

Veerkracht

Rapport jaarstukken 2020



Thuis bij

prowonen

INHOUDSOPGAVE

Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag 2020

| | |
|------------------------------------|----|
| 1. Van het bestuur | 4 |
| 2. Veerkrachtig en flexibel | 8 |
| 3. We doen het samen! | 13 |
| 4. Betaalbaar & Beschikbaar | 19 |
| 5. Verduurzamen | 25 |
| 6. Specifieke doelgroepen | 28 |
| 7. Onze organisatie | 33 |
| 8. Financieel gezond | 41 |
| 9. Raad van Commissarissen | 47 |
| 10. Factsheet gemeente Bronckhorst | 55 |
| 11. Factsheet gemeente Berkelland | 60 |
| 12. Factsheet gemeente Oost Gelre | 65 |
| Bijlage 1: Overzicht belanghouders | 70 |
| Bijlage 2: Overlegtabel | 71 |
| Bijlage 3: Risicoparagraaf | 72 |

Jaarrekening 2020

| | |
|--|-----|
| 1. Balans per 31 december 2020 | 80 |
| 2. Winst-en-verliesrekening over 2020 | 82 |
| 3. Kasstroomoverzicht 2020 | 83 |
| 4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling | 86 |
| 5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva | 91 |
| 6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat | 100 |
| 7. Risicobeheersing | 105 |
| 8. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht | 106 |
| 9. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB | 107 |
| 10. Toelichting op de balans per 31 december 2020 | 108 |
| 11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020 | 125 |
| 12. Overige informatie | 131 |
| 13. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB | 132 |
| 14. WNT Verantwoording | 139 |

Overige gegevens

| | |
|--|-----|
| 1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 144 |
| 2. Statutaire regeling winstbestemming | 152 |
| 3. Kengetallen | 153 |

BESTUURSVERSLAG EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. Van het bestuur

Een heel warm welkom, zo kan ik mijn start bij ProWonen het beste omschrijven. Heel fijn om zo kennis te maken met de medewerkers, de huurdersverenigingen en onze partners.

Kennismaken met de Achterhoek

Tijdens mijn eerste maanden bij ProWonen konden we ondanks Corona toch nog deels op kantoor zijn en in kleine aantallen fysiek afspreken. In deze periode heb ik nog al onze huurdersverenigingen kunnen bezoeken. We werken met vijf verschillende huurdersverenigingen die elk actief zijn in een deel van ons werkgebied en met elkaar samen onder de vlag van Samen1. Het was fijn om samen door de wijken te wandelen, te bespreken wat belangrijk is en aandacht nodig heeft. Een kennismaking die voor mij heeft bijgedragen aan het krijgen van een goed beeld van de Achterhoek. Een prachtige regio die veel te bieden heeft: fijn & goed wonen, ruimte voor groei & transformatie en een grote saamhorigheid. Ik word blij bij het zien van de Achterhoekse vlag en de trots die ik heb ervaren bij de mensen die hier wonen en werken.

Veerkracht

Het hoofdthema van dit jaarverslag is **veerkracht**. Veerkracht is iets wat groots aanwezig is in de Achterhoek. Samen de schouders eronder zetten en er samen wat van maken. Ook in periodes dat het minder gemakkelijk is of soms zelfs ronduit moeilijk. Corona raakt ons allemaal. Het leidt tot minder vrijheid, onverwachte situaties, verminderde draagkracht en soms ook eenzaamheid. Het vraagt van ons een grote flexibiliteit om telkens weer onze verwachtingen los te laten en om te gaan met dat wat er op dit moment is. En dat is vaak anders dan we dachten of gehoopt hadden. De hoop dat het virus weg zou gaan, de winkels weer open konden en de kracht van het lokale weer volop benut kon worden. Helaas hebben we in 2020 vele maanden meegemaakt waarin dit niet mogelijk bleek te zijn en ook de start in 2021 gaf weinig lucht.

Meesterlijk samenwerken

En toch hebben we ondanks alles ons kranig gevoerd. Bijzonder is om te merken dat we nader tot elkaar zijn gekomen onder deze omstandigheden. Door er samen de schouders onder te zetten hebben we ondanks alles mooie dingen gedaan. Het citaat 'in der Beschränkung zeigt sich der Meister' heeft betrekking op ons allen. Als ware meesters hebben we er samen, ondanks het rare jaar, toch wat goeds van weten te maken.

Ik dank dan ook onze huurders, onze huurdersorganisaties en onze partners voor de grote inzet, betrokkenheid en energie die we dit jaar hebben ervaren. Zo hebben onze bouwpartners met inachtneming van de coronamaatregelen, werkzaamheden zoveel mogelijk gewoon uitgevoerd. Huurders die bereid waren om mee te denken en zich aan te passen als deze werkzaamheden werden uitgevoerd. Gemeenten, huurdersverenigingen en andere partners waar we mee zijn blijven overleggen, al was het nu digitaal in plaats van aan dezelfde vergadertafel.

In 2020 hebben we onze visitatie afgerond en daarmee concrete aanknopingspunten gekregen waar we aan kunnen werken. Hier zijn we voortvarend mee aan de slag gegaan. Ook nemen we ze mee in onze strategische herijking in 2021. De open en constructieve houding van onze huurdersverenigingen heeft nu al bijgedragen aan het fijner samenwerken.

Trots

Ik ben trots op onze medewerkers. Ook voor hun was het een lastig jaar. We missen elkaar als collega's en we missen onze huurders tijdens bijzondere momenten. Bijvoorbeeld tijdens de feestelijke sleuteluitgifte bij de oplevering van een nieuwbouwwoning of een informatiemarkt voor senioren. Helaas hebben we aan deze momenten een andere invulling moeten geven of ze zelfs moeten uitstellen. Toch hebben we er met elkaar het beste van gemaakt!

Ook wil ik graag een woord van dank uitspreken aan Henk Meulenkamp, de vorige directeur-bestuurder van ProWonen. Hij nam in 2020 na ruim 40 jaar afscheid. Vanaf nu mag ik onderdeel uitmaken van deze prachtige organisatie die hij heeft helpen opbouwen. Ik ben dankbaar dat ik het stokje van hem heb mogen overnemen en zet mij met veel plezier in voor onze huurders en partners in ons werkgebied.

Met plezier in 2021 aan de slag

Met veel vertrouwen zijn we 2021 ingegaan. Een jaar waarin we met elkaar onze nieuwe visie formuleren. Samen met medewerkers en onze partners gaan we werken aan de keuzes van ProWonen. Om zo een helder en herkenbaar verhaal te hebben over wie we zijn en waarom we dat zijn. Ik verheug me nu al op het voorwoord van volgend jaar, waarin we terug kunnen kijken op dit mooie proces!

Ik heb er zin in!

Borculo, 25 mei 2021

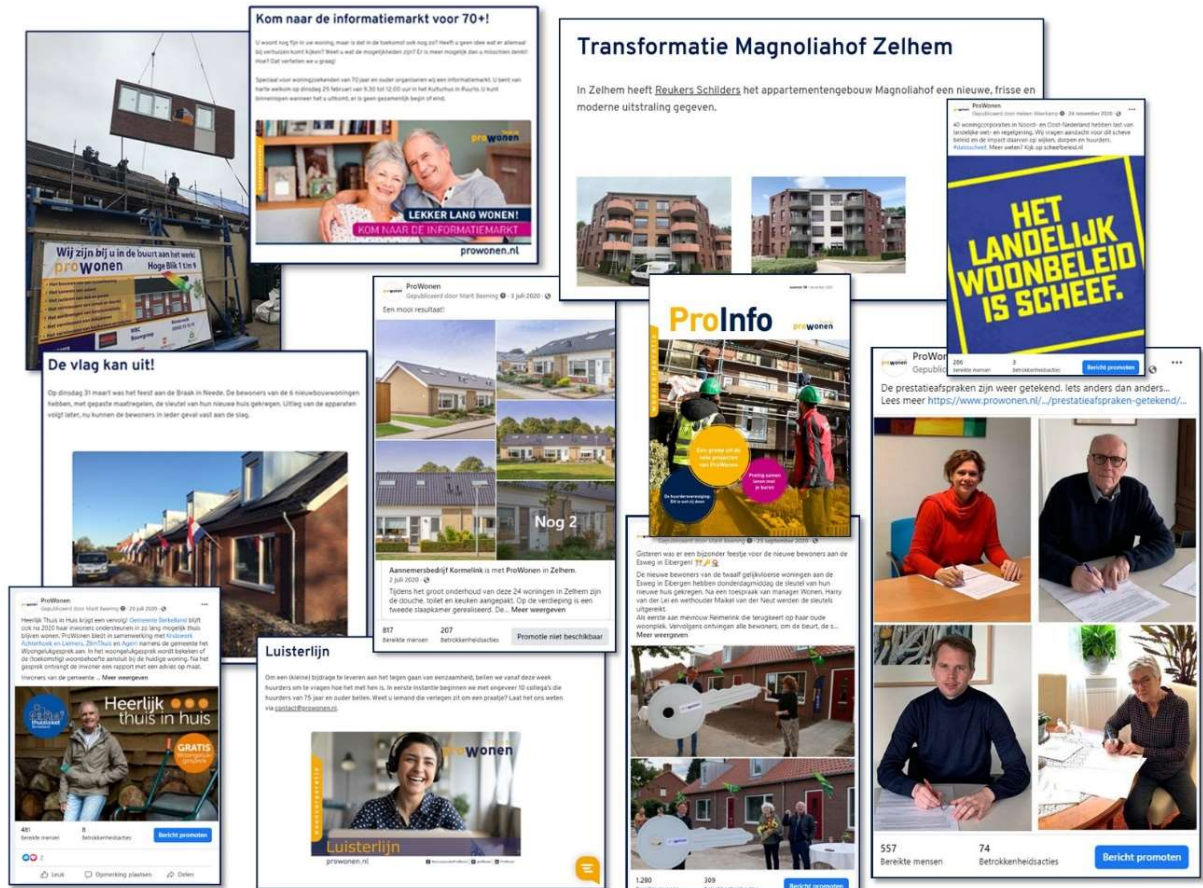
Hanke Struik
Directeur-bestuurder
ProWonen



Verklaring van het bestuur

ProWonen is in 2020 uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). De jaarstukken 2020 zijn opgesteld in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties.

2020 in beeld



Veerkrachtig &
Flexibel

10f



2. Veerkrachtig en flexibel

Het jaar 2020 was een jaar waarin alles veranderde en tegelijkertijd de veerkracht en flexibiliteit van medewerkers, huurders en leveranciers toonde. In dit hoofdstuk leest u waar we trots op zijn!

Samen werken aan verbetering van de relatie

In 2020 hebben we samen met onze huurdersverenigingen gewerkt aan de verbetering van onze relatie. De relatie met de huurdersverenigingen stond aan het begin van het jaar flink onder druk. Een situatie die voor ons allemaal niet goed voelde. We hebben in het afgelopen jaar hard gewerkt met elkaar om dit te veranderen en dat is gelukt. Op een groot aantal thema's zijn de huurdersverenigingen in een vroegtijdig stadium aan tafel geschoven en dit heeft zijn vruchten afgeworpen. Door eerder met elkaar in gesprek te zijn konden we vanaf het moment van opdrachtverstrekking tot afronding al met elkaar van gedachten wisselen. Er zijn goede stappen gezet in onze relatie. De verbeterende samenwerkingssfeer is naast dat het fijn is, ook positief voor de kwaliteit van ons werk. En dat is ook in het belang van onze huurders. We zijn trots op de veerkracht en de passie van onze huurdersorganisaties. En kijken met plezier samen vooruit naar wat we nog meer samen kunnen oppakken. En dat is absoluut te danken aan de ongelooflijke inzet en betrokkenheid van de leden van de huurdersverenigingen!

Het verhuurproces heeft nauwelijks geleden

Harry van der Lei, manager Wonen: "Tijdens de eerste lockdown zijn we korte tijd gestopt met het verhuren van leegkomende woningen. Maar door de inzet van onze medewerkers hebben we al na twee weken de draad weer Corona-proof opgepakt. Want het verhuren van woningen is nu eenmaal waar we voor zijn. Ook onder lastige omstandigheden helpen we woningzoekenden zo snel mogelijk aan een nieuw thuis." Het afgelopen jaar hebben 551 huishoudens een nieuwe woning gevonden.



De betaalbaarheid stond nauwelijks onder druk

Het merendeel van onze huurders heeft gelukkig een solide inkomen. Toch was er extra zorg voor een handvol huurders die door wegvallende inkomsten de huur niet of nauwelijks kon betalen. Met hen is een coulante betalingsregeling getroffen. Al met al is er door deze maatregelen sprake geweest van slechts een beperkte toename van huurderiving.

Huurprijzen

Om ervoor te zorgen dat de huurprijs past bij het inkomen, moeten we minimaal 95% van onze nieuwe klanten die recht op huurtoeslag hebben een passende woning toewijzen. In 2020 was dit percentage bij ProWonen 96,3%. In 2020 hebben we er voor gekozen de huren alleen met het inflatiepercentage van 2,6% te verhogen. Gemiddeld bedroeg de huurverhoging voor al onze huurders trouwens maar 1,5%, omdat niet iedereen huurverhoging kreeg. Huurders betalen trouwens gemiddeld 63% van de huur die ProWonen mag vragen voor de woning.

Woonlastenonderzoek

In 2020 hebben we een woonlastenonderzoek uit laten voeren om inzicht te krijgen in mogelijke betaalrisico's van verschillende groepen huurders. De werkgroep woonlasten van de huurdersverenigingen heeft hier een flinke bijdrage aan geleverd.



Niet planmatig onderhoud razend snel opgepakt

Henk-Jan Veltkamp, manager Vastgoed: "Het is belangrijk dat huurders veilig en fijn kunnen wonen, dus het reparatie onderhoud moest in de eerste lockdown weer snel worden opgepakt. In een heel korte tijd hebben we samen met onze bouwpartners een protocol opgesteld waardoor het mogelijk was om dit onderhoud razend snel weer te doen. Ik ben trots op deze partners!"



Ook ander onderhoud werd uitgevoerd

De uitvoering van onderhoudswerkzaamheden in het afgelopen jaar vroeg met alle coronamaatregelen extra aandacht. "We hebben veelvuldig overlegd met huurdersverenigingen, bewonerscommissies en onze bouwpartners hoe we de werkzaamheden zoveel mogelijk door konden laten gaan. Met positief resultaat; we zijn erin geslaagd om het grootste deel van het geplande groot onderhoud uit te voeren. We hebben alleen niet alle renovaties



aan douche, keuken en toilet uitgevoerd. Dit halen we in 2021 in."

Zonnepanelen

Een grote mijlpaal is gehaald: we hebben in 2020 op de 1000^{ste} woning zonnepanelen geplaatst en we gaan door! Samen met de huurdersverenigingen is het beleid voor individuele huurders verbeterd. We hebben met Samen1 afgesproken om vanaf eind 2022 driejaarlijks de effecten van de afbouw van de salderingsregeling te bespreken. Dit doen we om samen te volgen of het voordeel voor de huurder gewaarborgd blijft.

Energielabels

Van alle woningen heeft 86,5% een groen energielabel¹. De gemiddelde Energie-index is 1,34 (eind 2019: 1,36). Hiermee presteert ProWonen beter dan het gemiddelde van de sector in de Aedes Benchmark 2020.

We bouwen alleen nog aardgasloos

Nieuwe woningen bouwen we alleen nog (aard)gasloos, zoals de 16 eengezinswoningen en 6 gelijkvloerse woningen aan de Haaksbergseweg in Neede.

Zelhem

Ook de woningen van het project Blokje Om zijn aardgasloos. Dit bijzondere project heeft trouwens alleen kunnen slagen door de enorme inzet van alle betrokken bewoners! Met dit vernieuwende bouwconcept zijn 50 woningen elk binnen 20 werkdagen vervangen door 46 aardgasloze en zeer energiezuinige gezinswoningen. Er is meer ruimte in de straten en de parkeerdruk is verlaagd door 4 woningen te slopen en niet meer terug te bouwen.

Lichtenvoorde

Voor de nieuwbouw van 4 gezinswoningen aan de Broekboomstraat in Lichtenvoorde hebben we 4 verschillende warmtebronnen toegepast zonder aardgas. We hebben gekozen voor deze proefopstelling die we drie jaar monitoren om zo de verschillende nieuwe systemen te kunnen vergelijken op onder andere rendement, verbruik en ervaringen in het gebruik. De uitkomsten nemen we mee in nog te maken keuzes in onze bestaande woningvoorraad.

Ouderen wonen langer zelfstandig

We vinden het belangrijk dat oudere huurders prettig en veilig kunnen blijven wonen waar zij zich thuis voelen. In 2020 zijn we gestart met de proef 'Lekker Lang Wonen op maat' om praktijkervaring op te doen. Ook werken we samen met Zlimthuis; zij geven na een thuisscan advies over benodigde aanpassingen. De interesse onder onze huurders voor dit advies bleek groot: van de 73 aangeschreven huurders hebben er 58 meegedaan aan deze proef. In 2021 gaan we hier binnen al de drie gemeenten op grote schaal mee verder. 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. De planning is dat we in de 2^e helft van 2021 starten met het plaatsen van de slimme melders.

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



Scootmobiels

In 2020 hebben we het onderzoek naar de mogelijkheden voor het stallen en opladen van scootmobielen afgerond en de eerste scootmobielplekken gerealiseerd. Het is de bedoeling om uiteindelijk in ieder appartementengebouw waar veel 70-plussers wonen scootmobielplekken te realiseren.

Onze organisatie is flexibel en goed uitgerust

Van alle dagen naar kantoor naar alle dagen thuis heeft veel van onze medewerkers gevraagd. Roy Niehof, manager Bedrijfsvoering: "Door de inzet van onze ICT mensen hebben alle medewerkers in no time een thuishkantoor kunnen inrichten. Zo kon iedereen binnen een paar dagen na de aankondiging van de eerste lockdown thuis net zo goed uit de voeten als op kantoor. Een bureaustoel, extra scherm of andere benodigdheden werden door onze facilitaire medewerker snel bij collega's thuisgebracht."



Leeswijzer

Onze ambities en speerpunten staan in ons geactualiseerde ondernemingsplan 2020 – 2022 'Thuis bij ProWonen'. We vertalen deze ambities jaarlijks naar een jaarplan met concrete activiteiten. Zo bepalen we elk jaar op basis van de actuele situatie wat we gaan doen om de gestelde doelen te behalen en bij te dragen aan onze ambities. Onze jaarplanactiviteiten zijn opgenomen in het tekstuele gedeelte van de begroting en vormen input voor de te maken prestatieafspraken met gemeenten en huurdersverenigingen. We bewaken de voortgang door specifieke rapportages op te stellen en deze te analyseren en te bespreken. In de volgende hoofdstukken vertellen we hoe we in 2020 samen met onze stakeholders invulling hebben gegeven aan de speerpunten Betaalbaar & beschikbaar, Verduurzamen en Specifieke doelgroepen.

We doen het
samen!



3. We doen het samen!

ProWonen is sociaal huisvester en maatschappelijk ondernemer in hart en nieren. Vanaf 2020 werken we vanuit ons geactualiseerde 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 bijna 8.000 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 de actuele ontwikkelingen en hoe we gezamenlijk de opgave in onze regio in kunnen vullen.



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, zeker in het jaar 2020 waarin het belangrijker dan ooit was er samen de schouders onder te zetten.

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. We hopen vanaf het najaar 2021 deze doelgroep weer in levende lijve te ontmoeten!

Digitaal klantenpanel

Al enige jaren heeft ProWonen een digitaal klantenpanel. De leden van het digitaal klantenpanel wordt gevraagd mee te denken over actuele onderwerpen. Het helpt ons om producten en diensten af te stemmen op de wensen van onze klanten. Ons digitaal klantenpanel bestaat uit ruim 160 deelnemers. In 2020 heeft het klantenpanel onder ander zijn mening gegeven over het onderwerp "bewonersblad ProInfo".

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 2020 waren er vanwege corona helaas minder buurtactiviteiten dan in de jaren ervoor, we hopen dat er in 2021 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 2020 hebben we vanuit buurtsupport € 8.750 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 2020 zo'n 6.200 huurders lid van één van deze verenigingen.

Onze huurdersorganisaties zijn onze belangrijkste partners. We hebben samen onderzocht hoe we beter kunnen samenwerken. Dit hebben we onder meer gedaan onder begeleiding van de Woonbond. Dit heeft bijgedragen aan wederzijds begrip en bereidheid om te investeren in de relatie. Op de inhoud van een aantal grote onderwerpen (zoals het zonnepanelenbeleid, woonlastenonderzoek en de prestatieafspraken) zaten we samen al vroeg aan tafel. Het resultaat is dat er afspraken zijn gemaakt waar we beiden achterstaan. In 2021 gaan we met veel plezier samen verder op weg!

"Samen werken is het samen doen. Naar elkaar luisteren en je samen verantwoordelijk voelen. We hebben in 2020 gezien hoe belangrijk het is dat dit de basis vormt van de samenwerking met onze huurders. De huurdersorganisaties hebben in 2020 het mooie initiatief genomen om een huurdersmanifest te schrijven, waarin zij de voor hun meest belangrijke punten genoemd hebben die we meenemen in het komen tot prestatie-afspraken."

In 2020 stonden onderwerpen op de agenda, zoals zonnepanelenbeleid, huurverhoging 2020, woonlastenonderzoek, huurdersmanifest, participatieovereenkomst, visitatie, langer zelfstandig wonen, binnenklimaat & ventilatie en financiering huurdersorganisaties.

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.

Namens de huurdersvereniging heeft een afgevaardigde plaatsgenomen in de sollicitatiecommissie bij het werven van de nieuwe directeur-bestuurder. Een andere afgevaardigde heeft zitting genomen in de sollicitatiecommissie voor een nieuw lid van de Raad van Commissarissen.

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.

Tijdens de evaluatie van de prestatieafspraken merkten we dat er relatief veel tijd ging zitten in het opstellen van de afspraken, maar dat het monitoren en uitvoeren van de afspraken minder goed uit de verf kwamen. Daarom hebben we in het afgelopen jaar een eerste stap gezet in het vernieuwen van het proces en de samenwerking. In het najaar zijn in een kort tijdsbestek de prestatieafspraken voor 2021 geactualiseerd en door alle partijen ondertekend in december. In 2021 gaan we met nieuwe energie met elkaar aan de slag. We benoemen samen de actuele en belangrijke thema's waar we een verdiepingsslag op gaan maken. Op basis hiervan maken we in het najaar (meerjarige) prestatieafspraken. Daarnaast ontwikkelen we een dashboard waarop we gezamenlijk de voortgang op andere thema's monitoren.

"We gaan samen met onze huurdersverenigingen en gemeenten voor kwaliteit. We hebben samen besloten dat we het anders willen: we willen niet verdrinken in proces maar met elkaar de essentie opzoeken. De energie die dit met zich meebrengt zetten we in 2021 in om te komen tot een nieuwe vorm."

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. Al deze partners hebben hun uiterste best gedaan om de geplande onderhoudswerkzaamheden zoveel mogelijk door te laten gaan. Met in achtneming van de corona-maatregelen en in afstemming met onze huurders. Een compliment voor onze onderhoudspartners en haar medewerkers is hier zeker op zijn plaats!

Zorgorganisaties

We werken met veel verschillende zorgorganisatie samen in de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. Voorbeelden van projecten en ontwikkelingen waar we samen optrekken zijn:

De 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 tijdelijke ontmoetingsruimte gebouwd. Het verhuizen van de bewoners van het oude verzorgingshuis naar de nieuwe en gerenoveerde appartementen werd door de coronamaatregelen vertraagd met drie maanden. Het is de aannemer toch gelukt om het verzorgingshuis binnen de geplande tijd te slopen en de nieuwe woningen te bouwen. In het hoofdstuk Specifieke doelgroepen leest u meer over dit mooie project.

De Nieuwe Bundeling

Ziet er straks zo uit



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. Samen met de Stichting De Berkelhof voeren we een haalbaarheidsonderzoek uit.

Welkoop locatie in Eibergen

Samen met Estinea onderzoeken we de mogelijkheid om huishuisvesting te realiseren voor hun cliënten op de voormalige Welkoop locatie in Eibergen. Zowel in Eibergen als in Haarlo trekken we samen op met de gemeente Berkelland.

Collegacorporaties

We werken nauw samen met onze collegacorporaties 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 bijvoorbeeld aan de regionale thematafels in de Achterhoek. In 2020 hebben we ook de krachten gebundeld met andere corporaties, zoals WoOn Twente en via de lobbycampagne Scheef! met corporaties uit Noord en Oost Nederland om bij het Rijk aandacht te vragen voor de situatie op onze woningmarkt, die wezenlijk verschilt van de situatie in de Randstad.

Regionale samenwerking

ProWonen is actief betrokken bij de ontwikkelingen in de regio Achterhoek (8RHK). 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!

"ProWonen werkt in een netwerk van verschillende partners. Goed wonen vraagt om samenwerking met vele verschillende organisaties. Op het gebied van onder andere bouwen, leefbaarheid, veiligheid, zorg en duurzaamheid komen wij verschillende partners tegen die zich samen met ons inzetten voor het goed wonen. Wij hechten grote waarde aan onze partners!"



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 gelukkig slechts 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 eerste lockdown hebben genomen zijn er iets minder aansluitende verhuringen geweest, maar de toename van huurdering is beperkt gebleven.

Druk op de woningmarkt

We zien de laatste jaren de druk op de woningmarkt toenemen. In 2020 merken we dat de toename van de vraag en daarmee de druk op woningmarkt groter is dan eerder verwacht. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de stijgende prijzen in de koopsector en een tekort aan betaalbare koopwoningen voor starters. In de hele Achterhoek speelt de huisvesting van mensen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en de huisvesting van arbeidsmigranten een rol. De verwachting is dat rond 2030 de vraag naar sociale huurwoningen afneemt. 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, zoeken we samen met gemeenten naar locaties voor aanvullende huisvesting, zowel in permanente als tijdelijke vorm. Onze gezamenlijke inspanningen hebben we vastgelegd in de prestatieafspraken 2020 en 2021. Daarnaast werken we aan nieuwe bouwconcepten zoals 'Blokje Om' in Zelhem waarbij de bouwtijd in dit sloop/nieuwbouw project teruggebracht is tot 20 dagen. Net voor de kerst hebben we de laatste 4 woningen opgeleverd. Zo beperken we de tijdelijke herhuisvestingsopgave.

In 2020 zagen we dat het voor woningzoekenden steeds lastiger is om binnen een redelijke termijn een passende woning te vinden. Om dit beter te monitoren hebben we samen met de Achterhoekse Corporaties, binnen Thuis in de Achterhoek, gewerkt aan een digitale tool. Deze gaan we in 2021 gebruiken en doorontwikkelen. Ook nemen we dit thema mee in de gesprekken met partners in de lokale driehoek.

Woonlastenonderzoek

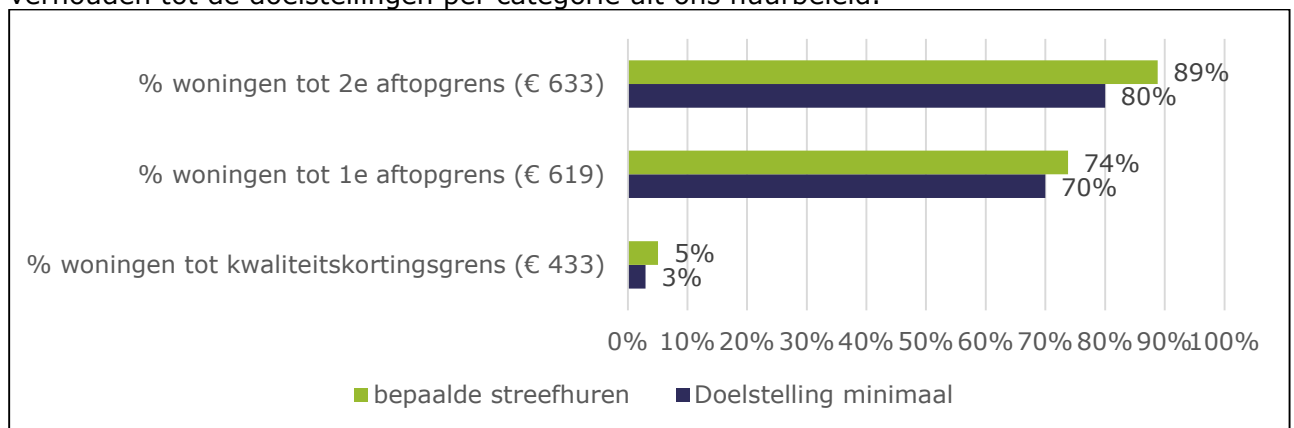
In 2020 hebben we een woonlastenonderzoek uit laten voeren door Atrivé. Het onderzoek is gedaan om inzicht te krijgen in mogelijke betaalrisico's van verschillende groepen huurders. Samen met de werkgroep Woonlasten is de volgende opdracht geformuleerd: Het onderzoek geeft inzage in de huidige situatie, waarbij brede aandacht is voor de verschillende doelgroepen. In verband met de privacy-wetgeving konden helaas geen betrouwbare uitspraken gedaan worden over de middeninkomens. In het onderzoek is het NIBUD-budget 'Niet Veel maar Toereikend' gebruikt, deze gaat uit van enige sociale participatie. De uitkomsten van het onderzoek zijn naast een rapportage ook via een dashboard visueel gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat de gemiddelde huurder voldoende financiële ruimte heeft om de huur van een gemiddelde huurwoning van ProWonen te kunnen betalen. Maar een deel van de huurders (27%) kan niet meer dan € 500 aan huur betalen zonder betaalrisico's te lopen.

ProWonen heeft wel genoeg (ongeveer 2.800) huurwoningen in dit segment. Betaalrisico's zien we met name bij de primaire doelgroep. Jongeren tot 30 jaar lopen niet meer betaalrisico dan huurders boven de 30 jaar, maar hebben een kleinere financiële buffer om eventuele risico's op te vangen. We zien dat het belangrijk is om de betaalbaarheid te blijven monitoren, alert te blijven op passend toewijzen, de huurprijzen, omvang betaalbare voorraad, te blijven investeren in energiebesparende maatregelen en extra aandacht te hebben voor bepaalde wijken. In 2021 gaan we verder met de werkgroep woonlasten met deze uitkomsten.

Betaalbare huurprijzen

Het benodigd aantal beschikbare, betaalbare huurwoningen maakt onderdeel uit van ons huurbeleid naar streefhuurpercentages. We stellen 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. Hoewel het gemiddeld voor onze hele woningvoorraad wel lukt, is dit lastiger te realiseren voor de hoofdkernen. Hier zijn we ook afhankelijk van de samenstelling van de woningvoorraad in een kern. In 2021 herijken we ons huurbeleid. We nemen hierin de uitkomsten van het in 2020 uitgevoerde woonlastenonderzoek mee.

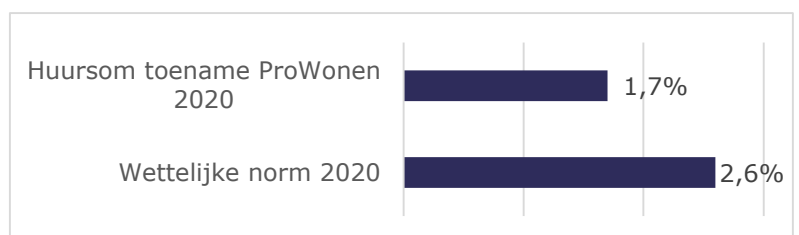
In de figuur is te zien hoe eind 2020 de bepaalde streefhuren van onze woningen zich verhouden tot de doelstellingen per categorie uit ons huurbeleid.



Huurverhoging per 1 juli 2020

ProWonen voert een gematigd en sociaal huurbeleid. Jaarlijks worden de huren per 1 juli aangepast. In 2020 hebben we er voor gekozen de huren alleen met het inflatiepercentage van 2,6% te verhogen. Niet van alle woningen is de huur verhoogd. De huren van woningen die bijvoorbeeld aangewezen zijn voor sloop of een Huurvast-contract hebben worden niet verhoogd. Daarnaast komt de huur na huurverhoging niet boven de streefhuur te liggen, in dat geval wordt slechts het deel van de huurverhoging tot het streefhuurbedrag doorberekend. Gemiddeld bedroeg de huurverhoging voor al onze woningen per 1 juli 2020 1,5%.

ProWonen heeft geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. In 2020 is de totale huursom met 1,7% toegenomen. ProWonen voldoet hiermee aan de huursombenadering.



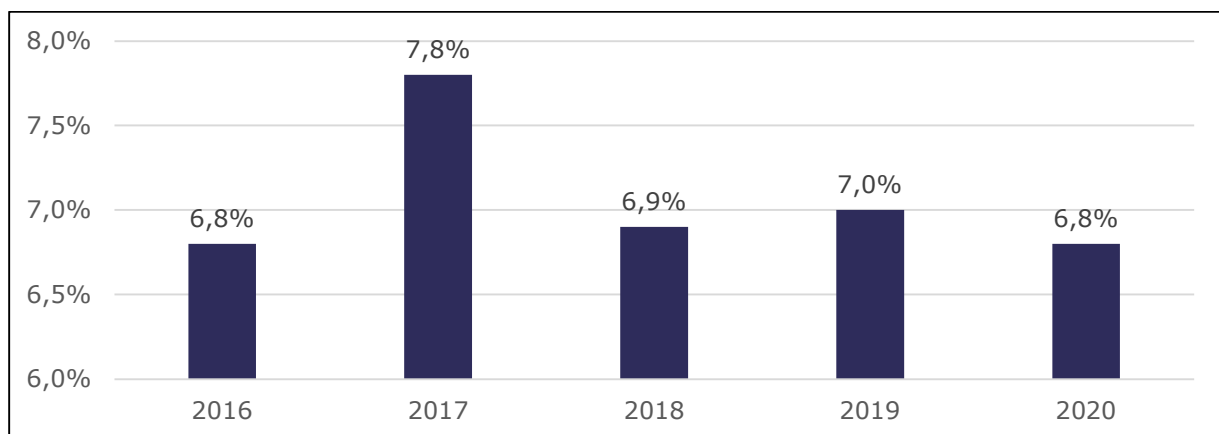
Differentiatie in wijken bevordert leefbaarheid

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. Waar mogelijk huisvesten we de middeninkomens zonder de primaire doelgroep uit het oog te verliezen. Begin 2021 evalueren we de pilot met flexibele huren bij 12 nieuwbouwwoningen in Eibergen en 96 bestaande huurwoningen in Hengelo, waarbij de nieuwe huurder de huurprijs heeft betaald die bij zijn of haar inkomen past.

Woningen toewijzen

Verhuringen

In 2020 hebben we voor 551 woningen een nieuw huurcontract afgesloten. Dit aantal is inclusief 3 kamergewijze verhuringen aan vergunninghouders in de gemeente Berkelland. De gemiddelde verhuisgraad in de afgelopen jaren over het totale werkgebied van ProWonen ziet er als volgt uit:



In 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 2020 lag ons percentage op 96,3%

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 € 39.055 (prijspeil 2020), 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen.

Voor de periode van 2016 tot 2021 is het toegestaan om binnen die 90% maximaal 10% toe te kunnen wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). Ook in 2021 blijft deze aangepaste toewijzingsruimte gelden.

In onderstaande tabel is te zien dat ProWonen in 2020 voldoet aan de '80-10-10' regeling.

| Inkomen | Aantal | % | Norm |
|---------------------|------------|-------------|----------|
| < 39.055 | 483 | 88,5% | Min. 80% |
| € 39.055 - € 43.574 | 22 | 4,0% | Max. 10% |
| > € 43.574 | 41 | 7,5% | Max. 10% |
| Totaal | 546 | 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 2020 hebben we in totaal € 37,4 miljoen aan onderhoud uitgegeven.

| | Begroot | Werkelijk |
|--|---------------|---------------|
| Bedragen x € 1.000 | | |
| Niet planmatig onderhoud | 2.812 | 2.996 |
| Planmatig onderhoud | 6.243 | 4.959 |
| Contractonderhoud | 2.018 | 1.743 |
| Groot onderhoud | 26.176 | 27.673 |
| | | |
| Totaal uitgaven onderhoud | 37.249 | 37.371 |
| Te activeren onderhoud | -25.856 | -26.292 |
| | | |
| Lasten onderhoud w&v (categoriale indeling) | 11.393 | 11.079 |

Een goede kwaliteit in de uitvoering van de werkzaamheden en geleverde dienstverlening vinden we belangrijk. In 2020 zijn we gestart met leveranciersmanagement voor het contractonderhoud. 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 voor deze grote opgave. 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

In 2018 heeft ProWonen haar hele portefeuilleplan herijkt. De principes van vastgoedsturing vormen de leidraad voor de langjarige keuzes die wij maken voor ons vastgoed. Beslissingen nemen we met het oog op langjarige continuïteit, want voor een deel zijn de effecten van ons handelen pas zichtbaar op (middel)lange termijn. We kijken minstens 10 jaar vooruit en waar het kan en nodig is maken we een doorkijkje naar de lange termijn. In onze portefeuilleplan 2018-2038 hebben we strategische keuzes gemaakt voor de transformatie en verduurzaming van onze woningvoorraad, waarbij we vooruitblikken tot 2050. We leggen de relatie tussen langjarige doelen en de daarvoor benodigde korte termijnacties, waarbij we de plan-do-check-act cyclus doorlopen.

Zo werken we doorlopend aan een vastgoedportefeuille die aansluit bij de wensen en vraag van onze klanten van vandaag en morgen waarbij ProWonen financieel gezond blijft.

Van strategisch naar tactisch & operationeel niveau

Flexibiliteit op de middellange termijn is een belangrijke voorwaarde om goed invulling te geven aan onze opgaven en 'verstandig' te investeren in no-regret maatregelen. Die flexibiliteit is gecreëerd door elke woning een toekomstige exploitatiehorizon te geven. We investeren gedifferentieerd in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad in eerste instantie met name in de schil van onze woningen, omdat we tot 2030 nog veel innovaties verwachten in de installatietechniek. Die nieuwe technieken gaan ons helpen in de volgende stap om van het aardgas af te gaan. De forse investeringen lijken met de huidige regelgeving, belastingen en afdrachten, haalbaar voor ProWonen. De uitvoering van de grote hoeveelheid werkzaamheden vormt in de komende jaren nog een grote uitdaging, want in de afgelopen jaren hebben we het aantal bouwbedrijven stevig zien afnemen. Daarom is er in 2020 hard gewerkt aan een meerjarenplanning om het bestaande bezit te verduurzamen of (op termijn) te vervangen door nieuwbouw.

De planning is voor de eerste twee jaar 'hard' en de jaren erna 'zachter'. Aan de hand van deze planning kunnen we een betere inschatting maken of onze ambities haalbaar zijn. Deze planning wordt in 2021 verder verfijnd.

Digitale ondersteuning

Eind 2020 hebben we een strategische vastgoedsturingmodule aangeschaft. In 2021 wordt deze ingericht met onze doelstellingen voor de wensportefeuille en onze kritische prestatie-indicatoren. 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.

Ook bij het onderhoud en beheer van onze gebouwen & woningen maken we gebruik van specifieke software. Om dit goed te kunnen doen is het nodig om voor een gedeelte van onze vastgoedportefeuille een actuele conditiemeting te hebben. Aan de hand van actuele informatie over de onderhoudsstaat kan er beter gestuurd worden op de toekomstige scenario's. In 2021 gaat de afdeling hier volop mee aan de slag. Het werken met deze digitale pakketten en het verder op orde brengen van onze data maakt dat we een grote stap voorwaarts kunnen zetten binnen Vastgoedsturing. We kunnen dan ook van start gaan met het opstellen van de complexbeheerplannen.



Bennie Olthof bij het hoogste punt van de bouw aan de Esweg in Eibergen: "Het is misschien gewoon ons werk, maar ik ben er maar wat trots op."



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. Naast de opgave om deze forse investeringen te doen, is er ook de uitdaging om dit georganiseerd en uitgevoerd te krijgen. Hierbij streven we 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

Energietransitie

Iedere gemeente moet voor het einde van 2021 een transitievisie warmte hebben vastgesteld. Dit is een beleidsdocument dat een eerste richting geeft aan de aanpak van het isoleren en 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 wordt door de gemeenten betrokken in het opstellen van deze visie; dit is van belang omdat de corporatie vaak als één van de startmotoren van deze transitie wordt. De afstemming met onze eigen ontwikkel- en verduurzamingsopgaven is hierbij essentieel.

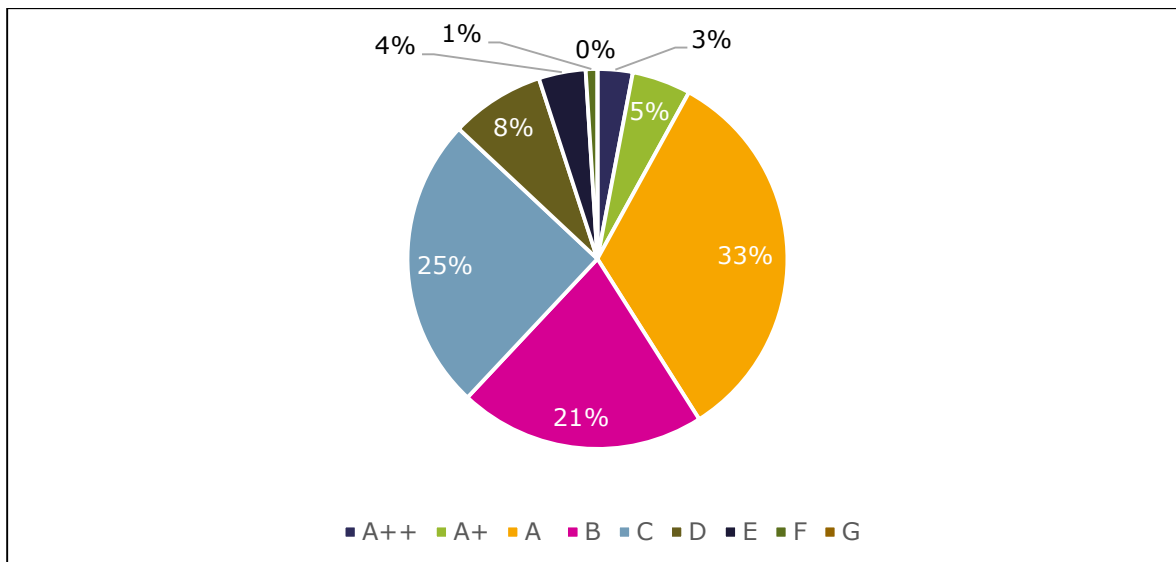
Zonnepanelen

ProWonen plaatst zonnepanelen bij nieuwbouw en bestaande woningen. 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 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 2020 voor 86,5% een groen energielabel². De gemiddelde Energie-index is 1,34 (eind 2019: 1,36). Hiermee presteert ProWonen beter dan het gemiddelde van de sector in de Aedes Benchmark 2020. Het behalen van de gestelde norm uit het landelijk Energieconvenant - een gemiddelde Energie-index tussen de 1,2 en 1,4 in 2021 - is hiermee realistisch voor ProWonen.

² Groen energielabel: A++, A+, A, B of C



Kwaliteitsdiscussie

ProWonen hecht aan kwalitatief goede woningen. Dit draagt bij aan het wooncomfort van onze huurders en we zien dit als duurzame investering in onze woningvoorraad. 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 waar we in 2021 samen mee verder gaan.

Flexibele woonconcepten

In onze lokale overleggen met gemeenten en huurdersverenigingen zoeken we naar mogelijkheden om de huidige druk op de woningmarkt te verlichten. Bij het treffen van maatregelen is het van belang dat zowel de effecten voor de korte als langere termijn worden meegenomen. Op dit moment is de vraag naar sociale huurwoningen groot; op termijn zal deze naar verwachting weer afnemen. In 2020 hebben we in alle gemeenten 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 (max. 15 jaar) een financiële uitdaging vormt. In Lichtenvoorde onderzoeken we bijvoorbeeld met de gemeente Oost Gelre of het mogelijk is om 4 appartementen voor jongeren te realiseren in een voormalig schoolgebouw. Het is nog even puzzelen samen, maar we hebben er vertrouwen in dat we in 2021 eruit gaan komen.



Specifieke
doelgroepen

6. Specifieke doelgroepen

We zien het aantal mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt groter worden. Zij vragen meer dan andere woningzoekenden aandacht en (specifieke) begeleiding. 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. 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 bespreken we in 2021 of er regionale afspraken gemaakt kunnen worden. 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 ontwikkelen van een basispakket, realiseren van scootmobiel oplaad- en stallingsplekken en het bieden van maatwerkoplossingen. ProWonen neemt in de gemeente Berkelland en Bronckhorst deel aan de regietafel Wonen en Zorg en in de gemeente Oost Gelre aan het platform Zorg, Wonen en Welzijn.

Basispakket

Het basispakket is gericht op huurders vanaf 70 jaar en/of met gezondheidsproblemen. We bieden kleine aanpassingen in en om de woning aan, zoals een drempelhulp, tweede trapleuning of het egaliseren van een toegangspad. In 2020 zijn we gestart met de proef 'Lekker Lang Wonen op maat' om praktijkervaring op te doen. Ook hebben we de samenwerking gezocht met Zlimthuis die via een gesprek en thuisscan advies geeft over benodigde aanpassingen. Per woning investeert ProWonen maximaal € 1.000. De interesse onder onze huurders bleek groot: van de 73 aangeschreven huurders hebben er 58 meegedaan aan deze proef. In 2021 gaan we hier binnen al de drie gemeenten op grote schaal mee verder.



Ook nemen we samen met onze ACo-collega's deel aan het project Zlimsamen. Door slimme melders te plaatsen kunnen mantelzorgers een signaal krijgen 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 kijken of we de plaatsing van deze melders kunnen combineren met de gesprekken over het basispakket. De planning is nu dat ProWonen in de 2^e helft van 2021 start met het plaatsen van de slimme melders.

De campagne 'Heerlijk thuis in huis' in de gemeente Berkelland waar ProWonen aan deelneemt is verlengd tot 2023. In deze bewustwordingscampagne werkt ProWonen samen met de gemeente, het energieloket, Kruiswerk en Zlimthuis. De woongeluksgesprekken aan huis zijn in verband met de corona-maatregelen niet gevoerd in 2020. Ook wordt er aan de regionale thematafel Wonen & Vastgoed besproken of andere gemeente hierbij aan gaan sluiten. De gemeente Oost Gelre heeft al aangegeven dit niet te doen, aangezien zij al jaren met eigen vrijwillige woonconsulenten gesprekken voeren met oudere inwoners.

Daarnaast ondersteunen we via maatwerk huurders als er woningaanpassingen nodig zijn. In 2020 zijn er meer aanvragen geweest naar aanleiding van de proef 'Lekker Lang Wonen op maat' en de Thuis scans. Begin 2021 vindt een evaluatie van de proef plaats.

In 2020 hebben we het onderzoek naar de mogelijkheden voor het stallen en opladen van scootmobielen afgerond. Op basis hiervan is besloten dat ProWonen in complexen waar veel oudere huurders wonen scootmobielplaatsen realiseert. Deze plaatsen worden inclusief stroomverbruik verhuurd voor €7,50 per maand. In 'De Klinke' in Lichtenvoorde zijn in 2020 8 scootmobielplekken gerealiseerd, waarvan er begin 2021 5 in gebruik zijn. In 2021 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.



De Bundeling Ruurlo

Samen met zorgorganisatie Sensire hebben we de locatie 'De Bundeling' in Ruurlo herontwikkeld. In 2019 zijn er al 14 appartementen gesloopt en 35 appartementen gerenoveerd. In 2020 hebben we 8 nieuwe appartementen, 5 gelijkvloerse woningen en een tijdelijke ontmoetingsruimte opgeleverd. De appartementen worden ingezet voor intramurale zorg en de tijdelijke ontmoetingsruimte wordt, na de bouw van de definitieve ontmoetingsruimte in 2021, getransformeerd naar 5 gelijkvloerse woningen. Sensire realiseert zelf de ontmoetingsruimte. De sloop van het verzorgingshuis en bouw van de laatste laagbouw woningen op het bundelingpark heeft de nodige vertraging opgelopen, doordat het verhuizen van de bewoners in april door Corona niet mogelijk was. Dit heeft in juli plaatsgevonden.

We bouwen tenslotte nog eens 15 gelijkvloerse woningen, deze zijn begin 2021 toegewezen. De toewijzing is deels via het aanbodmodel (op basis van inschrijftijd) en deels via zoekgerichte loting (op basis van aangegeven voorkeur) gedaan. Op één na worden de woningen gehuurd door mensen die een eigen woning hebben verkocht. Ze krijgen later dit jaar de sleutel van hun woning uitgereikt.

De taakstelling

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 hierin samen met Sité en in Oost Gelre met De Woonplaats. In het huisvesten van deze mensen zijn we afhankelijk van de koppelingen die we toegewezen krijgen via SDOA (Sociale Dienst Oost Achterhoek). Begin 2020 hadden we te maken met achterstand (dus minder gehuisvest) vanuit 2019. Ook bleken nareizigers later naar Nederland te komen dan verwacht (door corona).

In 2020 hebben we niet alle vergunninghouders kunnen huisvesten. In Berkelland waren dit 13 mensen minder dan de taakstelling, in Bronckhorst 7 mensen minder en in Oost Gelre betrof het 1 persoon minder.

| Gemeente | Verhuurde woningen aan vergunninghouders | Aandeel verhuringen sociale huur | |
|-------------|--|----------------------------------|--|
| Berkelland | 4 | 1% | |
| Bronckhorst | 4 | 3% | |
| Oost Gelre | 4 | 5% | |
| TOTAAL | 12 | 2% | |

| | Taakstelling 2020 inclusief achterstand 2019 | Gerealiseerd in 2020 | Saldo |
|-------------|--|----------------------|-------|
| Berkelland | 36 | 23 | 13 |
| Bronckhorst | 28 | 21 | 7 |
| Oost Gelre | 32 | 31 | 1 |

De totale landelijke taakstelling voor 2021 is 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 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. Uit de evaluatie over 2020 bleek dat het grootste deel van de cliënten naar Doetinchem uitstroomt. In totaal waren er 70 aanvragen, hiervan hadden 35 cliënten een woning gekregen. ProWonen heeft op basis van deze regionale afspraken in 2020 3 cliënten gehuisvest.

Urgent woningzoekenden

Woningzoekenden met een sociaal en/of medische urgentie krijgen binnen zes maanden een woning aangeboden. In totaal heeft ProWonen in 2020 naast vergunninghouders ook 39 huishoudens met een sociaal en/of medische urgentie gehuisvest.

7.



Onze
organisatie

7. Onze organisatie

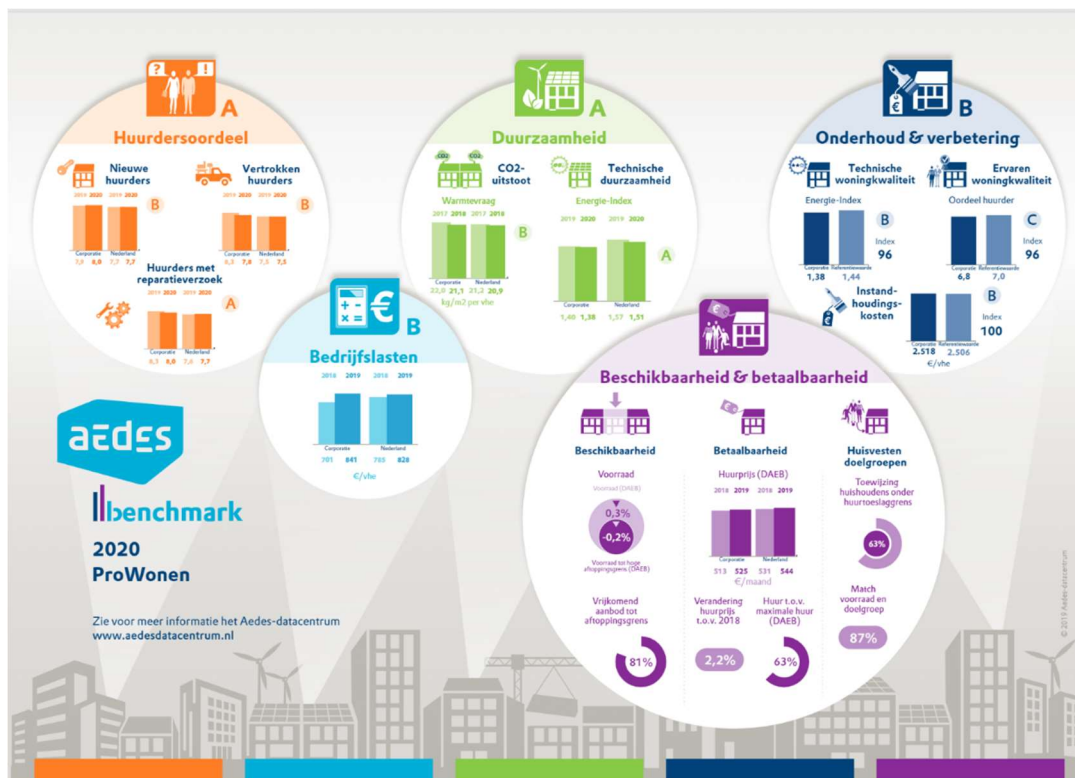
2020 was ook voor onze organisatie een bijzonder jaar. Een jaar waarin veel gebeurde, maar waarin we ook merkten hoe stevig onze basis is en veerkrachtig we zijn. Ondanks alles blijft onze focus op het bieden van goede dienstverlening aan onze huurders. In onze strategische herijking in 2021 gaan we we hier samen met medewerkers, RvC, huurdersverenigingen en maatschappelijke partners verder invulling aan geven.

De speerpunten en ambities vastgelegd in ons ondernemingsplan 2020-2022 vormen een stevige uitdaging voor onze organisatie. Gelukkig staan we er niet alleen voor. We hanteren de volgende uitgangspunten:

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

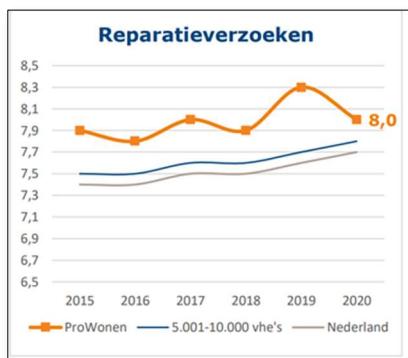
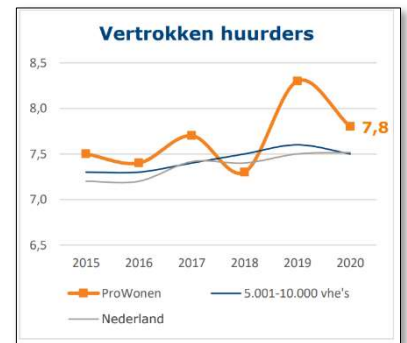
Aedes benchmark

Goede dienstverlening is niet vanzelfsprekend. Hier werken we dagelijks aan. Wij monitoren onze klanttevredenheid doorlopend. In 2020 hebben we net als voorgaande jaren meegedaan aan de Aedes Benchmark. In 2020 scoorde ProWonen een A op huurdersoordeel net als op duurzaamheid. Op het onderdeel bedrijfslasten en onderhoud & verbetering kregen we een B-score. Een prachtig resultaat!



Het cijfer huurdersonderdeel bleef een A, maar er was op twee subonderdelen een daling te zien. Het cijfer van ProWonen bleef – ondanks de daling - op deze twee subonderdelen (vertrokken huurder en reparatieverzoeken) hoger dan het landelijk gemiddelde en die van corporaties met een vergelijkbare omvang.

Het cijfer gegeven door vertrokken huurders daalt bij 64% van de corporaties, waaronder ProWonen. Dit wordt met name veroorzaakt door aanpassingen in het verhuurproces tijdens de coronacrisis. Er vonden in de periode half april tot augustus geen bezichtigingen plaats in bewoonde staat, deze werden pas ingepland na het inleveren van de sleutel. De nieuwe huurder was hierdoor pas later bekend dan onder normale omstandigheden. De overname van spullen tussen de vertrekkende en nieuwe huurder kon hierdoor pas laat geregeld worden. De vertrokken huurders gaven hierdoor een lagere beoordeling. Ook missen huurders de voor- en eindinspecties. Ze hebben begrip voor de situatie, maar willen graag persoonlijk contact, vooral bij de sleutelinname. Voor huurders is het belangrijk dat het duidelijk is hoe de woning opgeleverd moet worden, dat deze informatie vooraf bekend is en dat de inspectie goed verloopt. Kortom, heldere aanknopingspunten voor het vervolg.



De beoordelingen die we begin 2020 kregen op reparatieverzoeken lagen lager dan in 2019. De opmerkingen betroffen de communicatie over voortgang van de afhandeling van het reparatieverzoek. Ook gaf een aantal huurders aan (nog) niet tevreden te zijn over de afhandeling. We kunnen hier dus onze dienstverlening verbeteren door goed naar onze communicatie te kijken.

Visitatie

Elke vier jaar laat ProWonen zich visiteren. Raeflex heeft op basis van de visitatie methodiek 6.0 gevisiteerd over de periode 2016-2019. In een visitatie ligt de focus op het maatschappelijk belang. Daarom zijn onze maatschappelijke partners (gemeenten, huurdersverenigingen en zorgorganisaties) nauw betrokken in dit proces. November 2019 was de startbijeenkomst met aansluitend een projectenbezoek samen met de visitatiecommissie. Hierbij hebben we Zelhem (Magnoliaweg en Blokje Om) en Ruurlo (De Bundeling) bezocht. De visitatiecommissie heeft interviews gehouden met de directeur-bestuurder, het managementteam en de Raad van Commissarissen van ProWonen en vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen, zorgorganisaties en gemeenten. Dit heeft geresulteerd in een rapport met mooie beoordelingen en sterke punten waar we trots op zijn en aanbevelingen en verbeterpunten waar we mee aan de slag gaan.



Onze verbeterpunten zijn:

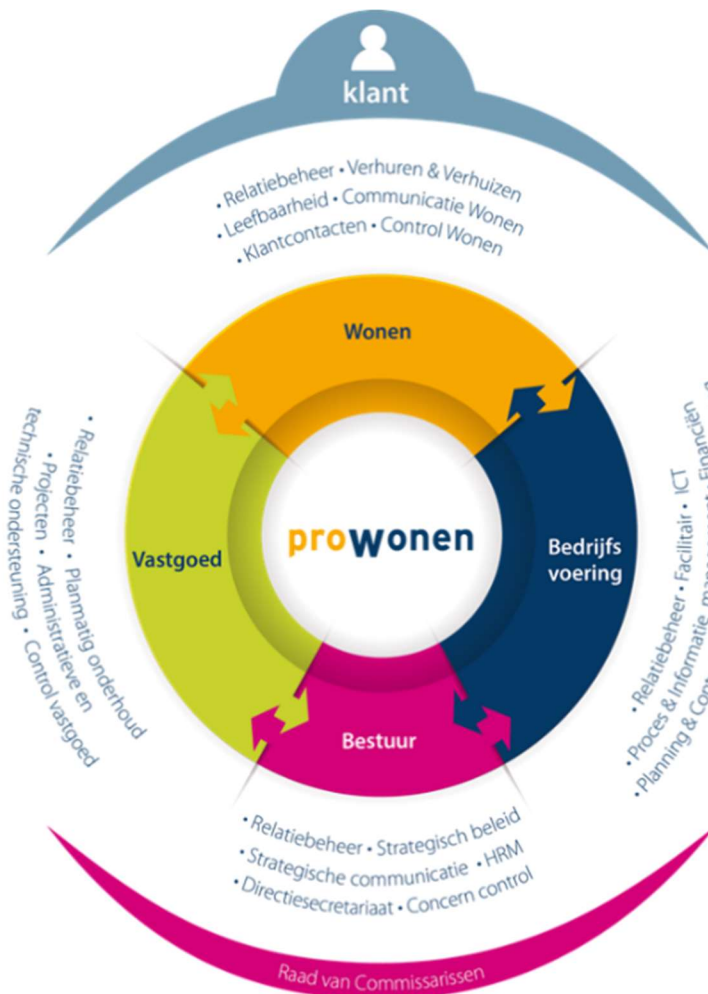
- Er is een positieve energie in de samenwerking met maatschappelijke partners, breng deze ook in de samenwerking met de huurdersverenigingen tot stand.
- Geef (nog) meer aandacht aan 'de mens' in de 'stenen'.
- Betrek belanghebbenden meer bij (strategische) beleidsvorming en inzet van vermogen.
- Optimaliseer de samenwerking en afstemming van projecten met gemeenten.
- Versterken van de maatschappelijke rol richting belanghebbenden

We zijn trots op de resultaten en gaan aan de slag met de aanbevelingen en verbeterpunten. Dit doen we niet alleen, we betrekken hier nadrukkelijk onze huurdersverenigingen bij. De aanbevelingen zijn geen korte actiepunten, maar onderwerpen die meer en langduriger aandacht vragen zoals de samenwerking met onze huurdersverenigingen. Daarnaast nemen we ze mee in onze strategische herijking waar we in 2021 mee aan de slag gaan en kijken we waar we ze in onze werkwijze kunnen implementeren. We monitoren de voortgang op de aanbevelingen en bespreken deze jaarlijks met onze RvC.

We hebben de visitatie halverwege 2020 afgerond na goedkeuring van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland. Het visitatierapport is samen met de bestuurlijke reactie van ProWonen gepubliceerd en terug te vinden op www.prowonen.nl.

Organisatiestructuur

We hebben onze organisatie als volgt ingericht:



Ontwikkeling organisatie

Strategische Personeels Planning

Wie is ProWonen, voor wie zijn we er en waar willen we samen heen? Vragen waar in 2021 samen met medewerkers, huurdersverenigingen en stakeholders antwoord op gaan geven in onze strategische herijking. Op basis hiervan verzamelen we ingrediënten voor een nieuw ondernemingsplan en vertalen we deze door naar onze organisatie en de kennis en kwaliteiten die we nodig hebben om deze ambities en doelen te realiseren. En hoe kunnen we hier samen met onze medewerkers invulling aan geven, waar is ontwikkeling nodig of aanvulling. De basis hiervoor leggen we vast in een Strategische Personeels Planning. We gebruiken dit voor het ontwikkelgesprek tussen manager en medewerker. Ons vertrekpunt is om medewerkers te stimuleren zich te (blijven) ontwikkelen en hun talenten te benutten. Hier sturen we actief op, omdat we het duurzaam inzetbaar blijven van medewerkers essentieel vinden.

Medewerkersonderzoek

In 2020 is samen met de OR besloten een medewerkersonderzoek uit te laten voeren. In verband met corona is er voor gekozen het medewerkersonderzoek pas in 2021 verder op te pakken en te combineren met een Periodiek Medisch Onderzoek (PMO). Wel hebben we eind 2020 een vragenlijst over het thuiswerken uitgezet onder de

medewerkers.

We werken al vanaf maart 2020 thuis en we willen graag weten hoe het thuiswerken ten opzichte van het werken op kantoor wordt ervaren. De vragen gaan in of medewerkers voldoende gefaciliteerd worden in het thuiswerken, welke positieve aspecten ervaren worden bij het thuiswerken en wat juist gemist wordt. De uitkomsten worden 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

Ondanks dat we weinig op kantoor zijn geweest in 2020 heeft het thema 'veiligheid van medewerkers' onze aandacht. Een aantal recente agressiesituaties geeft aanleiding om ons huidige agressieprotocol tegen het licht te houden en te kijken of deze nog voldoet. Hierbij kijken we onder andere naar de veiligheid in onze ontvangstruimte die in 2020 is heringericht.

Concern controller

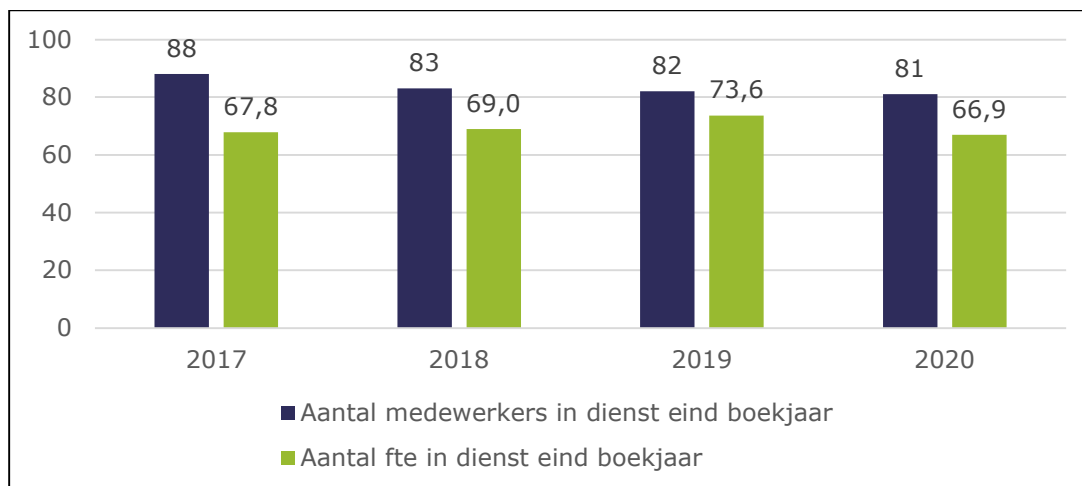
ProWonen heeft op dit moment de functie van concern controller via inhuur ingevuld. In 2020 heeft hier een wisseling plaatsgevonden. De concern controller heeft als opdracht om de rol van concern controller verder te ontwikkelen en deze in de organisatie in te bedden. Daarnaast heeft de concern controller de opdracht om, samen met het MT, het "3 lines model" en "risico management" te implementeren.

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. In 2020 heeft er een bestuurswisseling plaatsgevonden. We hebben in juli afscheid genomen van Henk Meulenkamp. Vanaf 1 augustus is Hanke Struik onze nieuwe directeur-bestuurder. Beiden hadden in 2020 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 (2018-2020) 108 PE-punten te behalen. Er is geen minimaal aantal te behalen PE-punten per jaar. Onze nieuwe directeur-bestuurder behaalde in 2018: 49,5 PE-punten, 2019: 70 PE-punten en 2020: 4 PE-punten. Het totaal over de periode 2018-2020 komt daarmee op 123,5 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 audit commissie
- Reglement commissie werkgeverschap
- Bestuursreglement
- Investeringsstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut

Het reglement van de Raad van Commissarissen, Reglement Auditcommissie, het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling staan op www.prowonen.nl.

Daarnaast kent ProWonen de volgende gedragscodes:

- Geheimhoudingsverklaring
- Integriteitsbeleid (incl. Klokkenluidersregeling)
- Gebruik e-mail, internet en social media
- Beleid ongewenste omgangsvormen

De eerste drie gedragscodes zijn in 2019 geactualiseerd en samengevoegd tot één document. In 2020 zijn deze codes geoperationaliseerd. Deze gedragscodes bevatten regels voor de omgang met elkaar, met klanten, leveranciers en overige relaties. Het integriteitsbeleid bevat regels voor omgaan met informatie, gebruik van bedrijfsmiddelen, aannemen van uitnodigingen, privé bestellingen en aanvaarden van geschenken en vermeldt de wijze waarop handhaving plaatsvindt. Binnen ProWonen vervult het management team de rol van vertrouwenspersoon voor integriteitsmeldingen. Is het handelen of het nalaten van het management team in het geding, dan is de voorzitter van de Raad van Commissarissen de vertrouwenspersoon. Voor ongewenste omgangsvormen is een externe vertrouwenspersoon aangesteld. In 2020 zijn er geen meldingen geweest omtrent integriteit of ongewenst gedrag, ook is er 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 klanten te doen. De activiteiten die we uitvoeren brengen onlosmakelijk bepaalde risico's met zich mee.

Intern kennen wij een risico management systeem. Dit systeem helpt ons om de kans en de impact van de risico's in te schatten. Op basis van deze inschatting treffen wij beheersmaatregelen waarmee we de kans van optreden of de gevolgen van de risico's zo klein mogelijk maken. We onderschrijven het belang van risico management.

In 2020 zijn we doorgegaan met het beschrijven van onze bedrijfsprocessen als belangrijk onderdeel van risico management. Ook hebben we in 2020 een plan van

aanpak geschreven om het systeem van risico management in 2021 te herijken. Het doel van deze herijking is nagaan of het systeem van risico management nog steeds op alle onderdelen past bij hoe wij daar tegenaan kijken. Daarnaast gaan we in 2021 door met het actualiseren van ons risico management en blijven we voortdurend de effectiviteit van de beheersmaatregelen monitoren.

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.

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 2020 uit op een positief resultaat van € 18,9 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 2020 zijn bij ProWonen deze afspraken of waar nog van toepassing eerdere spelregels gehanteerd.

Uitvoering reglement behandeling klachten

Het bieden van goede dienstverlening aan onze klanten is een belangrijk uitgangspunt voor ProWonen. Ondanks goede intenties zijn onze klanten niet altijd tevreden over onze dienstverlening. Daarom hebben we een eigen klachtenprocedure om in overleg met de klant tot een oplossing te komen. In 2020 hebben 60 klanten gebruik gemaakt van onze interne klachtenprocedure. Dit waren er meer dan 2019 (52) en 2018 (43).

Gelukkig komen we er vaak samen uit. Mocht dit niet lukken, dan wordt een klant 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 2020 zijn er drie nieuwe klachten bij de geschillencommissie ingediend. Dit heeft uiteindelijk tot twee hoorzittingen geleid, waarvan tijdens de hoorzitting één klacht is ingetrokken. De andere klacht is na het advies van de klachtencommissie tot tevredenheid van beide partijen opgelost. De derde klacht heeft niet geleid tot een hoorzitting, maar is wel afgehandeld door ProWonen. De klacht ging over de slechte onderhoudsstaat van een schuur. We hebben hier extra onderzoek naar gedaan en zijn het eens met onze klant. ProWonen voert het onderhoud aan deze schuur uit. De klacht is naar tevredenheid afgehandeld. Formeel moet onze huurder de klacht nog afhandelen of intrekken bij de klachtencommissie, maar dat is nog niet gebeurd.

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 moeten 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 2020. 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.

| | 2020 | 2019 | Vershil |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| (bedragen x € 1.000) | | | |
| Nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille | € 26.655 | € 25.351 | € 1.304 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | € 487 | € 5 | € 482 |
| Waardeverandering vastgoedportefeuille | € 46.818 | € 7.139 | € 39.679 |
| Netto resultaat overige activiteiten | € -65 | € 45 | - € 110 |
| Overige organisatiekosten | - € 960 | - € 1.947 | € 987 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | - € 67 | - € 145 | € 78 |
| Saldo financiële baten en lasten | - € 5.551 | - € 5.999 | € 448 |
| Resultaat voor belastingen | € 67.317 | € 24.449 | € 42.868 |
| Belastingen | - € 1.560 | € 210 | - € 1.770 |
| Resultaat na belastingen | € 65.757 | € 24.659 | € 41.098 |

Het nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille is in 2020 € 1,3 miljoen hoger dan in 2019. Dit komt met name doordat de huuropbrengsten met € 1 miljoen zijn toegenomen. De huren zijn gestegen door de huurverhoging per 1 juli (gemiddeld 1,5%), huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen, nieuwbouw en terugkopen. Tevens zijn de lasten onderhoudsactiviteiten gedaald met € 0,7 miljoen met name door vertraging van planmatige activiteiten door corona. De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is in 2020 € 39,7 miljoen hoger dan in 2019. Dit wordt met name verklaard door een boekhoudkundige lagere onrendabele top bij nieuwbouw en grootonderhoudsprojecten (€ 26,1 miljoen). Daarnaast is de marktwaardeontwikkeling € 13,2 miljoen hoger.

Het eigen vermogen van ProWonen bedraagt ultimo 2020 € 783 miljoen. Dat is een stijging van € 66 miljoen ten opzichte van het eigen vermogen ultimo 2019. 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 2020 bedraagt € 416 miljoen ten opzichte van € 392 miljoen ultimo 2019.

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 2020 van de Aw en de borgbaarheidsverklaring van het WSW. Door de RvC is onze meerjarenraming 2022 – 2025 vastgesteld. In de periode 2021-2025 wil ProWonen 277 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.

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Norm Aw en WSW |
|--|------|------|------|------|------|----------------|
| Solvabiliteit (obv beleidswaarde) | 46% | 44% | 41% | 38% | 37% | ➤ 15% |
| Loan to value (obv beleidswaarde) | 45% | 49% | 52% | 55% | 57% | < 85% |
| Interest Coverage Ratio | 3,30 | 3,23 | 3,54 | 3,47 | 3,07 | ➤ 1,4 |
| Dekkingsratio (obv marktwaarde) | 23% | 25% | 26% | 28% | 29% | < 70% |

Kasstroom en financiering

Veel belangrijker dan het resultaat zijn de daadwerkelijke kasstromen in 2020. Deze geven immers aan wat de daadwerkelijke inkomsten van ProWonen zijn geweest.

De kasstromen 2020 kunnen op hoofdlijnen als volgt weergegeven worden:

| | 2020 | 2019 | Vershil |
|---|----------------|----------------|----------------|
| (bedragen x € 1.000) | | | |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | € 15.100 | € 17.378 | - € 2.278 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | - € 38.853 | - € 16.411 | - € 22.442 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | € 23.188 | - € 1.362 | € 24.550 |
| Mutatie geldmiddelen | - € 565 | - € 395 | - € 170 |

In 2020 waren een aantal grote renovatieprojecten in uitvoering, twee in Vorden en één in Zelhem, waardoor de kasstroom uit investeringsactiviteiten hoger is dan in 2019. In 2020 is bij 270 woningen ingrijpend grootonderhoud uitgevoerd. De kasstroom verbeteruitgaven, die onderdeel is van de kasstroom uit investeringsactiviteiten, is hierdoor gestegen van € 8 miljoen in 2019 naar € 26,5 miljoen in 2020. Deze uitgaven zijn gefinancierd met leningen en verklaard hierdoor ook de stijging van de kasstroom uit financieringsactiviteiten met € 24,5 miljoen.

Het schuldrestant van alle lopende leningen is ten opzichte van eind 2019 gestegen en bedraagt € 195 miljoen (2019: € 172 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage is gedaald van 3,31% in 2019 naar 2,79% in 2020. In 2020 is voor een totaal bedrag van € 11,6 miljoen aan leningen afgelost. Voor de herfinanciering van deze leningen en de investeringen die we hebben gedaan zijn vier nieuwe leningen aangetrokken; twee keer € 10 miljoen en twee keer € 7,5 miljoen. De vaste rente op deze leningen liggen tussen de 0,43% en 0,79% en de looptijden tussen de 10 en 40 jaar. In 2021 is de financieringsbehoefte op basis van de begroting per saldo € 7 miljoen.

Liquiditeit

ProWonen is in staat om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen. Eind 2020 had ProWonen € 6,6 miljoen benut van de kredietfaciliteit. ProWonen beschikt over een kredietfaciliteit van € 10 miljoen (2019: € 10 miljoen). Het beleggen van overtollige liquide middelen heeft in 2020 niet plaatsgevonden.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door wederom een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. 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 € 69 miljoen gegroeid naar een waarde van € 977,5 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7,6%.

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 2019 door een gematigde huurverhoging 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 gedaald met € 1,8 miljoen naar een waarde van € 524,5 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 0,3%. 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 € 69 miljoen door de stijging van de marktwaarde. De afslagen zijn echter per saldo meer gestegen (€ 71 miljoen) waardoor de beleidswaarde per saldo daalt ten opzichte van 2019. Met name de afslag betaalbaarheid is gestegen. Dit komt doordat de streefhuur minder hard is gestegen dan de markthuur in 2020.

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 (doorexploiteerscenario) welke ultimo 2020 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 2020 is in totaal € 377,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 358,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven

waardingsgrondslag 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 € 452 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat (DAEB en niet-DAEB) € 977,5 miljoen

- Beschikbaarheid (doorexploiteren) - € 13,4 miljoen
- Betaalbaarheid (huren) - € 301,2 miljoen
- Kwaliteit (onderhoud) - € 88,2 miljoen
- Beheer (beheerkosten) - € 50,2 miljoen
- **TOTAAL** - € **453,0 miljoen**

Beleidswaarde (DAEB en niet-DAEB) € 524,5 miljoen

Dit impliceert dat circa 58% 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.

Raad van
Commissarissen



9. Raad van Commissarissen

Visiteren, vernieuwen, verwonderen, volhouden, vertrouwen!

Vooraf

2020 was ook een zeer bijzonder jaar voor ProWonen en de RvC. Door de Corona situatie werd het eerste formele RvC overleg met de directeur-bestuurder digitaal gehouden. Ook nam directeur-bestuurder Henk Meulenkamp na ruim 40 jaren volkshuisvesting digitaal afscheid van zijn contacten buiten de organisatie. Hij heeft in kleine ploegen Corona-proof afscheid genomen van de medewerkers. Het was bijzonder en onvergetelijk. Ondanks dat we weinig fysieke bijeenkomsten hebben gehad, is er wel veel gebeurd in 2020.



Van links naar rechts: Jurgen van Dinteren, Francis Heurman, Theo Bussink, Anna Ermers, Johan de Jong

Visiteren

Zo is het visitatietraject na indringende gesprekken met de organisatie en een (positief) kritische dialoog tussen de RvC en de visitatiecommissie afgerond. In de eindrapportage zijn prima scores weergegeven. We zijn dan ook trots op de prestaties van alle betrokkenen! Natuurlijk kan het altijd beter en daar wordt voortdurend aan gewerkt.

In 2019 heeft de RvC samen met de directeur-bestuurder opdracht gegeven aan Raeflex voor de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie. De voltallige RvC was aanwezig bij de startbijeenkomst in november 2019. Tijdens het interview in december was een afvaardiging van de RvC aanwezig. De bespreking van het rapport in 2020 heeft tijdens twee bijeenkomsten plaatsgevonden, waarvan één fysiek en één via teams in verband met corona. De RvC en de directeur-bestuurder hebben gezamenlijk een bestuurlijke reactie opgesteld. Het visitatierapport en de bestuurlijke reactie zijn terug te vinden op www.prowonen.nl. In 2020 is een start gemaakt met de verbeterpunten uit het rapport. De voortgang op deze punten wordt jaarlijks besproken met de directeur-bestuurder.

Vernieuwen

Medewerkers hebben het nieuwe werken ontdekt: vanuit huis goed kunnen werken zonder dat huurders er groot nadeel van ondervonden. En waar het niet anders kon, werd er gewerkt met gepaste maatregelen om corona-proof voor de huurder klaar te staan. We mochten in augustus Hanke Struik als nieuwe directeur-bestuurder verwelkomen. Binnen de Raad hebben we Marieke Seip verwelkomd als opvolgster van Anna Ermers, die eind 2020 na 8 jaar afscheid nam. Francis Heurman werd herbenoemd voor haar tweede periode van 4 jaar. Alle benoemingen waren voorzien van een positieve zienswijze van de Autoriteit Wonen. Ook werd een zoektocht gestart naar een nieuwe directiesecretaresse; Jennifer van Weelden is na 20 jaar ProWonen bij een andere organisatie een nieuwe uitdaging aangegaan om daar haar kwaliteiten te tonen. Er werd gestart met het werven van een nieuwe concerncontroller. Deels omdat het vanuit wetgeving moet, maar vooral om de kwaliteit van de totale dienstverlening te verbeteren. Tot slot werd er gestart met een nieuwe functie van bestuurssecretaris, om de steeds complexer wordende en professionelere taak van bestuurder en RvC te ondersteunen. Veel vernieuwingen dus die allemaal bijdragen aan de verbetering van de dienstverlening aan de huurders!

Verwonderen

Het was voor de RvC bijzonder om te ervaren hoe professioneel en flexibel de organisatie van ProWonen is. De kwaliteit van dienstverlening aan huurders heeft niet of nauwelijks geleden onder de bijzondere omstandigheden van het afgelopen jaar. Medewerkers en managers blijken over enorm veel veerkracht te beschikken om het vele werk zo ongestoord mogelijk te vervolgen, ondanks de bijzondere omstandigheden.

Volhouden

In 2021 wordt het nog even flink op de tanden bijten, hoewel er vanwege de inenting en andere maatregelen zicht is op een meer normale situatie. Wat ooit weer normaal is, zal de toekomst ons leren. Wij hebben daar als raad vertrouwen in, omdat gelet op het aanpassingsvermogen van medewerkers, belanghebbenden en huurders in het afgelopen jaar misschien wel de basis is gelegd voor een nog betere dienstverlening nieuwe stijl vanaf 2022.

Vertrouwen

Wij hebben er alle vertrouwen in dat dat gaat lukken! ProWonen is een prima corporatie met een klantgericht team van medewerkers. Op een plezierige manier wordt er huurdersvriendelijk samengewerkt in en aan een gezond bedrijf!

Samenstelling en mutaties in 2020

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 alsmede diversiteit.

De samenstelling is eind 2020 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 auditcommissie Commissie werkgeverschap | partner Claassen, Moolenbeek & Partners Voorzitter Stichting De Andere Kant (DAK), penningmeester Borchuus Kulturhus. |
| Anna Ermers | Jan 2013 | Dec 2020 (2 ^e termijn) | Volkshuisvesting en huurderszaken Voorzitter auditcommissie huurderszetel | Zelfstandig ondernemer / adviseur Accountmanager woningcorporaties gemeente Venlo, Bestuurslid CDA Gelderland, voorzitter CDA Achterhoek, bestuurslid Innovatiecentrum ICER, voorzitter Coöperatie Mauritius, Lid SchoolAdviesRaad (SAR) bij Almende College, mede-eigenaar Iesseler Interieur, voorzitter stichting SiZoKa, secretaris stichting SHM OIJ |
| 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 | Febr 2017 | Jan 2021 (1 ^e termijn) | Openbaar bestuur, volkshuisvesting en ruimtelijke ordening en bijzondere doelgroepen Voorzitter commissie werkgeverschap | Zelfstandig ondernemer / adviseur |
| Jürgen van Dinteren | Juli 2018 | Juni 2022 (1 ^e termijn) | sociaal-maatschap- pelijke verhoudingen en ontwikkelingen / demografische ontwikkelingen / doelgroep | directeur Huisman Etech Experts BV Lid Raad van Toezicht Zorggroep Maas & Waal, lid Raad van Toezicht Mee Gelderse Poort |

Begin 2020 heeft Theo Bussink zijn functie in de auditcommissie overgedragen aan Jürgen van Dinteren. In 2020 is Francis Heurman herbenoemd. Voor de benoeming is een positieve zienswijze van de Minister ontvangen.

Voor Anna Ermers was in december de laatste vergadering. Zij was niet herbenoembaar vanwege de maximale zittingsduur van twee maal vier jaar. In de profielschets zijn enkele kleine aanpassingen gedaan door de Raad. De vrijgekomen vacature is een huurderszetel. In overleg met de voorzitters van de huurdersverenigingen is de wervingsprocedure opgesteld. De werving is in samenwerking met de huurdersverenigingen gedaan.

De externe werving heeft door middel van een advertentie in de regionale dagbladen en plaatselijke weekbladen plaatsgevonden en plaatsing op de website van ProWonen. De selectiecommissie bestond uit de vicevoorzitter van de Raad, een lid van de Raad en twee bestuursleden van de huurdersverenigingen. De selectie en gesprekken met kandidaten zijn door de selectiecommissie gedaan. Uiteindelijk heeft de selectiecommissie Marieke Seip voorgedragen aan de RvC. Op 13 oktober is zij benoemd als lid van de RvC per 1 januari 2021, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Minister. De positieve zienswijze is op 21 december 2020 ontvangen. De OR heeft bij de benoeming een positief advies 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.

Commissies

Om de taak van de raad goed uit te kunnen voeren, is een aantal taken belegd in afzonderlijke commissies te weten de Commissie Werkgeverschap en de Auditcommissie. Beide commissies kennen hun eigen, specifieke aandachtsgebied, vastgelegd in een reglement. De commissies bereiden zaken voor en voeren ze deels uit. De verantwoordelijkheid voor de besluitvorming ligt altijd bij de voltallige RvC.

Toezichtkader

De RvC heeft een heldere visie op bestuur en toezicht van waaruit zij toezicht houdt en handelt. Dit is beschreven in het document 'Toezichtkader RvC'. Basis is het actief naleven van de Governance Code, 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 is eind 2020 geëvalueerd en is begin 2021 opnieuw vastgesteld. Het document 'Toezichtkader RvC' kunt u downloaden op de website van ProWonen.

Deskundigheidsbevordering en PE-punten

De raad bekijkt jaarlijks op welke terreinen aanvullende kennis of ontwikkeling gewenst is. Als handvat wordt een programma gebruikt met als titel Introductie-/inwerkprogramma én ontwikkeling RvC leden. Nieuwe commissarissen volgen ter introductie de Masterclass 'De nieuwe commissaris' bij de VTW en hebben individuele gesprekken met de directeur-bestuurder en de managers van ProWonen. Alle leden van de RvC hebben in 2020 voldaan aan hun verplichte educatie door minimaal 5 PE-punten te halen met bijscholing. De opgedane ervaring en kennis wordt met elkaar gedeeld.

| | Theo Bussink | Anna Ermers | Johan de Jong | Francis Heurman | Jurgen van Dinteren |
|------------------|--------------|-------------|---------------|-----------------|---------------------|
| Aantal PE punten | 10 | 5 | 8 | 8 | 11 |

Governance

ProWonen hecht grote waarde aan een goed bestuur met een adequate vorm van toezicht. Daarom onderschrijft en hanteert zij de Governancecode Woningcorporaties 2020. ProWonen werkt volgens de voorschriften van de Governancecode.

Op basis van deze voorschriften op het gebied van governance is een aantal richtinggevende documenten opgesteld zoals statuten, reglement Raad van Commissarissen, bestuursreglement, reglement auditcommissie, reglement werkgeverschap, investeringsstatuut (beleidsnotitie vastgoedsturing), financieel reglement beleid en beheer, treasurystatuut, procuratieregeling, integriteitsbeleid (incl. klokkenluidersregeling), profielschets Raad van Commissarissen en toezichtkader Raad van Commissarissen.

Deze richtinggevende 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. Daarnaast baseert de RvC haar toezicht vanzelfsprekend op de externe toezichtkaders; de Woningwet en overige wet- en regelgeving (o.a. BTIV, Ministeriele regelingen, WNT), beoordelingen externe toezichthouders (Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)), benchmarkgegevens en visitatierapport.

Voor een nadere uiteenzetting van het toezichtkader, de commissies, maar ook van de statuten, het reglement en het profiel van de RvC wordt verwezen naar de website van ProWonen.

Taak en werkwijze

De RvC houdt toezicht op het beleid van ProWonen en 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, onder meer door gesprekken met OR, huurdersverenigingen en zorgpartijen en middels beleidsdagen en excursies, over wat er onder de belanghouders leeft. De RvC legt jaarlijks aan belanghouders verantwoording af over de wijze waarop de raad toezicht heeft gehouden, onder meer middels het verslag van de RvC in het jaarverslag van de corporatie. De RvC heeft in haar reglement een passage opgenomen voor haar omgang met het bestuur en de OR. De RvC ervaart de contacten met de huurdersverenigingen en de OR als zeer belangrijk, omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van ProWonen.

De RvC heeft drie reguliere vergaderingen gehad in 2020. De RvC heeft in 2020 meerdere keren buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder vergaderd, onder andere voorafgaand aan de reguliere vergaderingen. De RvC heeft samen met de directeur-bestuurder, het managementteam en een aantal medewerkers van ProWonen deelgenomen aan een digitale beleidsdag. Dit geeft de RvC de mogelijkheid kennis te maken met meerdere medewerkers en wordt een meer inhoudelijke verdieping van onderwerpen gerealiseerd. Tijdens een beleidsdag wordt de RvC meegenomen in trends en ontwikkelingen en worden interne besturingskaders en toetsingskaders besproken.

De directeur-bestuurder, de concerncontroller en de manager Bedrijfsvoering zijn aanwezig bij de (reguliere) vergaderingen van de RvC. De voorzitter heeft periodiek overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Dit diende ter voorbereiding op vergaderingen met de RvC en het bespreken van de algemene gang van zaken binnen ProWonen.

Inzicht in risico's

De meerjarenraming 2021-2025, het gesprek met de accountant, de risicoparagraaf bij de projectvoorstellen zijn voorbeelden van hoe de RvC inzicht krijgt in de ontwikkelingen en risico's die op ProWonen afkomen. Niet alleen bij projectvoorstellen, maar ook bij de

bespreking van de bedrijfsinformatie voert de RvC met de directeur-bestuurder het gesprek over bouwrisico's, verhuurrisico's en financiële risico's.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Belanghebbenden worden uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De cultuur binnen ProWonen is open en alles wat relevant is kan aan de orde komen. Een algemeen e-mailadres van de RvC staat op de website van ProWonen.

Beloning

Bezoldiging RvC 2020 (excl. btw):

| | |
|---------------------------|----------|
| Theo Bussink (voorzitter) | € 16.490 |
| Anna Ermers | € 11.050 |
| Johan de Jong | € 11.050 |
| Francis Heurman | € 11.050 |
| Jurgen van Dinteren | € 11.050 |

Er is geen sprake van belaste onkostenvergoedingen. De overige kosten (opleiding, bijeenkomsten, advertentie en het lidmaatschap van de VTW) bedroegen € 15.714.

De honorering van alle leden van de RvC valt ruimschoots binnen de richtlijnen in de WNT2 (Wet Normering Topinkomens2) en valt binnen de norm van de beroepsregel van de VTW. Op basis van de VTW-beroepsregel 2020 is de maximale bezoldiging voor bezoldigingsklasse F voor de voorzitter € 19.400 en de leden € 13.000 exclusief BTW. De RvC heeft in 2019 besloten dat de RvC beloning permanent wordt gekoppeld aan 85% van de VTW norm.

Zelfevaluatie

Eind 2020 is de zelfevaluatie in eigen regie gehouden. De inbreng van de directeur-bestuurder was beperkt omdat ze het overleg al snel moest verlaten om in quarantaine te gaan. Inhoudelijk werd er gereflecteerd op de aandachtspunten 2019 en 2020. Er zijn diverse actiepunten opnieuw geformuleerd; deze worden opgevolgd in 2021. Ook zijn er afspraken gemaakt om in 2021 het eigen toezichtkader te herijken en enkele speerpunten, zoals het Jaarprogramma 2021, hieruit te formuleren. Dit wordt opgepakt zodra fysiek overleg weer mogelijk is.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2020 vier vergaderingen gehad. Bij één vergadering was ook de accountant deels aanwezig in het kader van de jaarrekeningcontrole 2019. Besproken onderwerpen in de auditcommissie zijn daarnaast: bedrijfsinfo T3 2019, managementletter 2019, treasurystatuut, investeringsstatuut, kadernota 2021, begroting 2021 en meerjarenraming 2022-2025, treasuryjaarplan 2021, controleplan BDO, vervanging concern controller, governance agenda, Aedes benchmark, rapport nulmeting KPMG Meijburg op het gebied van de loonheffingen en omzetbelasting en Benchmark Thésor. Met uitzondering van de laatste twee genoemde onderwerpen waren alle besproken onderwerpen in de auditcommissie ter voorbereiding op de RvC vergadering.

Commissie Werkgeverschap

De belangrijkste taken van de commissie werkgeverschap zijn het jaarlijks voeren van één of meerdere waarderingsgesprekken met de directeur-bestuurder, onder andere gevoed door informatie van de managementteamleden, en het doen van voorstellen voor de beloning van de directeur-bestuurder en het toezien op de juiste uitvoering ervan.

Integriteit en belangenverstremeling

In 2020 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.

Besproken onderwerpen

De RvC heeft in 2020 goedkeuring verleend aan:

- De jaarrekening 2019, het bestuursverslag 2019, het volkshuisvestingsverslag 2019 en een overzicht van de overige verantwoording over 2019.
- Begroting 2021 en meerjarenraming 2022-2025
- Treasuryjaarplan 2021
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- BDO opdracht te verstrekken de controle volgens het Controleplan 2020 uit te voeren
- Herbenoeming RvC lid Francis Heurman
- Benoeming nieuwe directeur-bestuurder Hanke Struik

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

- Toezichtkader RvC
- Vervolg visitatie
- Managementletter BDO 2019
- Kadernota 2021
- Nieuwe gedragscode ProWonen
- Jaarverslag RvC 2019
- Projectplan Karel Doormanstraat Eiberen
- Project Estinea
- Brief WSW inzake borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring.
- Beoordelingsbrief WSW
- Oordeelbrief rechtmatigheid verslagjaar 2018
- TIDA jaarverslag 2019
- Aedes benchmark 2020
- Werkzaamheden concern controller
- Vervanging concern controller
- Zonnepanelenbeleid 2020/2021
- Pilot meerhurenbeleid / flexibele huren
- Bedrijfsinformatie 3^e tertiaal 2019, 1e en 2e tertiaal 2020.
- Jaarverslag 2019 Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland

De RvC als werkgever

Naast de taken van toezichthouder en adviseur, kent de RvC de taak als werkgever van de directeur-bestuurder van ProWonen. Henk Meulenkamp (1954) is tot en met 31 juli 2020 directeur-bestuurder van ProWonen geweest. Hij vervulde deze positie vanaf 1993.

Nieuwe directeur-bestuurder

De Commissie Werkgeverschap heeft begin 2019 de werving- en selectieprocedure voor de nieuwe directeur-bestuurder in gang gezet, dit in verband met de pensionering van de directeur-bestuurder Henk Meulenkamp per 1 augustus 2020. De werving vond plaats conform de huidige wetgeving. Als start is er voor de RvC en directeur-bestuurder een interne masterclass 'de brede werkgeversrol van de RvC' geweest. Aansluitend zijn samen met het MT mogelijke processtappen overwogen.

De Commissie Werkgeverschap heeft met MT, OR en medewerkers gesproken over het gewenste profiel. In wisselende samenstellingen hebben de RvC leden met de voorzitters van de huurdersverenigingen, wethouders, zorgpartijen en collega-woningcorporaties gesproken en opgehaald wat zij van belang vinden in het profiel voor de nieuwe directeur-bestuurder. Alle partijen zaten op één lijn qua wensen voor het profiel van de directeur-bestuurder. Na vaststelling van het profiel door de RvC is in overleg met de gehele RvC het werving- en selectieproces besproken. Het werving- en selectieproces is

begeleid door een externe begeleider. De externe begeleider heeft de eerste selectie van kandidaten gedaan en de eerste gesprekken gevoerd. De tweede ronde gesprekken met benoembare kandidaten heeft met de benoeming- en adviescommissie plaatsgevonden. De benoeming- en adviescommissie bestond uit de leden van de Commissie Werkgeverschap, één MT-lid, één OR-lid en één lid van de huurdersvereniging, bijgestaan door de extern begeleider. In januari 2020 hebben de selectiegesprekken plaatsgevonden en heeft de benoeming- en adviescommissie met vijf benoembare kandidaten gesproken. Over twee kandidaten heeft de benoeming- en adviescommissie positief geadviseerd. De voltallige RvC heeft met deze twee laatste kandidaten gesproken en besloten één kandidaat door te laten gaan naar een assessment. Dit is met goed gevolg doorlopen. Na het formele adviestraject met de OR heeft de RvC in maart een voorgenomen benoemingsbesluit genomen en is het 'fit en proper'-traject gestart. Na de positieve zienswijze van de minister op de benoeming van de directeur-bestuurder is dit voorgenomen besluit omgezet in een definitief besluit. De nieuwe directeur-bestuurder Hanke Struik is gestart op 1 augustus 2020.

Beloning en beoordeling

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. Voor de arbeidsovereenkomst met de heer Meulenkamp geldt een overgangsregeling van zeven jaar. ProWonen volgt deze overgangsregeling. Met mevrouw Struik zijn arbeidsvoorwaarden overeengekomen die passen binnen de WNT.

De beloning van de directeur-bestuurder is opgenomen in het jaarverslag 2020, waar dit verslag onderdeel vanuit maakt, dat is gepubliceerd op de website van de corporatie. De bezoldiging van de directeur-bestuurder bevat geen prestatieafhankelijk deel. Er zijn geen afspraken gemaakt over vervroegd uitreden of over een beëindigingsvergoeding. De directeur-bestuurder heeft een opzegtermijn van ten minste twee maanden.

De gesprekken met de directeur-bestuurder verlopen professioneel. Tijdens de jaarlijkse waarderingsgesprekken worden de afspraken geëvalueerd en resultaten beoordeeld. Bovendien komt daarin de vraag aan de orde in hoeverre ontwikkeling van de competenties van de directeur-bestuurder nodig is en welke stappen daarin gezet zullen worden. Om zicht te hebben op het functioneren en de ontwikkeling van de directeur-bestuurder (successieplanning) beperkt de raad zich niet tot zijn eigen waarneming, maar wint daarnaast informatie in bij voorbeeld MT, OR en de huurdersverenigingen. 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. Per jaar wordt in samenspraak met de directeur-bestuurder bepaald welke methode dat jaar wordt gebruikt om tot oordeelsvorming door de raad van de directeur-bestuurder te kunnen komen. De commissie werkgeverschap heeft één gesprek gehad met de directeur-bestuurder.

Het functioneren van de directeur-bestuurder is door de commissie werkgeverschap op 7 aspecten (leider, manager, bestuurder, volkshuisvester, in- en extern verbinder, samenwerker en relatie met de RvC) besproken. De gemiddelde waardering over het functioneren van de directeur-bestuurder was meer dan goed.

Tot slot

De RvC waardeert de resultaten die ProWonen in 2020 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. De RvC waardeert en bedankt alle medewerkers voor hun inzet in 2020.

Op 25 mei 2021 hebben de RvC en de directeur-bestuurder dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de manager Bedrijfsvoering, concern

controller 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 2020 vast.

Borculo, 25 mei 2021

De Raad van Commissarissen van wooncorporatie ProWonen,

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

10. Factsheet gemeente Bronckhorst

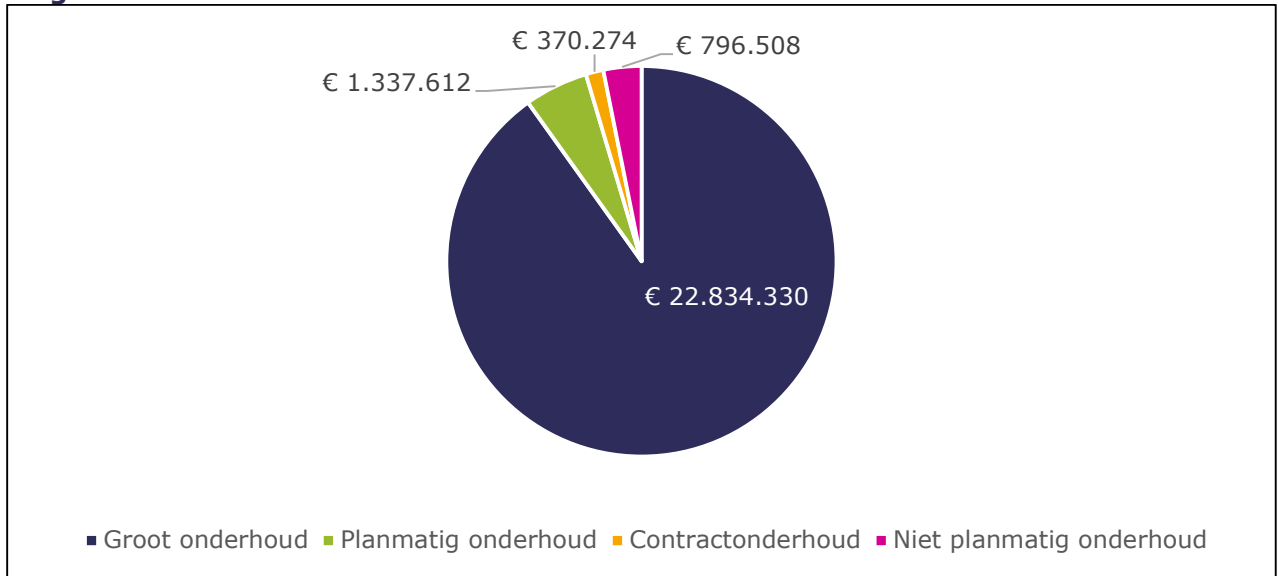
Aantal verhuureenheden

| Aantal verhuureenheden 31-12-2020 | |
|--|--------------|
| Huurwoningen | 2.133 |
| Bedrijfsonroerendgoed (BOG) | 3 |
| Maatschappelijk onroerendgoed (MOG) | 12 |
| Intramuraal zorgvastgoed (ZOG) | 130 |
| Parkeerplaatsen | 199 |
| Totaal aantal verhuureenheden | 2.477 |
| waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen) | 214 |

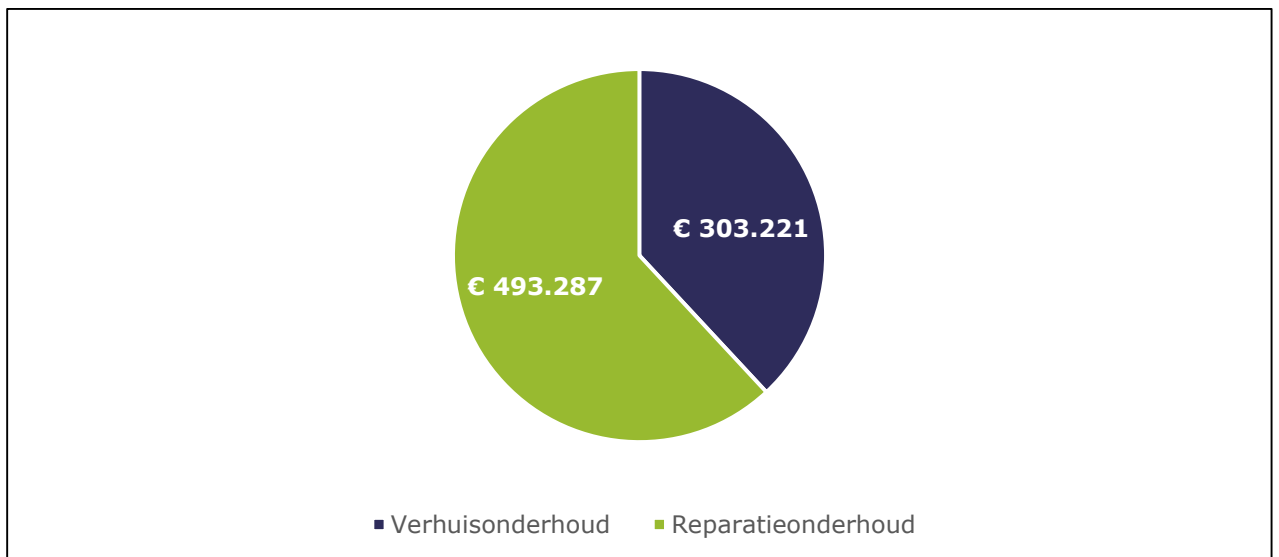
Wijzigingen in aantal huurwoningen

| Aantal huurwoningen per 1-1-2020 | | 2.144 |
|---|-----------|--------------|
| Toename: | | |
| <i>Nieuwbouw</i> | | |
| - Hummeloseweg Zelhem | <u>13</u> | 13 |
| <i>Aankoop</i> | | |
| - Hengelo | <u>1</u> | 1 |
| <i>Terugkoop</i> | | |
| - Hengelo | 1 | |
| - 44 | 6 | |
| - Zelhem | <u>5</u> | 12 |
| Afname: | | |
| Verkoop regulier | | -5 |
| Verkocht te woon | | -1 |
| Sloop | | -31 |
| Aantal huurwoningen per 31-12-2020 | | 2.133 |

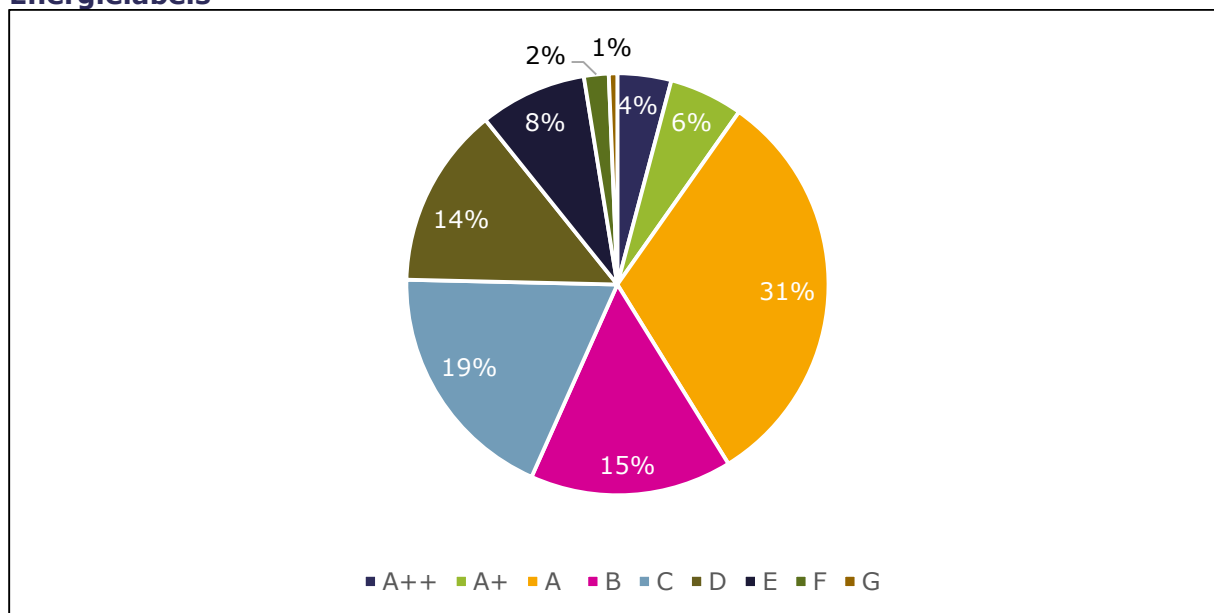
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



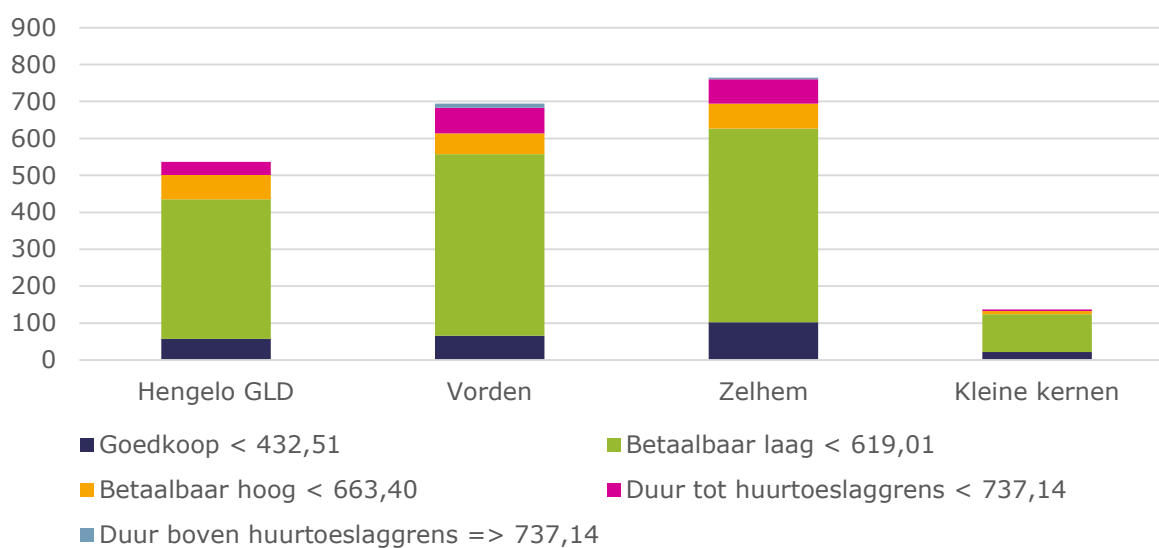
Energielabels



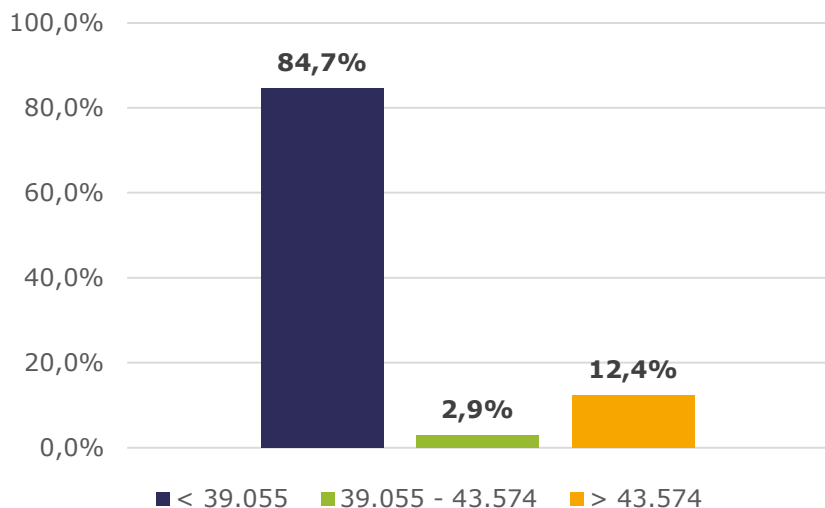
Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

| | Hengelo GLD | Vorden | Zelhem | Kleine kernen | Totaal |
|---------------------------------------|-------------|------------|------------|---------------|--------------|
| Goedkoop < 432,51 | 57 | 66 | 102 | 22 | 247 |
| Betaalbaar laag < 619,01 | 378 | 491 | 525 | 102 | 1.496 |
| Betaalbaar hoog < 663,40 | 66 | 57 | 67 | 9 | 199 |
| Duur tot huurtoeslaggrens < 737,14 | 36 | 69 | 66 | 4 | 175 |
| Duur boven huurtoeslaggrens => 737,14 | | 11 | 5 | | 16 |
| Totaal | 537 | 694 | 765 | 137 | 2.133 |

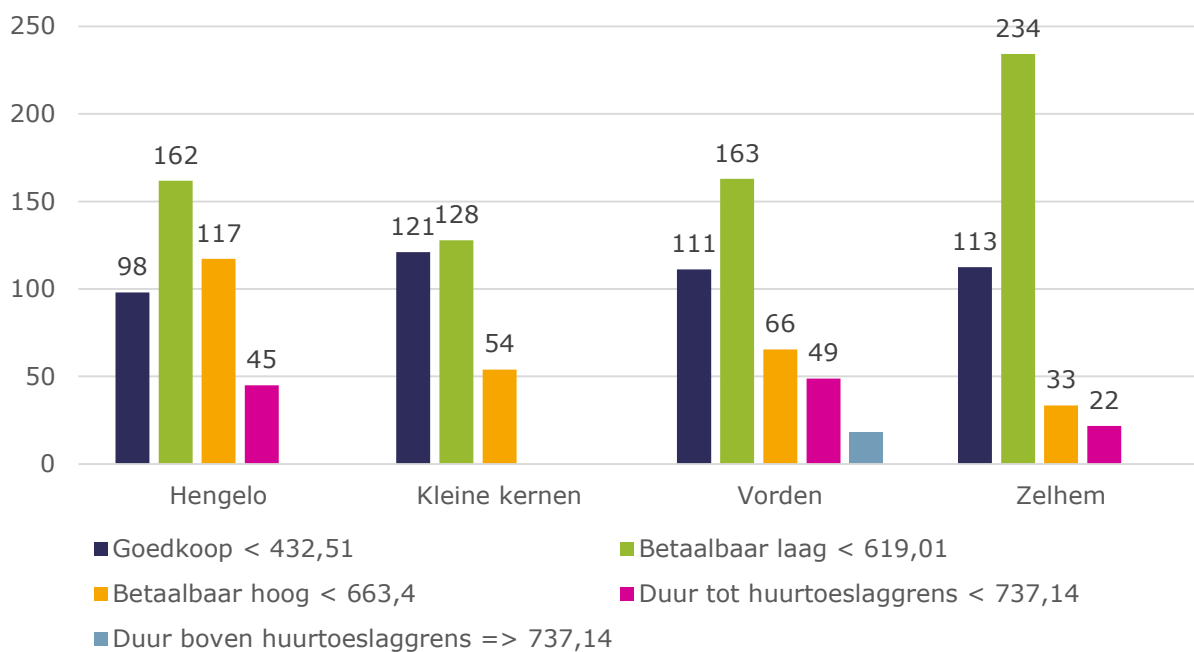
Aantal woningen naar huurklasse



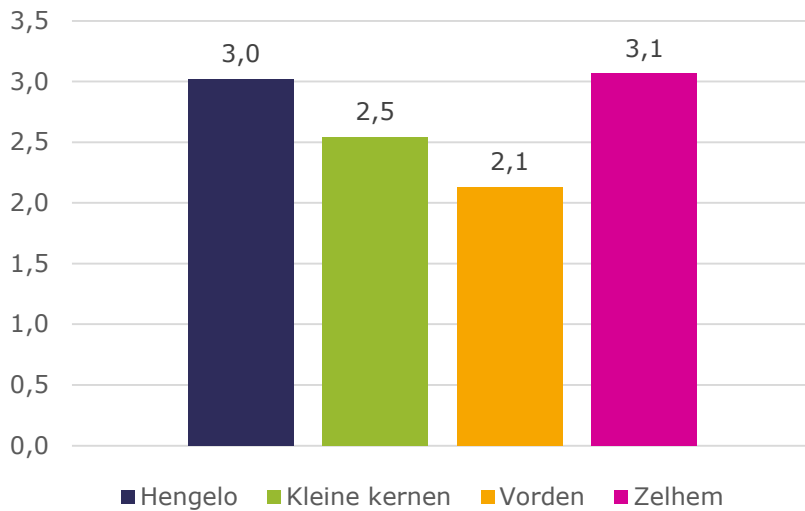
Toewijzingen 80-10-10-regeling



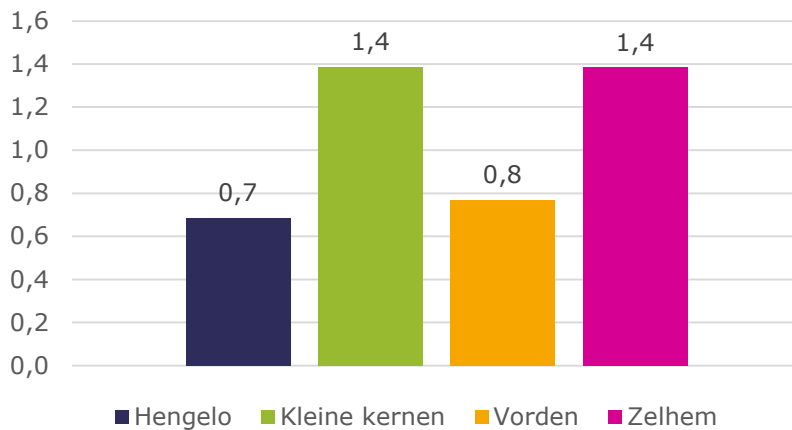
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde actieve inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



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



* Het model direct wonen is in 2020 niet gebruikt.

2020:

| | |
|---|----|
| Aantal bemiddelingen | 38 |
| Aantal gehuisveste statushouders in gemeente | 21 |
| Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen | 4 |
| Ontruimingsvonnissen | 3 |
| Daadwerkelijke ontruiming | 0 |

11. Factsheet gemeente Berkelland

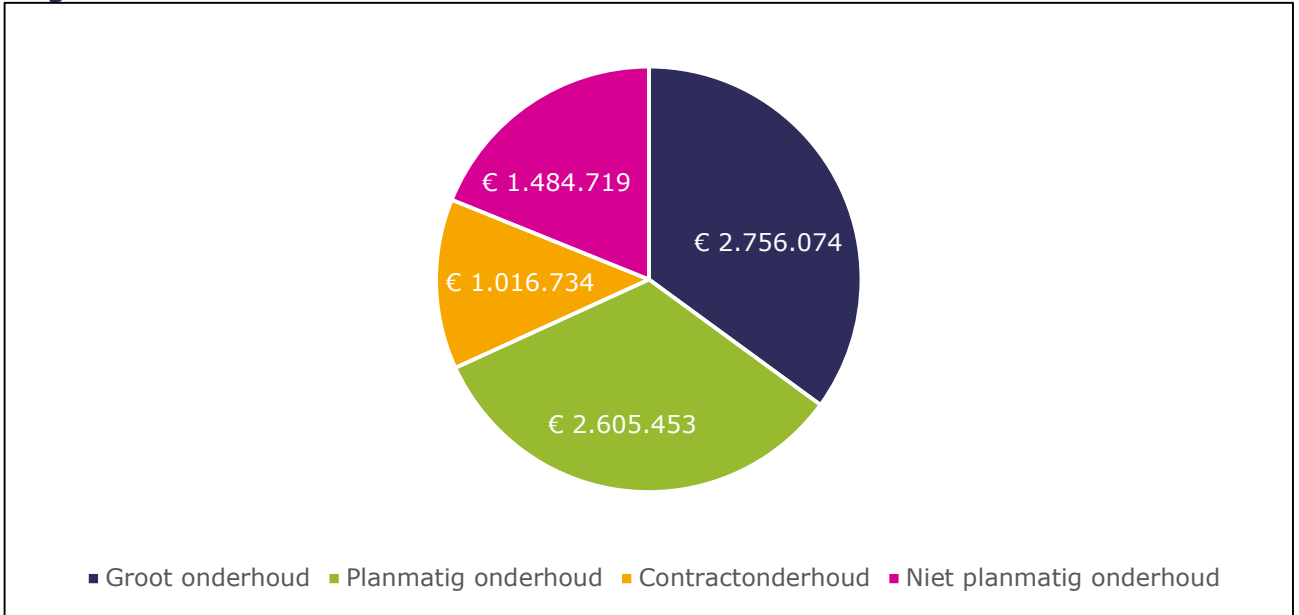
Aantal verhuureenheden

| Aantal verhuureenheden 31-12-2020 | |
|--|--------------|
| Huurwoningen | 4.070 |
| Bedrijfsonroerendgoed (BOG) | 15 |
| Maatschappelijk onroerendgoed (MOG) | 20 |
| Intramuraal zorgvastgoed (ZOG) | 247 |
| Parkeerplaatsen | 355 |
| Totaal aantal verhuureenheden | 4.707 |
| waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen) | 407 |

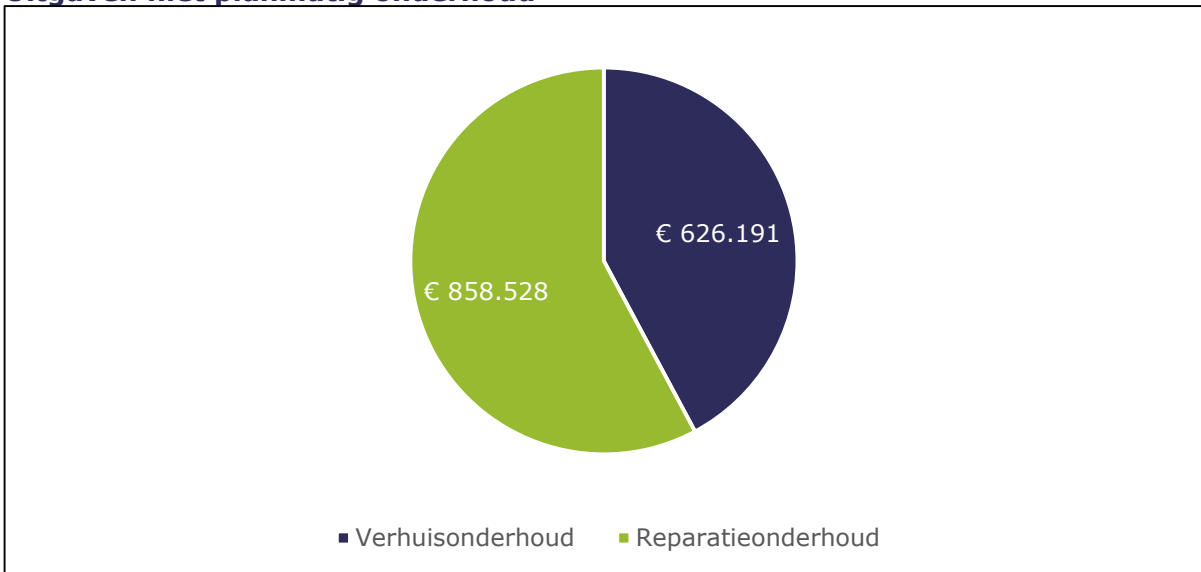
Wijzigingen in aantal huurwoningen

| Aantal huurwoningen per 1-1-2020 | | 4.046 |
|--|-----------|--------------|
| Toename: | | |
| <i>Nieuwbouw</i> | | |
| - Braak/ Haaksberseweg Neede | 22 | |
| - Esweg Neede | 12 | |
| - 't Rikkelder Ruurlo | <u>13</u> | 47 |
| <i>Aankoop</i> | | |
| - Eibergen | <u>1</u> | 1 |
| <i>Terugkoop</i> | | |
| - Borculo | 2 | |
| - Eibergen | 4 | |
| - Neede | 4 | |
| - Ruurlo | <u>4</u> | 14 |
| Afname: | | |
| Verkoop regulier | | -10 |
| Administratieve wijziging extramuraal ZOG naar intramuraal ZOG | | -28 |
| Aantal huurwoningen per 31-12-2020 | | 4.070 |

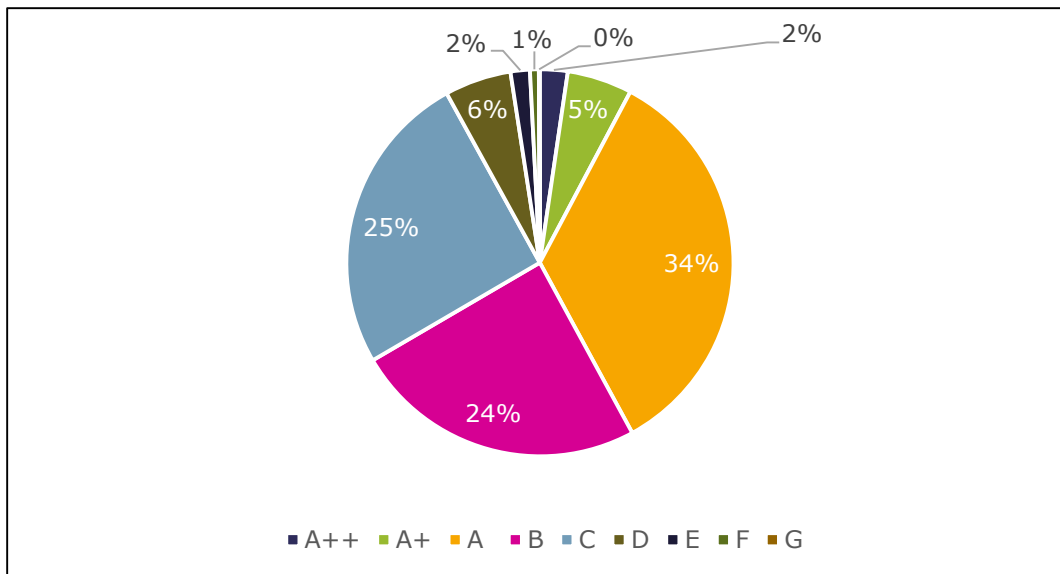
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



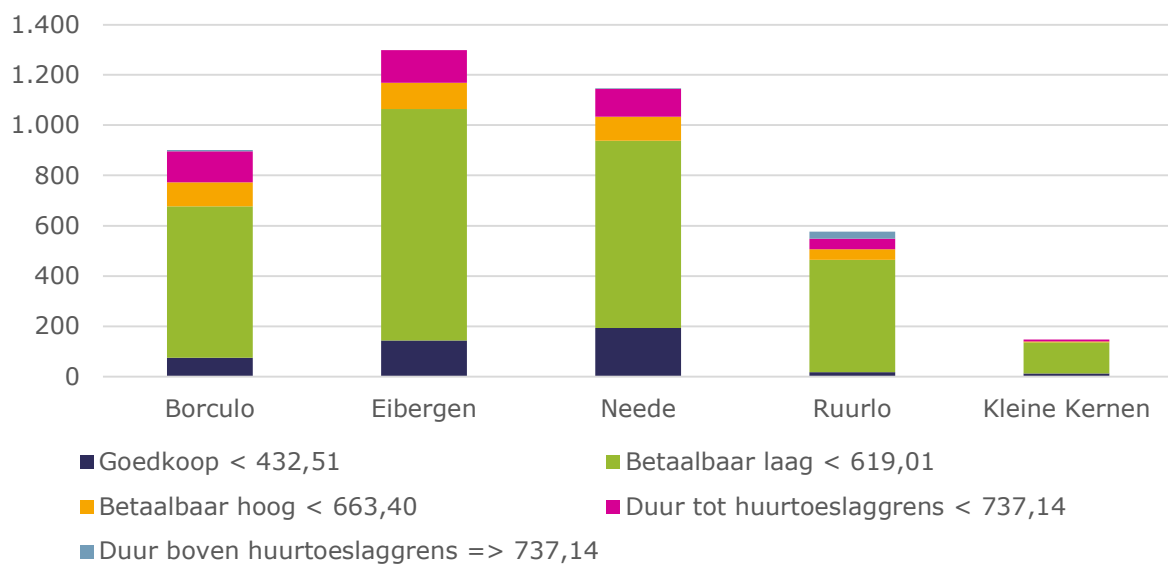
Energielabels



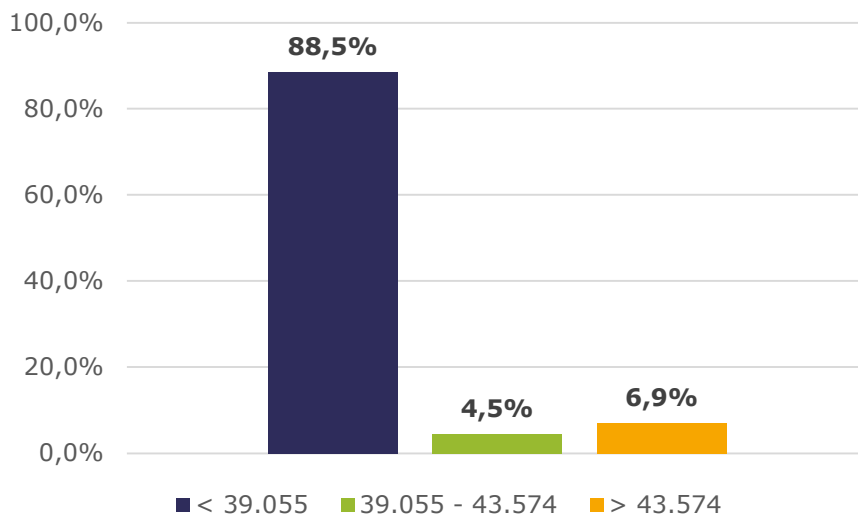
Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

| | Borculo | Eibergen | Neede | Ruurlo | Kleine Kernen | Totaal |
|---------------------------------------|------------|--------------|--------------|------------|---------------|--------------|
| Goedkoop < 432,51 | 75 | 143 | 193 | 17 | 12 | 440 |
| Betaalbaar laag < 619,01 | 602 | 921 | 745 | 447 | 124 | 2.839 |
| Betaalbaar hoog < 663,40 | 96 | 105 | 95 | 42 | 4 | 342 |
| Duur tot huurtoeslaggrens < 737,14 | 123 | 129 | 111 | 42 | 7 | 412 |
| Duur boven huurtoeslaggrens => 737,14 | 5 | | 3 | 29 | | 37 |
| Totaal | 901 | 1.298 | 1.147 | 577 | 147 | 4.070 |

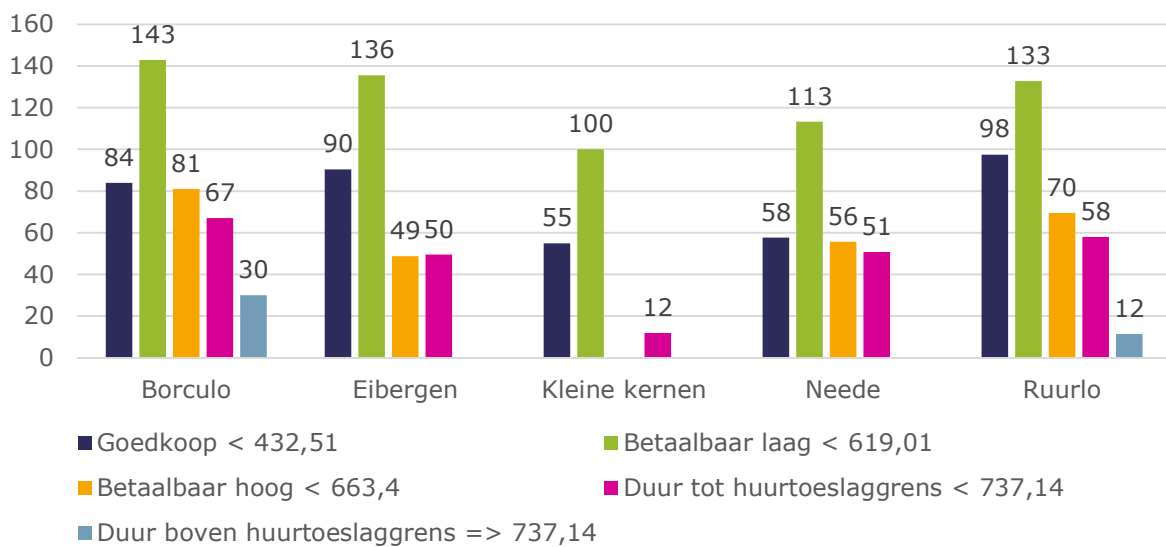
Aantal woningen naar huurklasse



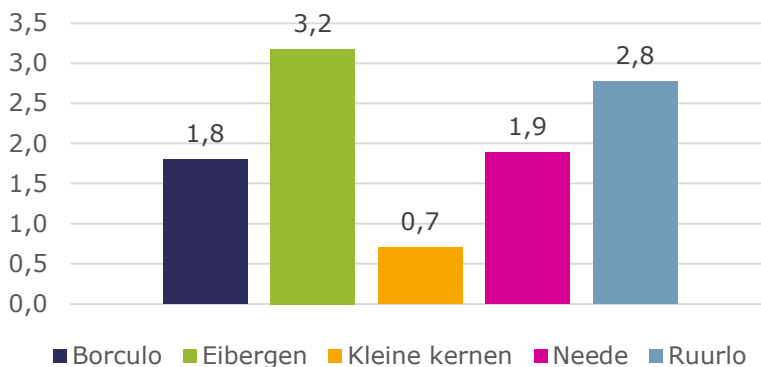
Toewijzingen 80-10-10-regeling



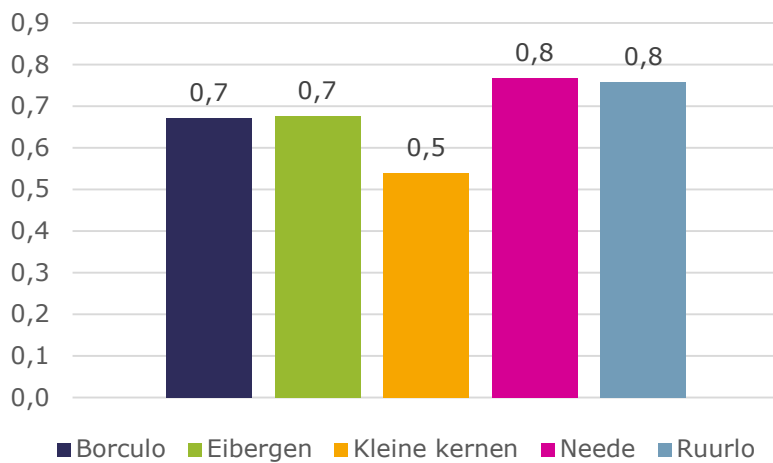
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde actieve inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



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



* Het model direct wonen is in 2020 niet gebruikt.

2020:

| |
|---|
| Aantal bemiddelingen |
| 63 |
| Aantal gehuisveste statushouders in gemeente |
| 23 |
| Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen |
| 4 |
| Ontruimingsvonnissen |
| 1 |
| Daadwerkelijke ontruiming |
| 0 |

12. Factsheet gemeente Oost Gelre

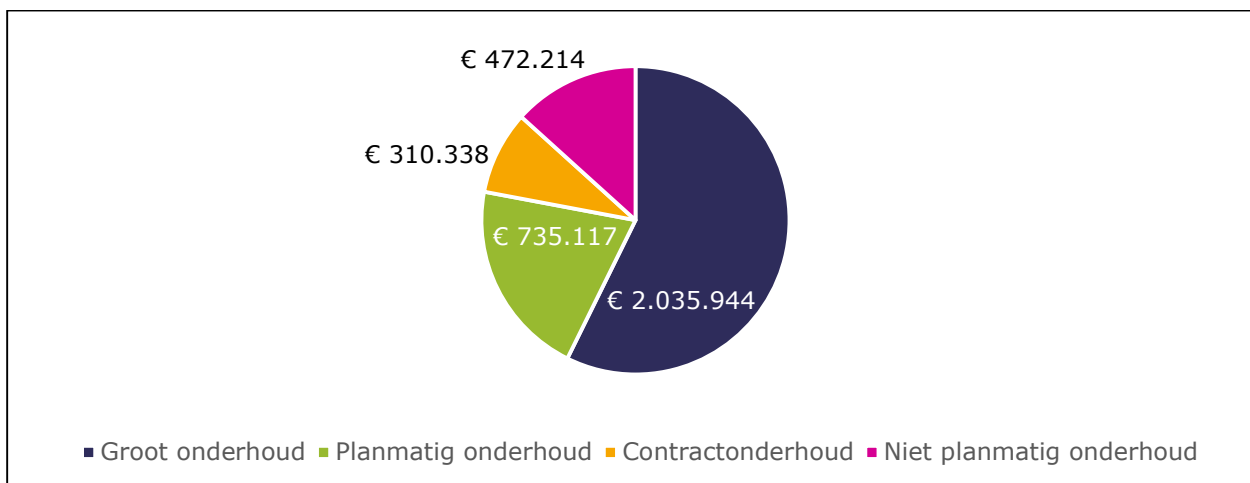
Aantal verhuureenheden

| Aantal verhuureenheden 31-12-2020 | |
|--|--------------|
| Huurwoningen | 1.232 |
| Bedrijfsonroerendgoed (BOG) | 3 |
| Maatschappelijk onroerendgoed (MOG) | 5 |
| Intramuraal zorgvastgoed (ZOG) | 142 |
| Parkeerplaatsen | 21 |
| Totaal aantal verhuureenheden | 1.403 |
| waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen) | 31 |

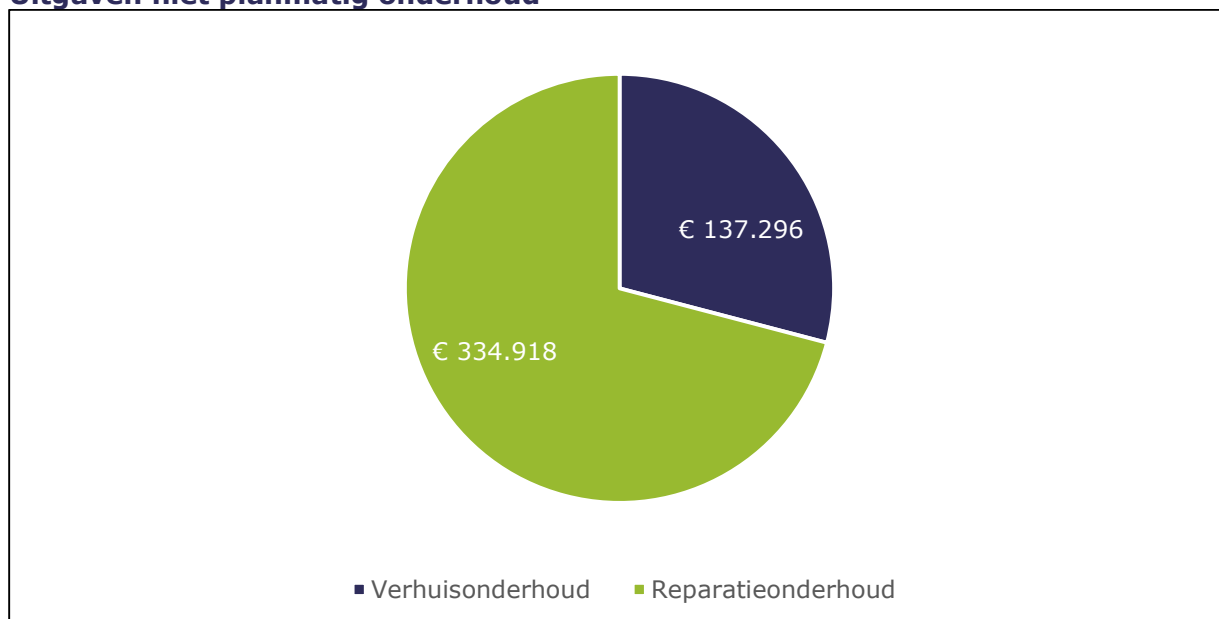
Wijzigingen in aantal huurwoningen

| Aantal huurwoningen per 1-1-2020 | | 1.227 |
|---|----------|--------------|
| Toename: | | |
| <i>Nieuwbouw</i> | | |
| - Broekboomstraat Lichtenvoorde | <u>4</u> | 4 |
| <i>Terugkoop</i> | | |
| - Lichtenvoorde | <u>2</u> | 2 |
| Afname: | | |
| Verkoop regulier | | -1 |
| Aantal huurwoningen per 31-12-2020 | | 1.232 |

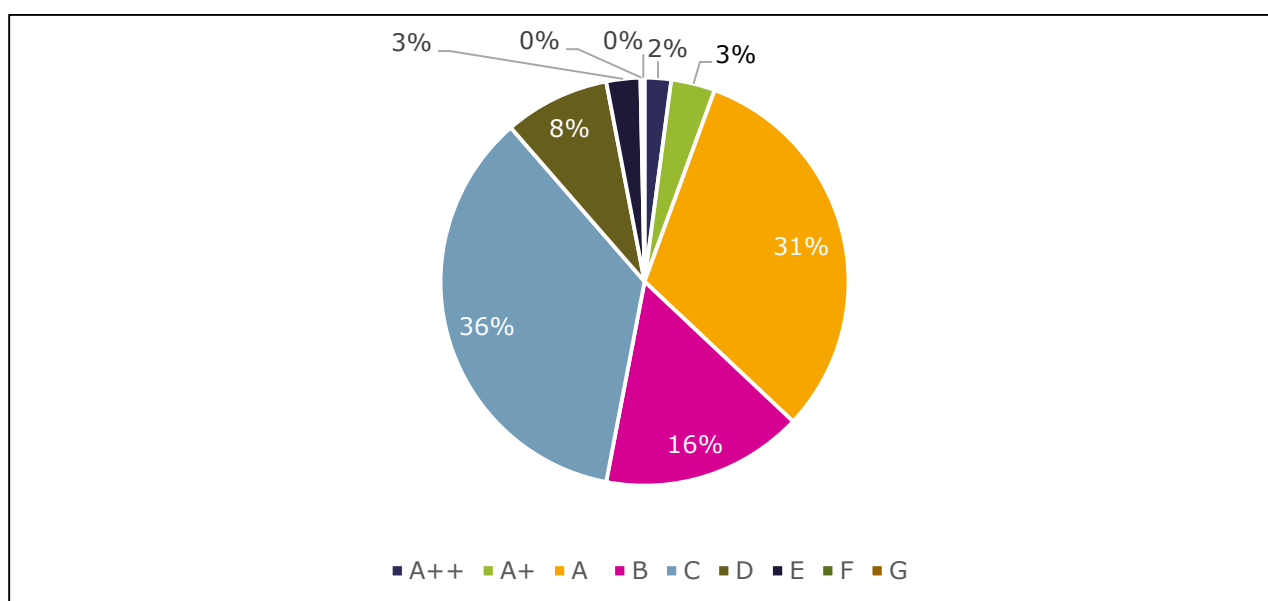
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



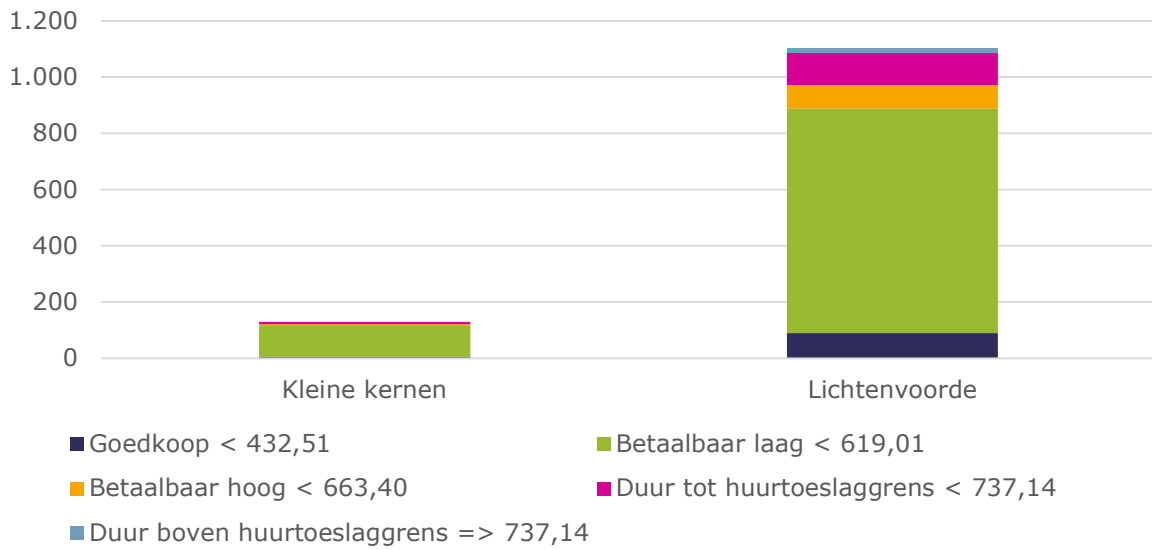
Energielabels



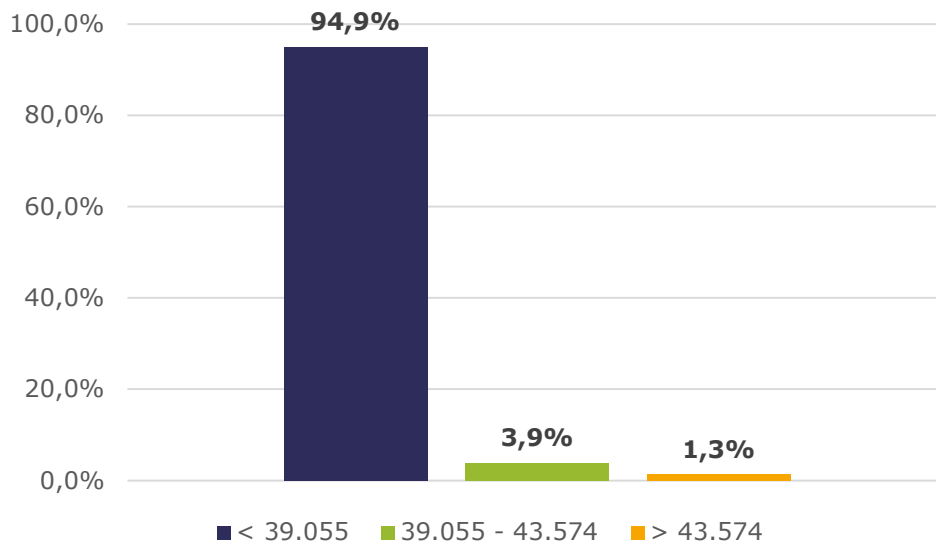
Aantal woningen naar huurklasse in aantallen

| | Lichtenvoorde | Kleine kernen | Totaal |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Goedkoop < 432,51 | 6 | 90 | 96 |
| Betaalbaar laag < 619,01 | 109 | 797 | 906 |
| Betaalbaar hoog < 663,40 | 6 | 85 | 91 |
| Duur tot huurtoeslaggrens < 737,14 | 9 | 113 | 122 |
| Duur boven huurtoeslaggrens => 737,14 | | 17 | 17 |
| Totaal | 130 | 1.102 | 1.232 |

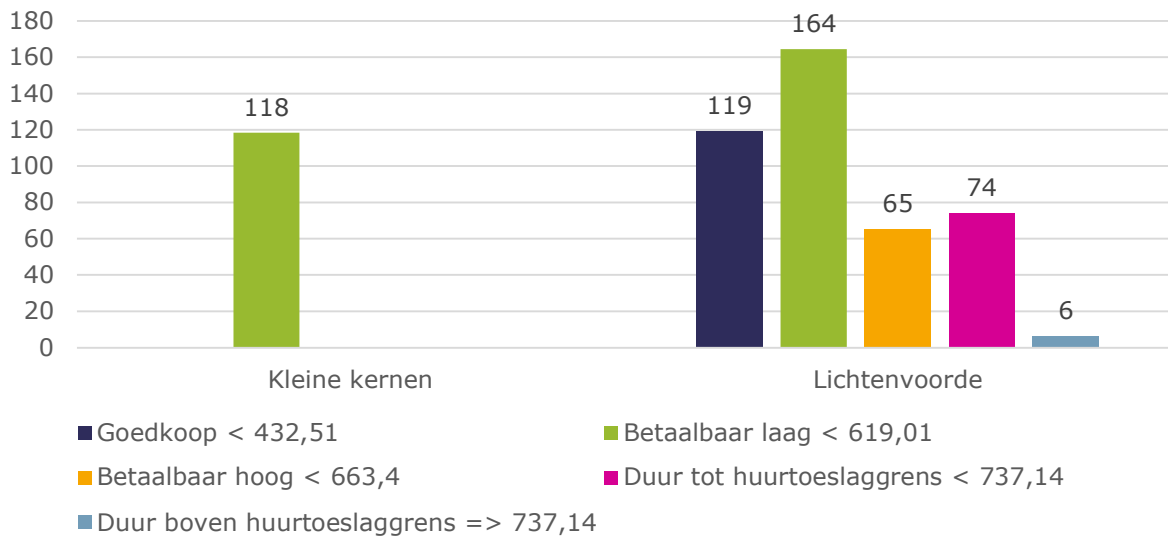
Aantal woningen naar huurklasse



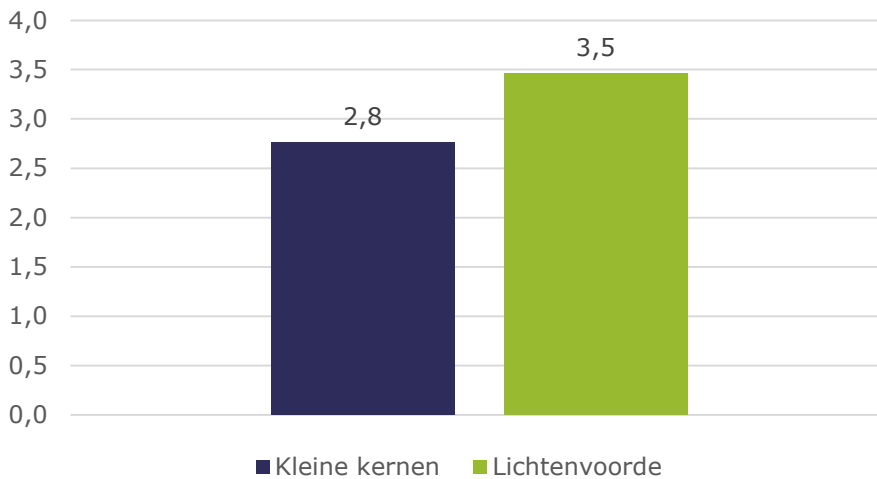
Toewijzingen 80-10-10-regeling



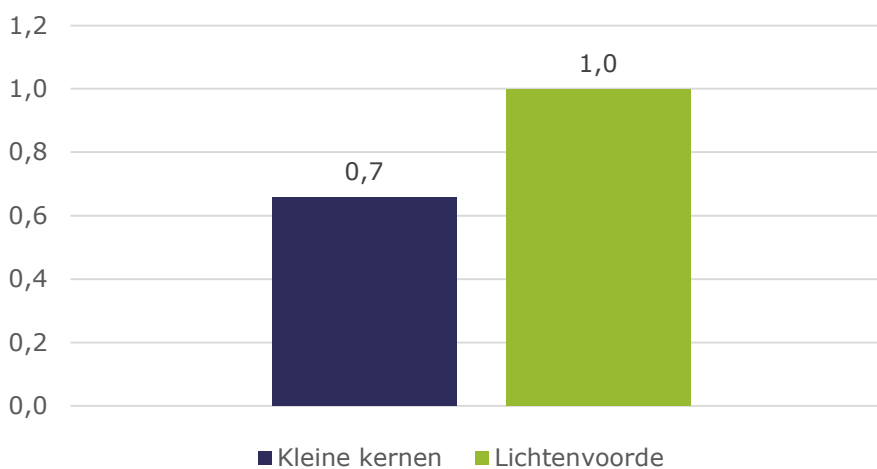
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde actieve inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



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



* Het model direct wonen is in 2020 niet gebruikt.

2020:

| |
|---|
| Aantal bemiddelingen |
| 20 |
| Aantal gehuisveste statushouders in gemeente |
| 31 |
| Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen |
| 4 |
| Ontruimingsvonnissen |
| 1 |
| Daadwerkelijke ontruiming |
| 1 |

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 Companie |
| 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 |
|---|-----------------------------|---|------------------------------|---|
| Huurdersverenigingen | Lokaal overleg | Woonconsulenten | Circa drie keer per jaar | Lokale aangelegenheden |
| | Bestuurlijk overleg | Manager Wonen | Tenminste vier keer per jaar | Beleidszaken |
| | Algemene bijeenkomst | Directeur, managementteam | Een keer per jaar | Strategisch overleg |
| | Activiteitenprogramma | Manager Wonen, Beleidsadviseur | Mei/Juni | Inhoudelijke afstemming |
| Gemeente Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre | Bestuurlijk overleg | Directeur, managementteam | Drie keer per jaar | Strategisch overleg |
| Gemeenten en huurdersverenigingen | 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 | Vijf keer per jaar | Strategisch overleg |
| | Projectgroep overleg | Projectgroepen | Naar behoefte | Uitwisselen kennis. Samenwerking en besluitvorming. |
| Regionale samenwerking | Stuurgroep Regiovisie Wonen | 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

Ten aanzien van risico management en het jaarverslag hanteren we ondermeer de bepalingen zoals opgenomen in de richtlijnen voor de jaarverslaggeving, specifiek Richtlijn 400 (RJ400).

Risico management is het identificeren en kwantificeren van bedreigingen die het realiseren van onze ondernemingsdoelen in gevaar kunnen brengen.

Risico management is een continu proces en zit in het "DNA" van ProWonen. Op alle niveaus in onze organisatie worden dagelijks risico afwegingen gemaakt. We hebben een systeem van interne beheersing waardoor we altijd voldoende "in control" zijn. We zijn in 2019 gestart met het nog nadrukkelijker beschrijven van onze processen. Op deze manier denken wij nog meer inzicht in procesrisico's te krijgen en de beheersmaatregelen die nodig zijn om deze risico's te beheersen. We starten in 2021 met het herijken van het risico managementproces.



Belangrijke door ProWonen onderkende risico's zijn:

- Aanbod van woningen sluit niet aan op de vraag. De verduurzamingsopgave in relatie tot de te verwachten krimp in het werkgebied, waarbij op korte termijn nog een groeiende behoefte is aan sociale huurwoningen is een pittige uitdaging. Het tempo en de mate waarin deze ontwikkelingen zich voordoen verschilt per kern.
- Te weinig beschikbare capaciteit bij de aannemers voor de gewenste/benodigde productie
- Beschikbaarheid van bouwlocaties
- Kennis, kunde en competenties van de eigen organisatie zodanig kwalitatief en kwantitatief op orde hebben en houden dat aan onze ambitie en de vragen en eisen van stakeholders invulling kan worden gegeven, onder andere als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving, manier van werken, krapte arbeidsmarkt etc.

Uitbraak van het coronavirus (COVID-19)

Vanaf maart 2020 heeft Nederland en grote delen van de wereld te kampen met de gevolgen van het coronavirus. 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.

Cultuuraspect

We realiseren ons dat zich – ondanks alle maatregelen – risico's kunnen aandienen die niet voorzien waren. RvC, directie en managers staan voor een open en aanspreekbare cultuur. Alles wat relevant is kan aan de orde komen. Het belang van de 'tone at the top' wordt onderkend. We willen leren van ons handelen. Van medewerkers wordt verwacht dat zij eventuele risico's binnen het eigen vakgebied, die het realiseren van de doelstellingen in de weg staan, melden zodat ProWonen tijdig kan bijsturen.

Risico's ten aanzien van de strategie

Eén keer in de drie jaar voert ProWonen een strategische risico-inventarisatie uit. Eerst bekijken we de kans en impact van interne en externe risico's en daarna naar de aanwezige interne beheersingsmaatregelen. De uitkomsten worden vertaald naar verbetervoorstellen. In 2017 is de strategische risico-inventarisatie voor het laatst uitgevoerd en besproken met de RvC. In 2021 actualiseren we onze strategische risicokaart, met het nieuwe ondernemingsplan als vertrekpunt.

Waar mogelijk beschikt ProWonen al over goede beheersingsmaatregelen om risico's zoveel mogelijk te beperken. Er liggen echter ook factoren buiten ons bereik, zoals de landelijke politiek en het economisch klimaat. We volgen deze ontwikkelingen op de voet, om waar nodig vroegtijdig te kunnen anticiperen. De landelijke politiek houdt weinig rekening met de regionale verschillen. De marktopgave is in een toekomstige krimpregio wezenlijk anders dan in steden waar een groot tekort aan huurwoningen ontstaat.

Door ProWonen zijn risico's benoemd op het gebied van Markt, Klant, Politiek, Maatschappij, Organisatie, Financieel, Veiligheid en milieu, Personeel en Integriteit. Belangrijke voorbeelden van geïdentificeerde risico's voor het behalen van onze doelstellingen zijn:

- Bestaande woningen niet verhuurbaar (niet passend) door demografische ontwikkelingen (o.a. krimp). De prognoses geven aan dat ProWonen rond 2025-2035 met krimp te maken krijgt. Het moment en omvang zal per kern verschillen. Om leegstand te voorkomen stellen we jaarlijks een portefeuillestrategie per kern op en in 2019 is dit vertaald naar een opgave per kern met per complex en woning een strategie met een exploitatiehorizon. Op woningniveau zijn de investeringsmaatregelen en gewenste uitvoeringstermijn vastgelegd. ProWonen bouwt al sinds Jaren '90 levensloopbestendig en conditiemetingen laten zien dat het bezit in een redelijke tot goede staat is.
- Afzetrisico bij zorg onroerend goed. De houdbaarheid van het kleinschalig wonen (< 25 wooneenheden) blijft een aandachtspunt vanwege de huidige financieringsregels in de zorg. Uitgangspunt bij ProWonen is een zo'n lang mogelijke contractduur. Het huisvesten van mensen met een zorgvraag doen we bij voorkeur in onroerend goed dat alternatief aanwendbaar is. Dat wil zeggen dat de woningen ook aan regulier woningzoekenden verhuurd kunnen worden. In 2018 hebben wij de risico inventarisatie rondom dit specifieke vastgoed herijkt. In 2020 is de strategie en exploitatiehorizon voor de zelfstandige wooneenheden in ons zorgvastgoed bepaald. Tevens is een inschatting gemaakt van de gevolgen voor de betreffende kern en onze totale vastgoedportefeuille. Op basis van deze strategie en de risico inventarisatie nemen wij indien nodig de gewenste beheersmaatregelen. Eén van de beheersmaatregelen kan bijvoorbeeld zijn het afstoten van specifiek, en daarmee risicovol, vastgoed. Mogelijke verschuiving in de toekomst tussen (langer) zelfstandig wonen en extramuraal wonen kunnen invloed hebben op de opgave van ProWonen. De ontwikkelingen hierin en rijksoverheidsbeleid blijven we volgen en mogelijke gevolgen worden naar de kernvisies vertaald. Ten aanzien van eventuele uitbreiding van Zorg Onroerend goed zijn we terughoudend. Op verzoek van een zorgpartij onderzoeken we kansrijke locaties of bestaande gebouwen. Dit onderzoek doen we altijd samen met een zorgpartij die de zorg op die locatie zou willen leveren.

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 treasuryorganisatie. 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 tegenpartijrisicovereisten 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.

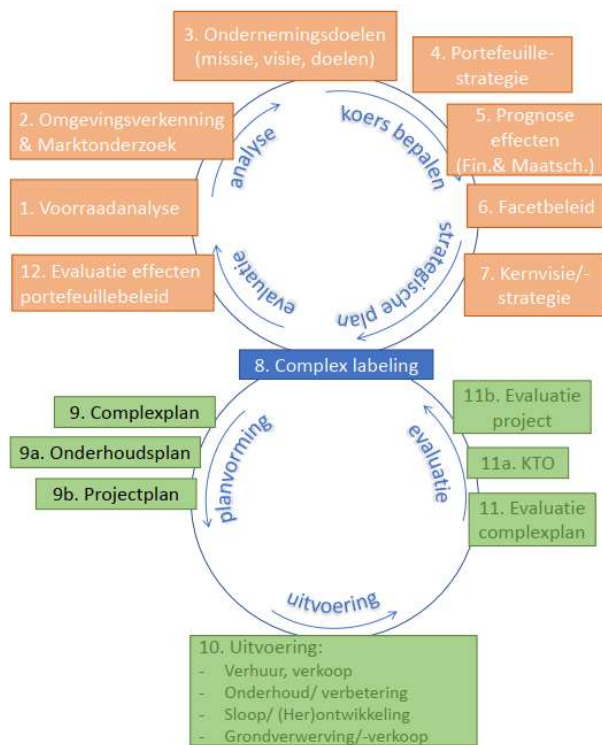
Projectrisico's

Risicomanagement bij vastgoedprojecten heeft als doelstelling het systematisch nemen van beslissingen die gericht zijn op het voorkomen of minimaliseren van de nadelige effecten van risico's.

Het investeringsstatuut beschrijft het gehele vastgoedsturingproces 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. In 2020 hebben we ons investeringsstatuut geactualiseerd.

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. Hoe moet de woningvoorraad er op termijn uitzien om onze gestelde doelen te behalen? De beleidsachtbaan strategisch voorraadbeleid ziet er als volgt uit:



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 waardepeildatum, 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 waarderingvraagstukken. Hierbij wordt de uitkomst zoveel mogelijk geobjectiveerd. Belangrijke zaken die hierbij een rol spelen zijn:

- Organisatie: binnen de organisatie zijn verschillende rollen bij verschillende mensen belegd (beleidsmedewerker vastgoedsturing, relatiebeheerder Maatschappelijk Vastgoed en BOG, controller, manager bedrijfsvoering).
- Taxateur: ten behoeve van de jaarrekening 2020 is ons bezit getaxeed door een externe taxateur.
- Market evidence: bij het tot stand komen van de waardering wordt gebruik gemaakt van market evidence. Prijzen die tot stand zijn gekomen bij vastgoedtransacties worden meegenomen in de bepaling van de marktwaarde voor vergelijkbare vastgoedobjecten bij ProWonen. Voor de huur- en leegwaarde van de woningen zijn minimaal drie vergelijkbare referenties vastgesteld door de 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.

Risico's ten aanzien van 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 2020 geen compliance-issues voorgedaan.

Risico's ten aanzien van operationele activiteiten

Beheersing administratieve organisatie/frauderisico

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 vierogenprincipe. 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.

Interne audits

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 2020 zijn de volgende interne audits uitgevoerd:

- Naleving huurbeleid
- Autorisatiematrix ViewPoint
- Controle uitbetalingen aan personeel
- Salarisadministratie en standenregister
- In- en uitdienst
- Huurstandenregister
- Aanbesteding maatschappelijk vastgoed
- Controle creditcardbetalingen
- Naleving inkoopbeleid vastgoed
- Inkomenstoetsing
- Wijziging bankrekeningnummers
- Afboekingen vorderingen
- Aangaan nieuwe leningen
- Kascontrole
- Verkoop
- Huurverhoging
- Analyse proces begroting / dPi

Daarnaast is een externe nulmeting uitgevoerd door KPMG Meijburg op het gebied van de loonheffingen en omzetbelasting.

De bevindingen zijn besproken met de verantwoordelijke manager. Op basis van de uitkomsten zijn in 2020 een aantal beheersingsmaatregelen geoptimaliseerd of worden acties in 2021 opgepakt om de beheersbaarheid verder te verbeteren. Bij de uitgevoerde interne en externe controles zijn geen aanwijzingen gevonden van fraude.

Beheersing IT-applicaties

In de ICT visie is 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 leningportefeuille, de beleidswaarde en de marktwaarde wordt het pakket Aareon gebruikt. Voor het opstellen van de begroting en meerjarenraming gebruiken we eveneens software van Aareon.

Beheersing risico's informatiebeveiliging

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. Om inzicht te krijgen of de juiste maatregelen genomen zijn en of het gehanteerde beveiligingsniveau passend is heeft een externe deskundige in 2017 diverse testen uitgevoerd. Uitkomst was dat de informatiebeveiliging op orde is. De ontwikkelingen op gebied van ICT-veiligheid zijn echter zeer dynamisch. Daarom blijft dit een permanent aandachtspunt in de risicobeheersing.

Beheersing risico's bestaande bouw

Het bieden van veilig vastgoed aan onze klanten is voor ProWonen een belangrijke verantwoordelijkheid. Belangrijkste beheersingsmaatregelen zijn:

- ProWonen voert tijdig planmatig en projectmatig onderhoud uit en beheert haar woningvoorraad op duurzame wijze.
- Er is een uitgebreide asbestinventarisatie over het hele woningbezit uitgevoerd. Op basis daarvan zijn maatregelen genomen en afspraken gemaakt hoe met asbest wordt omgegaan. ProWonen hanteert een strak protocol bij onderhoud of sloop van woningen waarin asbest voorkomt. ProWonen heeft een asbestbeleidsplan en deze is getoetst door een asbest-specialist. Ons asbestbeleid is gericht op het vermijden van risico's voor onze huurders, ons personeel en uitvoerende partijen, evenals op het beperken van onze aansprakelijkheid en het voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving.
- Bij elke verhuizing wordt de installatie gecontroleerd, verdachte installaties worden nader geïnspecteerd door een APK-keuring. Zonodig wordt de installatie aangepast.
- Er is onderzoek gedaan naar de brandveiligheid van woonzorg woningen/complexen, bedrijfs,- en maatschappelijk onroerendgoed. Daar waar nodig worden gebouwen en installaties aangepast.

Beheersing kwaliteit van medewerkers

Een organisatie is niets zonder de mensen die er werken. Collega's met hart voor onze klanten, betrokken, loyaal en deskundig. Het faciliteren, stimuleren en ondersteunen van hen in de ontwikkeling van ProWonen en de eigen ontwikkeling bieden we graag als werkgever. Het is geen vrijblijvend aanbod. We hebben beiden – als werkgever en werknemer – een verantwoordelijkheid hierin. We stimuleren zelforganisatie van teams. Vanuit heldere kaders leggen we verantwoordelijkheden en bevoegdheden laag in de organisatie.

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.

JAARREKENING

Balans per 31 december 2020
Winst-en-verliesrekening over 2020
Kasstroomoverzicht 2020
Toelichting op de balans per 31 december 2020
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020
Overige informatie
Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb
WNT-verantwoording 2020 Stichting ProWonen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(voor resultaatbestemming)

| | 31 december 2020 | 31 december 2019 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | € | € |
| ACTIVA | | |
| Vaste activa | | |
| Vastgoedbeleggingen (1) | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 956.249.251 | 888.171.165 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 21.223.481 | 20.011.736 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 79.202.864 | 76.741.937 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1.806.511 | 4.918.265 |
| Totaal van vastgoedbeleggingen | <u>1.058.482.107</u> | <u>989.843.103</u> |
| Materiële vaste activa (2) | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 6.012.054 | 5.893.891 |
| Financiële vaste activa (3) | | |
| Latente belastingvordering(en) | 7.491.693 | 7.290.408 |
| Overige vorderingen | 43.547 | 78.812 |
| Totaal van financiële vaste activa | <u>7.535.240</u> | <u>7.369.220</u> |
| SOM DER VASTE ACTIVA | <u>1.072.029.401</u> | <u>1.003.106.214</u> |
| Vlottende activa | | |
| Voorraden (4) | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 1.005.118 | 24.998 |
| Vorderingen (5) | | |
| Huurdebiteuren | 78.850 | 66.725 |
| Overige vorderingen | 121.072 | 150.620 |
| Overlopende activa | 3.820.403 | 802.709 |
| Totaal van vorderingen | <u>4.020.325</u> | <u>1.020.054</u> |
| Liquide middelen (6) | 33.336 | 39.249 |
| TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA | <u>5.058.779</u> | <u>1.084.301</u> |
| TOTAAL VAN ACTIVA | <u><u>1.077.088.180</u></u> | <u><u>1.004.190.515</u></u> |

PASSIVA

| | | 31 december 2020 | 31 december 2019 |
|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Eigen vermogen | (7) | € | € |
| Herwaarderingsreserves | | 416.185.886 | 391.772.038 |
| Overige reserves | | 300.673.558 | 300.428.388 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | | 65.756.508 | 24.659.018 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN | | <u>782.615.952</u> | <u>716.859.444</u> |
| Voorzieningen | (8) | | |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen | | 5.720.275 | 23.427.121 |
| Overige voorzieningen | | 214.075 | 217.027 |
| TOTAAL VAN VOORZIENINGEN | | <u>5.934.350</u> | <u>23.644.148</u> |
| Langlopende schulden | (9) | | |
| Schulden aan banken | | 183.831.143 | 160.481.156 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 76.334.129 | 74.920.469 |
| TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN | | <u>260.165.272</u> | <u>235.401.625</u> |
| Kortlopende schulden | (10) | | |
| Schulden aan banken | | 17.996.015 | 17.377.048 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | | 2.607.084 | 2.754.744 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | | 3.303.469 | 4.119.492 |
| Overlopende passiva | | 4.466.038 | 4.034.014 |
| TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN | | <u>28.372.606</u> | <u>28.285.298</u> |
| TOTAAL VAN PASSIVA | | <u><u>1.077.088.180</u></u> | <u><u>1.004.190.515</u></u> |

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

| | | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | € | € |
| Huuropbrengsten | (11) | 52.129.604 | 51.105.043 |
| Opbrengsten servicecontracten | (12) | 972.476 | 991.970 |
| Lasten servicecontracten | (13) | -1.032.544 | -1.072.109 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | (14) | -4.651.414 | -3.862.143 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | (15) | -14.296.575 | -15.045.239 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | (16) | -6.466.752 | -6.766.524 |
| Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille | | 26.654.795 | 25.350.998 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | (17) | 2.708.953 | 3.329.677 |
| Toegerekende organisatiekosten | | -128.354 | -97.812 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | (18) | -2.093.990 | -3.226.746 |
| Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | | 486.609 | 5.119 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | (19) | -11.881.409 | -38.012.251 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | (20) | 57.652.225 | 44.432.250 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | (21) | 1.047.267 | 719.146 |
| Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 46.818.083 | 7.139.145 |
| Opbrengst overige activiteiten | (22) | 28.910 | 299.374 |
| Kosten overige activiteiten | (23) | -94.065 | -254.371 |
| Totaal van nettoresultaat overige activiteiten | | -65.155 | 45.003 |
| Overige organisatiekosten | (24) | -960.054 | -1.947.583 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | (25) | -66.998 | -145.417 |
| Bedrijfsresultaat | | 72.867.280 | 30.447.265 |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | (26) | 1.045 | 5.755 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | (27) | -5.551.596 | -6.004.457 |
| Totaal van financiële baten en lasten | | -5.550.551 | -5.998.702 |
| Totaal van resultaat voor belastingen | | 67.316.729 | 24.448.563 |
| Belastingen | (28) | -1.560.221 | 210.455 |
| Totaal van resultaat na belastingen | | 65.756.508 | 24.659.018 |

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

| | 2020 | | 2019 | |
|---|-------------|-------------|------------|-------------|
| | € | € | € | € |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | | | |
| Ontvangsten | | | | |
| Huurontvangsten | 52.006.911 | | 50.983.059 | |
| Vergoedingen | 973.524 | | 967.637 | |
| Overige bedrijfsontvangsten | 47.169 | | 200.165 | |
| Ontvangen interest | 928 | | 6.535 | |
| Saldo ingaande kasstromen | | 53.028.532 | | 52.157.396 |
| Uitgaven | | | | |
| Betalingen aan werknemers | -5.504.061 | | -5.637.442 | |
| Onderhoudsuitgaven | -10.500.195 | | -9.835.675 | |
| Overige bedrijfsuitgaven | -7.785.014 | | -7.466.084 | |
| Betaalde interest | -5.790.697 | | -6.304.547 | |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -41.219 | | -44.968 | |
| Verhuurdersheffing | -5.623.371 | | -4.134.636 | |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -74.874 | | -206.066 | |
| Vennootschapsbelasting | -2.609.570 | | -1.150.472 | |
| Saldo uitgaande kasstromen | | -37.929.001 | | -34.779.890 |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten | | 15.099.531 | | 17.377.506 |
| transporteren | | 15.099.531 | | 17.377.506 |

Stichting ProWonen te Borculo

| | 2020 | | 2019 | |
|---|-------------|--------------------|-------------|--------------------|
| | € | € | € | € |
| Transport | | 15.099.531 | | 17.377.506 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | | | |
| MVA ingaande kasstroom | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 2.575.833 | | 3.171.289 | |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | 124.587 | | - | |
| Verkoopontvangsten grond | 5.900 | | 189.269 | |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 9.300 | | 14.506 | |
| Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa | | 2.715.620 | | 3.375.064 |
| MVA Uitgaande kasstroom | | | | |
| Nieuwbouw huur | -9.187.461 | | -7.570.499 | |
| Verbeteruitgaven | -26.512.549 | | -7.970.685 | |
| Aankoop | -4.495.472 | | -3.793.212 | |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -170.491 | | - | |
| Sloopuitgaven | -718.917 | | -201.897 | |
| Investerings overig | -518.891 | | -270.998 | |
| Totaal van verwerving van materiële vaste activa | | -41.603.781 | | -19.807.291 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | | -38.888.161 | | -16.432.227 |
| Financiële Vaste Activa | | | | |
| Ontvangsten overig | | 35.265 | | 20.911 |
| Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten | | -38.852.896 | | -16.411.316 |
| Financieringsactiviteiten | | | | |
| Ingaand | | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | | 35.000.000 | | 10.000.000 |
| Uitgaand | | | | |
| Aflossing geborgde leningen | -11.256.501 | | -10.839.990 | |
| Aflossing ongeborgde leningen | -555.120 | | -521.624 | |
| Tussentelling uitgaande kasstromen | | -11.811.621 | | -11.361.614 |
| Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten | | 23.188.379 | | -1.361.614 |
| Toename (afname) van geldmiddelen | | -564.986 | | -395.424 |

Stichting ProWonen te Borculo

| | 2020 | | 2019 | |
|---|----------|----------|----------|----------|
| | € | € | € | € |
| Liquide middelen | | | | |
| Mutatie liquide middelen | -5.913 | | -5.002 | |
| Wijziging kortgeldmutaties | -559.073 | | -390.422 | |
| Mutatie geldmiddelen | | -564.986 | | -395.424 |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 39.249 | | 44.251 | |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 33.336 | | 39.249 | |
| | | -5.913 | | -5.002 |
| | | 559.073 | | 390.422 |

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 2020, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2020.

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 maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld enorm geworden. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. 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. We achten daarom de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend.

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 verwerking uitgaven na eerste verwerking

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

Schattingswijziging

Met ingang van boekjaar 2020 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de kostenverdeling van de indirecte kosten. Er heeft een verbetering plaatsgevonden van de toerekening van de indirecte kosten aan de kostendragers. Deze verbetering heeft er toe geleid dat in 2020 minder kosten (circa € 0,3 miljoen) aan de overige organisatiekosten zijn toegerekend dan in 2019. Omdat het een verschuiving betreft aan andere kostendragers (met name lasten verhuur en beheer) heeft deze schattingswijziging geen effect op het resultaat over 2020. Met het doorvoeren van deze verbetering van toerekening van kosten aan bedrijfsactiviteiten wordt beter aangesloten bij de "Handreiking functionele indeling 2020". Voor de bepaling van de beheernorm in de beleidswaarde is aangesloten bij de nieuwe verdeling zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020 in plaats van de begroting 2021. Door deze verbetering is de beheernorm relatief fors gestegen, van € 793 in 2019 naar € 963 in 2020 per woning.

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 handelsportefueille 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 vervolgwaardering 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 grondslagen.

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 waarderinggrondslagen 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 de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest. 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 herstructureringen.

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 verhuurde 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 2020 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 doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario 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

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs).

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De bepaling van het moment van investeringsverplichting is nader toegelicht onder 'Gebruik van schattingen'.

Waardemutaties

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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 afgeschreven. 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 uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 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 2019 en derhalve van toepassing op het jaar 2020.

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 2,09% (2019: 2,59%).

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 aftrekbaar ultimo 2020 is ingeschat of deze redelijkerwijs binnen 10 jaar wordt verrekend. Voor dat deel van de rente wat verrekend wordt is een actieve latentie gevormd. Ultimo 2020 bedraagt het saldo niet aftrekbaar rente € 542.021. 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.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Het vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. 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. 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 waarderingcomplex 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 waarderingcomplexniveau 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

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

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 gedeerd 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 beschikkingsmacht 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. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofdstuk Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

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.

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.

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 markttrentes 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 renteaftspraken 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:

2021 5,96%
2022 6,48%
2023 4,96%
2024 3,80%
2025 6,97%

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 kredietwaardigheidseisen (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 GESCHIEDEN 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 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

| | DAEB vastgoed in exploitatie | | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | |
|--|------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | € | € | € | € |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari | 582.266.223 | 575.229.298 | 25.915.079 | 26.772.938 |
| Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen | 305.904.942 | 270.935.955 | -5.903.343 | -7.571.045 |
| Boekwaarde per 1 januari | <u>888.171.165</u> | <u>846.165.253</u> | <u>20.011.736</u> | <u>19.201.893</u> |
| <i>Mutaties</i> | | | | |
| Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 12.060.000 | - | - | - |
| Initiële verkrijgingen | 358.016 | 179.461 | - | - |
| Investerings - uitgaven na eerste waardering | 754.792 | 102.718 | 6.687 | - |
| Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop | -206.831 | - | - | - |
| Desinvesteringen verkoop | -1.644.377 | -2.626.766 | - | -599.979 |
| Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | -3.571.859 | -2.007.706 | - | -251.634 |
| Herclassificaties | -79.276 | - | 79.276 | - |
| Overboekingen van verkopen onder voorwaarden | 3.976.773 | 2.886.772 | - | 700.638 |
| Overboekingen naar verkopen onder voorwaarden | -95.595 | - | - | - |
| Waardeveranderingen | 56.526.443 | 43.471.433 | 1.125.782 | 960.818 |
| Totaal mutaties 2020 | <u>68.078.086</u> | <u>42.005.912</u> | <u>1.211.745</u> | <u>809.843</u> |
| Aanschaffingswaarde per 31 december | 620.837.521 | 582.266.223 | 26.189.302 | 25.915.079 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 335.411.730 | 305.904.942 | -4.965.821 | -5.903.343 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>956.249.251</u> | <u>888.171.165</u> | <u>21.223.481</u> | <u>20.011.736</u> |

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 2018 is 100% van het vastgoed getaxeerd, in 2019 en 2020 heeft een markttechnische update plaatsgevonden.

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 6,3%, dit ligt redelijk in lijn met de waardeverandering woningen regio Achterhoek conform rapportage Fakton (4,7%).

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 7,06%)
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: 8,01%
- Parkeergelegenheden: 7,01%
- Intramuraal zorgvastgoed doorexploiteren: 5,97% (uitponden 6,30%)

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt:

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. 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.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast ten aanzien van de woningen. De leegwaarde is bepaald aan de hand van drie referentietransacties. Voor wat betreft de leegwaardestijging is aangesloten bij het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde". Voor BOG/MOG en ZOG is deze vrijheidsgraad niet toegepast.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. 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.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft voor de mutatiegraad een bandbreedte aangehouden van 5,0 t/m 12,5 procent.

Onderhoud

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 doorexpluiten zijn ongewijzigd.

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 obligoverplichting is onder "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

Woningen bestemd voor verkoop

Van het Vastgoed in exploitatie hebben 164 woningen de strategie verkoop. We verwachten binnen één jaar 20 woningen te verkopen met een verwachte boekwaarde van € 2,4 miljoen en een verwachte opbrengstwaarde van € 3,5 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 2020 is in totaal € 378 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 358 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

Sensitiviteitsanalyse

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

- Disconteringsvoet 6,12%
- Streefhuur per maand € 582,07 per woning
- Lasten onderhoud en beheer per jaar € 2.951 per woning

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

- Disconteringsvoet 0,5% hoger heeft € 44.902.948 negatief effect op de beleidswaarde
- Streefhuur € 25 per maand hoger heeft € 38.609.840 positief effect op de beleidswaarde
- Lasten onderhoud en beheer € 100 per jaar hoger heeft € 21.699.059 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 € 452 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

| | DAEB vastgoed in exploitatie | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie |
|--|---------------------------------|---|
| | € | € |
| Marktwaarde per 31 december 2020 | 956.249.251 | 21.223.481 |
| Aanpassing naar beleid doorexploiteren | -15.032.064 | 1.617.006 |
| Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur) | -299.612.981 | -1.540.245 |
| Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting ProWonen | -87.475.177 | -743.519 |
| Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid | -49.985.151 | -197.982 |
| Totaal aanpassingen | -452.105.373 | -864.740 |
| Beleidswaarde per 31 december 2020 | 504.143.878 | 20.358.741 |

Dit impliceert dat circa 58% 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 2019 bedroeg de marktwaarde (DAEB en niet-DAEB) € 908,2 miljoen, de afslag beschikbaarheid (doorexploiteren) bedroeg € 24,2 miljoen, de afslag betaalbaarheid (huren) bedroeg € 257,0 miljoen, de afslag kwaliteit (onderhoud) bedroeg € 85,2 miljoen, de afslag beheer (beheerskosten) bedroeg € 15,5 miljoen. Dit resulteerde in een beleidswaarde per eind 2019 van € 526,3 miljoen.

Enmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen.

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

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde.

Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Overige vastgoedbeleggingen

| | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | |
|--|---|-------------------|---|------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | € | € | € | € |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari | 61.978.869 | 64.848.694 | 9.676.208 | 2.431.145 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 14.763.068 | 11.210.561 | -4.757.943 | -587.264 |
| Boekwaarde per 1 januari | <u>76.741.937</u> | <u>76.059.255</u> | <u>4.918.265</u> | <u>1.843.881</u> |
| <i>Mutaties</i> | | | | |
| Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop | - | - | -773.289 | - |
| Investerings | - | - | 35.921.577 | 18.036.942 |
| Overboeking naar verkoop onder voorwaarden | - | - | -183.557 | - |
| Waardeveranderingen | - | - | -11.881.408 | -38.012.249 |
| Mutatie voorziening onrendabele investeringen | - | - | -17.706.846 | 23.427.121 |
| Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie | - | - | 3.571.859 | 2.103.203 |
| Overboeking van niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 150.750 | - | - | 156.137 |
| Overboekingen naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie | - | -640.855 | - | - |
| Overboekingen naar DAEB vastgoed in exploitatie | -3.963.338 | -2.773.628 | -12.060.090 | -2.636.770 |
| Waardeverandering verkoop onder voorwaarden | 6.273.515 | 4.097.165 | - | - |
| Totaal mutaties 2020 | <u>2.460.927</u> | <u>682.682</u> | <u>-3.111.754</u> | <u>3.074.384</u> |
| Aanschaffingswaarde per 31 december | 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 31 december | <u>79.202.864</u> | <u>76.741.937</u> | <u>1.806.511</u> | <u>4.918.265</u> |

De totale ORT is € 7.851.932 (2019: € 28.185.063) en daarvan is de voorziening onrendabele investeringen € 5.720.275 (2019: € 23.427.121).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020: 488 (2019: 515).

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

Bouwwrente

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwwrente geactiveerd (2019: 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 | | | Totaal |
|--|---|-------------------|---|------------------|
| | Bedrijfs-gebouwen en terreinen | Vervoers-middelen | Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | |
| | € | € | € | € |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i> | | | | |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari | 8.403.679 | 229.817 | 3.094.719 | 11.728.215 |
| Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen | -2.872.806 | -141.323 | -2.820.193 | -5.834.322 |
| Boekwaarde per 1 januari | <u>5.530.873</u> | <u>88.494</u> | <u>274.526</u> | <u>5.893.893</u> |
| <i>Mutaties</i> | | | | |
| Investeringen | - | 87.485 | 448.058 | 535.543 |
| Desinvesteringen | - | -38.653 | -10.729 | -49.382 |
| Afschrijving desinvesteringen | - | 32.855 | 9.006 | 41.861 |
| Afschrijvingen | -253.881 | -25.893 | -130.087 | -409.861 |
| Totaal mutaties 2020 | <u>-253.881</u> | <u>55.794</u> | <u>316.248</u> | <u>118.161</u> |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i> | | | | |
| Aanschaffingswaarde per 31 december | 8.403.679 | 278.649 | 3.532.048 | 12.214.376 |
| Cumulatieve afschrijvingen | -3.126.687 | -134.361 | -2.941.274 | -6.202.322 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>5.276.992</u> | <u>144.288</u> | <u>590.774</u> | <u>6.012.054</u> |

De WOZ-waarde van de onroerende zaak bedraagt € 2.141.000 (2019: € 2.125.000).

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 10,9 mln (2019: EUR 10,6 mln)

3. Financiële vaste activa

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | € | € |
| Latente belastingvordering(en) | | |
| Leningenportefeuille | 130.802 | 128.806 |
| Infrabijdrage | 776.334 | 636.871 |
| Afschrijvingspotentieel | 6.584.557 | 6.524.731 |
| | <u>7.491.693</u> | <u>7.290.408</u> |

Van deze vordering is een bedrag van EUR 793.352 (2019: EUR 905.460) 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 € 4.833.227. 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 € 982.312.082. De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 977.478.855. Van het totale verschil commercieel-fiscaal komt een gedeelte tot afwikkeling via fiscale afschrijvingen. De latentie bedraagt nominaal € 7.857.321 zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde commercieel dat door fiscale afschrijving tot afwikkeling komt. De gemiddelde looptijd bedraagt 26 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 € 194.692.472. De boekwaarde van de leningenportefeuille betreft een bedrag van € 195.275.204. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 145.686 (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 130.802. De gemiddelde looptijd bedraagt 10 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 € 967.443 (zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 776.334.

Stichting ProWonen te Borculo

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|------------|------------|
| | € | € |
| Overige vorderingen | | |
| Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten | 43.547 | 78.812 |

| | Stand per 1 januari 2020 | Af | Stand per 31 december 2020 |
|--|--------------------------------|---------|-------------------------------------|
| | € | € | € |
| Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten | 78.812 | -35.265 | 43.547 |

| | 2020 | 2019 |
|---|---------|--------|
| | € | € |
| <i>Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten</i> | | |
| Stand per 1 januari | 78.812 | 88.713 |
| Aflossing | -35.265 | -9.901 |
| Stand per 31 december | 43.547 | 78.812 |

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.

Lening u/g overig

| | | |
|-----------------------|---|--------|
| Stand per 1 januari | - | 9.717 |
| Aflossing | - | -9.717 |
| Stand per 31 december | - | - |

STEP-subsidies

| | | |
|-----------------------|---|----------|
| Stand per 1 januari | - | 683.092 |
| | - | 683.092 |
| Ontvangen bedragen | - | -551.100 |
| Af: kortlopend deel | - | -98.392 |
| Af: naar resultaat | - | -33.600 |
| Stand per 31 december | - | - |

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

| | <u>31-12-2020</u> | <u>31-12-2019</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | <u>1.005.118</u> | <u>24.998</u> |

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel lagere opbrengstwaarde. De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop bestaat uit één pand met een woonfunctie en drie stukken grond. Het pand en twee stukken grond worden binnen één jaar verkocht. De boekwaarde hiervan is € 980.000 en is nagenoeg gelijk aan de opbrengstwaarde.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Huurvorderingen | 270.903 | 223.222 |
| Vorderingen in WSNP (Wet Schuldsanering Natuurlijk Personen) | <u>16.947</u> | <u>53.503</u> |
| | 287.850 | 276.725 |
| Voorziening wegens oninbaarheid | <u>-209.000</u> | <u>-210.000</u> |
| | <u>78.850</u> | <u>66.725</u> |

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|-------------|-------------|
| | € | € |

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

| | | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Stand per 1 januari | 210.000 | 152.000 |
| Dotatie | <u>-1.000</u> | <u>58.000</u> |
| Stand per 31 december | <u>209.000</u> | <u>210.000</u> |

| | <u>31-12-2020</u> | <u>31-12-2019</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |

Overige vorderingen

| | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Overige debiteuren | 206.072 | 247.620 |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | <u>-85.000</u> | <u>-97.000</u> |
| | <u>121.072</u> | <u>150.620</u> |

Stichting ProWonen te Borculo

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| | € | € |
| Overlopende activa | | |
| Vooruitbetaalde rente en aflossing | 229.342 | - |
| Subsidie provincie, ISDE en STEP | 249.267 | 98.392 |
| RVV sloop en nieuwbouw | 3.275.001 | 650.000 |
| Diversen | 66.793 | 54.317 |
| | <u>3.820.403</u> | <u>802.709</u> |

6. Liquide middelen

| | | |
|----------|---------------|---------------|
| Rabobank | 27.536 | 37.510 |
| Kas | 5.800 | 1.739 |
| | <u>33.336</u> | <u>39.249</u> |

PASSIVA

7. Eigen vermogen

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| | € | € |
| Herwaarderingsreserves | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 377.168.514 | 357.414.479 |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie | 758.617 | 538.834 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 38.258.755 | 33.818.725 |
| | <u>416.185.886</u> | <u>391.772.038</u> |

| | DAEB vastgoed in exploitatie | Niet DAEB vastgoed in exploitatie | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | Totaal |
|-------------------------------|------------------------------------|---|---|--------------------|
| | € | € | € | € |
| Stand per 1 januari 2019 | 328.365.299 | 1.100.146 | 30.904.483 | 360.369.928 |
| Mutatie herwaarderingsreserve | 29.049.180 | -561.312 | 2.914.242 | 31.402.110 |
| Stand per 31 december 2019 | <u>357.414.479</u> | <u>538.834</u> | <u>33.818.725</u> | <u>391.772.038</u> |
| 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> |

| | 2020 | 2019 |
|--|------|------|
| | € | € |

Overige reserves

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Stand per 1 januari | 300.428.388 | 286.714.728 |
| Resultaatbestemming voorgaand boekjaar | 24.659.018 | 45.115.770 |
| | <u>325.087.406</u> | <u>331.830.498</u> |
| Mutatie herwaarderingsreserve Daeb | -19.754.035 | -29.049.180 |
| Mutatie herwaarderingsreserve niet-Daeb | -219.783 | 561.312 |
| Mutatie herwaarderingsreserve verkocht onder voorwaarden | -4.440.030 | -2.914.242 |
| Stand per 31 december | <u>300.673.558</u> | <u>300.428.388</u> |

RESULTAATBESTEMMING

Het voorstel is om het resultaat over 2020 ad € 65.756.508 ten gunste van de overige reserves te brengen.

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | | |
| Stand per 1 januari | 24.659.018 | 45.115.770 |
| Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar | -24.659.018 | -45.115.770 |
| | - | - |
| Onverdeeld resultaat boekjaar | 65.756.508 | 24.659.018 |
| Stand per 31 december | <u>65.756.508</u> | <u>24.659.018</u> |

8. Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

| | | |
|-----------------------|------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari | 23.427.121 | 993.372 |
| Dotatie | 2.964.272 | 22.826.382 |
| Onttrekking | -20.671.118 | -392.633 |
| Stand per 31 december | <u>5.720.275</u> | <u>23.427.121</u> |

Overige voorzieningen

Jubileumvoorziening

| | | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Stand per 1 januari | 217.027 | 226.749 |
| Dotatie | 4.823 | -1.622 |
| Onttrekking | -7.775 | -8.100 |
| Stand per 31 december | <u>214.075</u> | <u>217.027</u> |

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 2013-2018.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 651. Het bedrag van de voorziening dat na verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 173.403.

9. Langlopende schulden

| | 31-12-2020 | Waarvan langer dan vijf jaar | 31-12-2019 | Waarvan langer dan vijf jaar |
|---|--------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| | € | € | € | € |
| Schulden aan banken | 183.831.143 | 146.226.337 | 160.481.156 | 122.384.872 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 76.334.129 | 58.345.553 | 74.920.469 | 55.916.182 |
| | <u>260.165.272</u> | <u>204.571.890</u> | <u>235.401.625</u> | <u>178.301.054</u> |

In 2020 zijn nieuwe leningen opgenomen voor € 35.000.000 (2019: 10.000.000), de aflossingen bedroegen in 2020 € 11.590.120 (2019: 11.361.615).

Ultimo 2020 bedraagt de totale leningportefeuille € 195.275.204, hiervan is € 11.444.061 opgenomen onder de kortlopende schulden.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2020 17 jaar (2019: 15 jaar).

De leningportefeuille bestaat geheel uit vastrentende leningen. 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 € 191,4 miljoen (2019: € 167,4 miljoen).

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille bedraagt 2,79% (2019: 3,31%).

TEGENPARTIJRISICO

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

NV BNG € 109.553.702

NWB NV € 85.721.502

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 2020 EUR 273.068.782 (2019: EUR 224.601.293) 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.

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--|------------|------------|
| | € | € |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 76.334.129 | 74.920.469 |

ProWonen heeft ultimo 2020 uit hoofde van de regeling "Koopgarant" een terugkoopverplichting inzake 488 woningen (2019: 515).

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 schuldeel langer dan vijf bedraagt bedraagt, op basis van de meerjarenbegroting, per ultimo € 58 miljoen (2019: € 56 miljoen).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| | 2020 | 2019 |
|---|------------|------------|
| | € | € |
| Stand per 1 januari 2020 | 61.978.868 | 64.848.694 |
| Waardevermeerderingen en -verminderingen | 12.941.601 | 10.108.238 |
| Stand per 1 januari | 74.920.469 | 74.956.932 |
| Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten | 150.750 | - |
| Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | -3.850.826 | -3.373.785 |
| Waardeveranderingen | 5.113.736 | 3.337.322 |
| Stand per 31 december | 76.334.129 | 74.920.469 |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 58.980.469 | 61.978.868 |
| Waardevermeerderingen en -verminderingen | 17.353.660 | 12.941.601 |
| Stand per 31 december | 76.334.129 | 74.920.469 |
| Langlopend deel per 31 december | 76.334.129 | 74.920.469 |

10. Kortlopende schulden

Schulden aan banken

| | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| N.V. Bank Nederlandse Gemeenten | 6.551.954 | 5.992.880 |
| Aflossingsverplichting schulden aan kredietinstellingen | 11.444.061 | 11.384.168 |
| | <u>17.996.015</u> | <u>17.377.048</u> |

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten bedraagt per 31 december 2020 EUR 10 miljoen (2019: 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 | <u>2.607.084</u> | <u>2.754.744</u> |
|-------------|------------------|------------------|

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

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Vennootschapsbelasting | 411.172 | 1.260.143 |
| Omzetbelasting | 2.751.909 | 2.463.189 |
| Loonheffing | 92.111 | 335.423 |
| Premies sociale verzekeringen | 48.277 | 60.737 |
| | <u>3.303.469</u> | <u>4.119.492</u> |

Overlopende passiva

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Vakantiedagen | 153.681 | 131.373 |
| Accountantskosten | 62.528 | 58.700 |
| Niet vervallen rente | 2.819.410 | 3.042.398 |
| Nog te ontvangen facturen gereed gemelde projecten | 652.818 | 189.763 |
| Vooruitontvangen bedragen | 209.988 | 273.710 |
| Schulden aan gemeenten | 5.444 | 7.463 |
| Overige transitorische passiva | 562.169 | 330.607 |
| | <u>4.466.038</u> | <u>4.034.014</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 2021 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 € 3,15 per woongelegenheden en circa € 0,02 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 € 13,2 miljoen. De totale investering is € 30,9 miljoen inclusief BTW.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Per balansdatum beschikt Stichting ProWonen over 14 lease-auto's. De operationele leasecontracten zijn gebaseerd op een leasetermijn van drie tot vijf jaar. De totale verplichting bedraagt € 346.941 waarvan € 110.158 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 2020 voor de gehele sector is op nihil gesteld. Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021-2025 van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB tak binnen de toegelaten instelling.

Verhuurderheffing

In 2020 is de verhuurderheffing 0,562% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Dit tarief loopt op tot 0,563% in 2022. Vanaf 2023 is het tarief 0,537%.

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (tot EUR 737,14 per maand prijspeil 2020), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. Voor de WOZ-waarde per object werd in 2020 maximaal EUR 294.000 ingerekend. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2020 EUR 7.369.151 (2019: EUR 6.446.499). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2019 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Het WSW heeft zijn deelnemers geïnformeerd over het voornemen tot het wijzigen van het reglement van deelneming ter verhoging van het garantieniveau-percentages waarmee WSW op een eerder moment over zal kunnen gaan tot inning van obligo. Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een obligoheffing in de jaren 2021-2025 ter hoogte van hierna genoemde percentages van het verwachte geborgd schuldrestant ultimo voorgaand jaar; 2021: 0,041%, 2022: 0,036%, 2023: 0,027%, 2024: 0,021%, 2025: 0,035%.

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| 11. Huuropbrengsten | | |
| Woningen en woongebouwen | 48.947.594 | 47.652.636 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen | 3.937.918 | 4.070.050 |
| | <u>52.885.512</u> | <u>51.722.686</u> |
| Huurderving wegens leegstand | -769.612 | -663.263 |
| Huurderving wegens oninbaarheid | 13.704 | 45.620 |
| | <u>52.129.604</u> | <u>51.105.043</u> |

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2020 verhoogd met gemiddeld 1,5% (2019: 1,5%).

Voor 2020 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie stijgen plus 1 procentpunt. Deze 1 procentpunt hoger dan inflatie mag vanaf 2020 alleen als dit is afgesproken in de prestatieafspraken. De Eerste Kamer heeft het wetsvoorstel Wijziging maximale huursomstijging, waarin de huurharmonisatie en alle huurverhogingen wegens woningverbetering buiten de berekening zijn gebracht, op 28 januari 2020 aangenomen.

Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2020 is 2,6% (2019: 1,6%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2020 dus 3,6% (2019: 2,6%). ProWonen heeft geen afspraken over een hogere huursomstijging gemaakt in de prestatieafspraken en daarom is de maximale huursomstijging voor ProWonen 2,6%.

12. Opbrengsten servicecontracten

| | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Opbrengsten servicecontracten | 979.989 | 998.025 |
| Derving door leegstand | -7.513 | -6.055 |
| | <u>972.476</u> | <u>991.970</u> |

13. Lasten servicecontracten

| | | |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Lasten servicecontracten | <u>1.032.544</u> | <u>1.072.109</u> |
|--------------------------|------------------|------------------|

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

| | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Overige | 207.011 | 184.148 |
| Toegerekende organisatiekosten | 4.444.403 | 3.677.995 |
| | <u>4.651.414</u> | <u>3.862.143</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.

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| | € | € |
| Lonen, salarissen en sociale lasten | | |
| Lonen en salarissen | 3.907.219 | 4.471.376 |
| Sociale lasten | 577.340 | 648.512 |
| Pensioenlasten | 667.717 | 635.601 |
| Overige personeelskosten | 433.913 | 545.893 |
| | <u>5.586.189</u> | <u>6.301.382</u> |

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 67 werknemers in dienst (2019: 72). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: -).

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| | FTE | FTE |
| <i>Onderverdeeld naar:</i> | | |
| Wonen | 20,26 | 20,00 |
| Vastgoed | 19,23 | 24,00 |
| Bedrijfsvoering | 19,68 | 20,00 |
| Directie incl. staf | 8,05 | 7,72 |
| | <u>67,22</u> | <u>71,72</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 1-1-2021) 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 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 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 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Toerekening organisatiekosten | | |
| Lonen en salarissen | 5.152.276 | 5.755.489 |
| Uitzendkrachten, inleen, et cetera | 194.708 | 174.965 |
| Overige personeelskosten | 239.205 | 370.928 |
| Huisvestingskosten | 672.667 | 205.760 |
| Overige organisatiekosten | 1.698.254 | 1.977.920 |
| Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie | 409.861 | 366.345 |
| Toe te rekenen organisatiekosten | 8.366.971 | 8.851.407 |
| Organisatiekosten toegerekend aan: | | |
| - Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 4.444.403 | 3.677.995 |
| - Lasten onderhoudsactiviteiten | 2.740.095 | 2.873.647 |
| - Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 128.354 | 97.812 |
| - Overige activiteiten | 94.065 | 254.370 |
| - Overige organisatiekosten | 960.054 | 1.947.583 |
| Totaal toegerekende organisatiekosten | 8.366.971 | 8.851.407 |
| 15. Lasten onderhoudsactiviteiten | | |
| Planmatig onderhoud | 8.082.853 | 9.299.664 |
| Mutatie onderhoud | 1.144.784 | 837.293 |
| Reparatie- en klachtenonderhoud | 2.328.843 | 2.034.635 |
| Toegerekende organisatiekosten | 2.740.095 | 2.873.647 |
| | 14.296.575 | 15.045.239 |
| 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | | |
| Belastingen exploitatie | 2.629.036 | 2.548.328 |
| Verzekeringen | 325.289 | 325.602 |
| Contributies (Aedes etc.) | 54.490 | 52.188 |
| Sectorspecifieke heffingen | 2.998.371 | 3.504.636 |
| Overige | 459.566 | 335.770 |
| | 6.466.752 | 6.766.524 |

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 | 2.810.487 | 3.371.500 |
| Externe verkoopkosten | -101.534 | -41.823 |
| | <u>2.708.953</u> | <u>3.329.677</u> |

18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | <u>2.093.990</u> | <u>3.226.746</u> |
|---|------------------|------------------|

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | <u>-11.881.409</u> | <u>-38.012.251</u> |
|---|--------------------|--------------------|

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| DAEB vastgoed in exploitatie | 56.526.443 | 43.471.433 |
| niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 1.125.782 | 960.817 |
| | <u>57.652.225</u> | <u>44.432.250</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

| | | |
|--|------------------|----------------|
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 6.273.515 | 4.097.165 |
| Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. | -5.226.248 | -3.378.019 |
| | <u>1.047.267</u> | <u>719.146</u> |

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**22. Opbrengst overige activiteiten**

| | | |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Doorbelaste personeelskosten | 25.552 | 266.862 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 3.358 | 32.512 |
| | <u>28.910</u> | <u>299.374</u> |

23. Kosten overige activiteiten

| | | |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Toegerekende organisatiekosten | <u>94.065</u> | <u>254.371</u> |
|--------------------------------|---------------|----------------|

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|------------------|
| | € | € |
| 24. Overige organisatiekosten | | |
| Governance en bestuur | 556.817 | 684.664 |
| Portfoliomanagement | 29.179 | 208.999 |
| Jaarverslaggeving en control | 300.591 | 497.893 |
| Personeel, organisatie en ondernemingsraad | 73.467 | 556.027 |
| | <u>960.054</u> | <u>1.947.583</u> |

25. Kosten omtrent leefbaarheid

| | | |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Vastgoed gerelateerde leefbaarheid | 3.454 | 42.240 |
| Mens gerelateerde leefbaarheid | 63.544 | 103.177 |
| | <u>66.998</u> | <u>145.417</u> |

Totaal van financiële baten en lasten

26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Rente overige vorderingen financiële vast activa | 928 | 2.610 |
| Rente rekening-courant en vorderingen | 117 | 3.145 |
| | <u>1.045</u> | <u>5.755</u> |

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Leningen kredietinstellingen | -5.468.647 | -5.909.458 |
| Borgstellingsvergoeding WSW | -40.614 | -33.890 |
| Rente kasgeldleningen en overige schulden | -42.335 | -60.781 |
| Belastingdienst | - | -328 |
| | <u>-5.551.596</u> | <u>-6.004.457</u> |

28. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|----------------|
| | € | € |
| Vennootschapsbelasting | -1.952.020 | -2.248.778 |
| Vennootschapsbelasting voorgaande jaren | 190.514 | 559.629 |
| Mutatie actieve belastinglatentie | 201.285 | 1.899.604 |
| | <u>-1.560.221</u> | <u>210.455</u> |

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 24,78% (2019: 24,87%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2020 bedraagt € 1.952.020, ofwel 2,9% van het resultaat vóór belastingen (2019: 9,2%).

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening | 67.316.729 | 24.448.563 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -46.818.083 | -6.953.766 |
| Afschrijvingen | -3.516.000 | -4.500.000 |
| Fiscaal hogere onderhoudskosten | -8.385.727 | -3.052.668 |
| Overige fiscaal-commerciële verschillen | -720.840 | -899.016 |
| Belastbaar bedrag | <u>7.876.079</u> | <u>9.043.113</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

Vestia-deal

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

Huurbevroezing sociale huurwoningen

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

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

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

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|---------------|
| | € | € |
| Accountantshonoraria | | |
| Onderzoek van de jaarrekening (BDO Audit & Assurance B.V.) | 95.000 | 84.562 |
| Andere controlediensten (dVi) | 12.000 | 9.438 |
| | <u>107.000</u> | <u>94.000</u> |

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2020 (2019) zijn verricht.

13 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

| | 2020 | | 2019 | |
|---|---------------|------------|-------------|------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
| | € | € | € | € |
| ACTIVA | | | | |
| Vaste activa | | | | |
| Vastgoedbeleggingen | | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 956.249.251 | - | 888.171.165 | - |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | - | 21.223.481 | - | 20.011.736 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 59.139.086 | 20.063.778 | 57.846.828 | 18.895.109 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1.806.511 | - | 4.918.265 | - |
| Totaal van vastgoedbeleggingen | 1.017.194.848 | 41.287.259 | 950.936.258 | 38.906.845 |
| Materiële vaste activa | | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 6.012.054 | - | 5.893.891 | - |
| Financiële vaste activa | | | | |
| Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen | 24.575.177 | - | 22.706.746 | - |
| Latente belastingvordering(en) | 7.491.693 | - | 7.290.408 | - |
| Overige vorderingen | 43.547 | - | 78.812 | - |
| Totaal van financiële vaste activa | 32.110.417 | - | 30.075.966 | - |
| SOM DER VASTE ACTIVA | 1.055.317.319 | 41.287.259 | 986.906.115 | 38.906.845 |
| Vlottende activa | | | | |
| Vorraden | | | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 1.005.118 | - | 24.998 | - |
| Vorderingen | | | | |
| Huurdebiteuren | 73.943 | 4.907 | 65.770 | 955 |
| Overige vorderingen | 121.072 | - | 150.620 | - |
| Overlopende activa | 3.820.240 | 163 | 802.709 | - |
| Totaal van vorderingen | 4.015.255 | 5.070 | 1.019.099 | 955 |
| Liquide middelen | 33.336 | 3.007.868 | 39.249 | 2.479.733 |
| TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA | 5.053.709 | 3.012.938 | 1.083.346 | 2.480.688 |
| TOTAAL VAN ACTIVA | 1.060.371.028 | 44.300.197 | 987.989.461 | 41.387.533 |

PASSIVA

| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
|--|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | € | € | € | € |
| Eigen vermogen | | | | |
| Herwaarderingsreserves | 416.185.886 | 7.287.350 | 386.121.873 | 5.650.165 |
| Overige reserves | 300.673.558 | 15.419.396 | 306.078.553 | 15.256.962 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | 65.756.508 | 1.868.431 | 24.659.018 | 1.799.619 |
| Totaal van eigen vermogen | 782.615.952 | 24.575.177 | 716.859.444 | 22.706.746 |
| Voorzieningen | | | | |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen | 5.720.275 | - | 23.427.121 | - |
| Overige voorzieningen | 214.075 | - | 217.027 | - |
| TOTAAL VAN VOORZIENINGEN | 5.934.350 | - | 23.644.148 | - |
| Langlopende schulden | | | | |
| Schulden aan banken | 183.831.143 | - | 160.481.156 | - |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 56.623.191 | 19.710.938 | 56.251.217 | 18.669.252 |
| TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN | 240.454.334 | 19.710.938 | 216.732.373 | 18.669.252 |
| Kortlopende schulden | | | | |
| Schulden aan banken | 21.003.883 | - | 19.856.781 | - |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 2.603.682 | 3.402 | 2.752.401 | 2.342 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | 3.303.469 | - | 4.119.492 | - |
| Overlopende passiva | 4.455.358 | 10.680 | 4.024.822 | 9.193 |
| TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN | 31.366.392 | 14.082 | 30.753.496 | 11.535 |
| TOTAAL VAN PASSIVA | <u>1.060.371.028</u> | <u>44.300.197</u> | <u>987.989.461</u> | <u>41.387.533</u> |

Gescheiden winst-en-verliesrekening

| | 2020 | | 2019 | |
|--|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
| | € | € | € | € |
| Huuropbrengsten | 50.607.829 | 1.521.775 | 49.601.311 | 1.503.730 |
| Opbrengsten servicecontracten | 903.609 | 68.867 | 936.750 | 55.219 |
| Lasten servicecontracten | -984.864 | -47.680 | -1.011.316 | -60.793 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -4.526.494 | -124.920 | -3.756.409 | -105.735 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -13.882.469 | -414.106 | -14.584.698 | -460.539 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -6.360.328 | -106.424 | -6.668.950 | -97.573 |
| Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille | 25.757.283 | 897.512 | 24.516.688 | 834.309 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 2.891.246 | 1.062.983 | 2.877.145 | 2.237.166 |
| Toegerekende organisatiekosten | -125.114 | -3.240 | -95.267 | -2.545 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -2.173.266 | -1.022.197 | -2.626.767 | -2.199.234 |
| Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 592.866 | 37.546 | 155.111 | 35.387 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -11.881.409 | - | -38.012.251 | - |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 56.526.443 | 1.125.782 | 43.286.054 | 960.817 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 920.285 | -16.821 | 643.463 | 75.684 |
| Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 45.565.319 | 1.108.961 | 5.917.266 | 1.036.501 |
| Opbrengst overige activiteiten | 28.072 | 838 | 291.611 | 7.763 |
| Kosten overige activiteiten | -91.500 | -2.565 | -247.765 | -6.606 |
| Totaal van netto resultaat overige activiteiten | -63.428 | -1.727 | 43.846 | 1.157 |
| Overige organisatiekosten | -935.792 | -24.262 | -1.898.115 | -49.468 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -65.299 | -1.699 | -141.797 | -3.620 |
| Bedrijfsresultaat | 70.850.949 | 2.016.331 | 28.592.999 | 1.854.266 |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 1.045 | 90.100 | 5.755 | 69.353 |
| transporteren | 1.045 | 90.100 | 5.755 | 69.353 |

Stichting ProWonen te Borculo

| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
|--|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | € | € | € | € |
| Transport | 1.045 | 90.100 | 5.755 | 69.353 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -5.641.696 | - | -6.073.810 | - |
| Totaal van financiële baten en lasten | -5.640.651 | 90.100 | -6.068.055 | 69.353 |
| Totaal van resultaat voor belastingen | 65.210.298 | 2.106.431 | 22.524.944 | 1.923.619 |
| Belastingen | -1.322.221 | -238.000 | 334.455 | -124.000 |
| Resultaat uit deelnemingen | 1.868.431 | - | 1.799.619 | - |
| Totaal van resultaat na belastingen | 65.756.508 | 1.868.431 | 24.659.018 | 1.799.619 |
| Resultaat na belastingen | 65.756.508 | 1.868.431 | 24.659.018 | 1.799.619 |

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

| | 2020 | | 2019 | |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
| | € | € | € | € |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | | | |
| <i>Ontvangsten</i> | | | | |
| Huurontvangsten | 50.496.382 | 1.510.529 | 49.468.202 | 1.514.857 |
| Vergoedingen | 906.105 | 67.419 | 912.173 | 55.464 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 46.520 | 649 | 191.334 | 8.831 |
| Ontvangen interest | 928 | 90.100 | 6.535 | 69.353 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | <u>51.449.935</u> | <u>1.668.697</u> | <u>50.578.244</u> | <u>1.648.505</u> |
| <i>Uitgaven</i> | | | | |
| Betalingen aan werknemers | -5.373.193 | -130.868 | -5.491.253 | -146.189 |
| Onderhoudsuitgaven | -10.037.803 | -462.392 | -9.462.112 | -373.563 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -7.531.223 | -253.791 | -7.199.765 | -266.319 |
| Betaalde interest | -5.880.797 | - | -6.373.900 | - |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -40.172 | -1.047 | -43.826 | -1.142 |
| Verhuurdersheffing | -5.608.831 | -14.540 | -4.124.544 | -10.092 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -73.088 | -1.786 | -201.372 | -4.694 |
| Vennootschapsbelasting | -2.371.570 | -238.000 | -1.026.472 | -124.000 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | <u>-36.916.677</u> | <u>-1.102.424</u> | <u>-33.923.244</u> | <u>-925.999</u> |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | <u>14.533.258</u> | <u>566.273</u> | <u>16.655.000</u> | <u>722.506</u> |
| transporteren | 14.533.258 | 566.273 | 16.655.000 | 722.506 |

Stichting ProWonen te Borculo

| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
|--|-------------|------------|-------------|------------|
| | € | € | € | € |
| Transport | 14.533.258 | 566.273 | 16.655.000 | 722.506 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | | | |
| <i>MVA ingaande kasstroom</i> | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 2.654.259 | 944.850 | 2.713.647 | 709.276 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | 222.000 | 124.587 | - | 1.528.012 |
| Verkoopontvangsten grond | 5.900 | - | 189.269 | - |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 9.255 | 45 | 14.138 | 368 |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i> | 2.891.414 | 1.069.482 | 2.917.054 | 2.237.656 |
| <i>MVA Uitgaande kasstroom</i> | | | | |
| Nieuwbouw huur | -9.187.461 | - | -7.570.499 | - |
| Verbeteruitgaven | -26.506.401 | -6.148 | -7.970.685 | - |
| Aankoop | -4.639.276 | -516.275 | -3.526.367 | -698.870 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -170.491 | -585.197 | - | -1.347.621 |
| Sloopuitgaven | -718.917 | - | -201.897 | - |
| Investerings overig | -518.891 | - | -270.998 | - |
| <i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i> | -41.741.437 | -1.107.620 | -19.540.446 | -2.046.491 |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i> | -38.850.023 | -38.138 | -16.623.392 | 191.165 |
| <i>Financieel Vaste Activa</i> | | | | |
| Ontvangsten overig | 35.265 | - | 20.911 | - |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | -38.814.758 | -38.138 | -16.602.481 | 191.165 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | | | |
| <i>Ingaand</i> | | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 35.000.000 | - | 10.000.000 | - |
| <i>Uitgaand</i> | | | | |
| Aflossing geborgde leningen | -11.256.501 | - | -10.839.990 | - |
| Aflossing ongeborgde leningen | -555.120 | - | -521.624 | - |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i> | -11.811.621 | - | -11.361.614 | - |
| Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten | 23.188.379 | - | -1.361.614 | - |
| Toename (afname) van geldmiddelen | -1.093.121 | 528.135 | -1.309.095 | 913.671 |

Stichting ProWonen te Borculo

| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
|---|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | € | € | € | € |
| Liquide middelen | | | | |
| Mutatie liquide middelen | -5.913 | 528.135 | -5.002 | 913.671 |
| Wijziging kortgeldmutaties | -1.087.208 | - | -1.304.093 | - |
| Mutatie geldmiddelen | <u>-1.093.121</u> | <u>528.135</u> | <u>-1.309.095</u> | <u>913.671</u> |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 39.249 | 2.479.733 | 44.251 | 1.566.062 |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | <u>33.336</u> | <u>3.007.868</u> | <u>39.249</u> | <u>2.479.733</u> |
| | <u>-5.913</u> | <u>528.135</u> | <u>-5.002</u> | <u>913.671</u> |

14 WNT-VERANTWOORDING 2020 STICHTING PROWONEN

De WNT is van toepassing op Stichting ProWonen. Het voor Stichting ProWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.000. 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 2020

| Bedragen x € 1 | H.G. Meulenkamp | H. Struik |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Functiegegevens | Directeur- bestuurder | Directeur- bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 1/1 - 31/7 | 1/8 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | ja | ja |
| Bezoldiging | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 84.474 | 54.022 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 13.397 | 9.413 |
| <i>Subtotaal</i> | 97.871 | 63.435 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode | 97.770 | 70.230 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen | - | - |
| Bezoldiging | 97.871 | 63.435 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | 101 - Overgangsrecht | N.v.t. - N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. |

Gegevens 2019

| Functiegegevens | Directeur-bestuurder | |
|--|----------------------|---|
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 1/1 - 31/12 | |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 | |
| Dienstbetrekking? | ja | |
| Bezoldiging | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 146.773 | - |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 21.574 | - |
| <i>Subtotaal</i> | 168.347 | - |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode | 162.000 | - |
| Bezoldiging | 168.347 | - |

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

| Bedragen x € 1 | J.T. Bussink | P.J. de Jong | A.G.M. Ermers-Mulder | 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 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode | 16.490 | 11.050 | 11.050 | 11.050 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen | 25.200 | 16.800 | 16.800 | 16.800 |
| | - | - | - | - |
| 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. | N.v.t. |

Gegevens 2019

| Bedragen x € 1 | J.T. Bussink | P.J. de Jong | A.G.M. Ermers-Mulder | J. van Dinteren |
|---|---------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------|
| Functiegegevens | voorzitter | lid | lid | lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Bezoldiging | | | | |
| Bezoldiging Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode | 15.895 | 10.625 | 10.625 | 10.625 |
| | 24.300 | 16.200 | 16.200 | 16.200 |

Gegevens 2020

Bedragen x € 1

**B.F.
Heurman**

Functiegegevens

lid

Aanvang en einde functievervulling in 2020

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

11.050

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode

16.800

-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen

-

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1

**B.F.
Heurman**

Functiegegevens

lid

Aanvang en einde functievervulling in 2019

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

10.625

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode

16.200

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Ondertekening van de jaarrekening bestuur

Het bestuur van ProWonen heeft de jaarrekening, het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoording over 2020 opgesteld.

Borculo, 25 mei 2021

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 2020 vast.

Borculo, 25 mei 2021

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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting ProWonen te Borculo gecontroleerd.

| WIJ CONTROLEERDEN | ONS OORDEEL |
|--|--|
| De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). |

De 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 18.500.000. 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 € 975.000 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 2020.

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 € 925.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 48.750 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (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. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

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 |
|--|--|
| <p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 977.472.732 wat neerkomt op 90,75% van het balanstotaal van Stichting ProWonen.</p> <p>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 waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina 108 en verder van de jaarrekening.</p> <p>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.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden 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).</p> | <p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2020, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.</p> <p>Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>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</p> |

| | |
|--|--|
| <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd. 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.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>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.</p> |
| <p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p> | <p>ONZE CONTROLEAANPAK</p> |
| <p>Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 110 en verder van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>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.</p> <p>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 gemaakt, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit</p> | <p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>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.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige |

| | |
|---|--|
| <p>voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p> | <p>beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</p> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>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.</p> |
|---|--|

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. 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 het 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 van de Woningwet is vereist.

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

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

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

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen 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.

D. 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.

Apeldoorn, 26 mei 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

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

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Huurwoningen (Daeb) | 7.364 | 7.346 |
| Huurwoningen (Niet-Daeb) | 71 | 71 |
| Zorgvastgoed | 519 | 551 |
| Maatschappelijk vastgoed | 37 | 38 |
| Bedrijfsonroerend goed | 21 | 20 |
| Garages | 575 | 568 |
| | <u>8.587</u> | <u>8.594</u> |

3.2 Mutaties in verhuureenheden

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------|------|
| Aantal opgeleverd nieuwbouw | 64 | 6 |
| Aantal terugkoop | 28 | 21 |
| Aantal aankoop | 2 | 1 |
| Aantal uit exploitatie door sloop | -91 | -27 |
| Aantal verkoop regulier en Te Woon | -17 | -25 |
| Aantal toename overig | 8 | 1 |
| Aantal afname overig | -1 | -1 |

3.3 Kwaliteit

| | 2020 | 2019 |
|--|--------|-------|
| Aantal woningen met een groen label (A,B,C) in % | 86,50 | 84,40 |
| Aantal woningen groot onderhoud incl. verduurzamen | 270,00 | 17,00 |

3.4 Huren

| | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|
| Gemiddelde huurprijs | 540,00 | 527,00 |
| Gemiddelde huurverhoging per 1 juli in % | 1,50 | 1,50 |
| Huurachterstand in % | 0,54 | 0,54 |

3.5 Het verhuren van woningen

| | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|
| Verhuisgraad in % | 6,80 | 7,00 |
| Woningen passend verhuurd in % | 96,30 | 97,60 |
| Aantal woningen toegewezen | 551,00 | 518,00 |
| waarvan aan vergunninghouders | 12,00 | 19,00 |
| waarvan aan sociaal/medische urgentie | 39,00 | 65,00 |
| Aantal ontruiming | 1,00 | 3,00 |
| Gemiddeld aantal reacties | 116,00 | 79,00 |
| Gemiddelde inschrijftijd aanbodmodel in jaren | 2,60 | 1,90 |
| Gemiddelde zoektijd bij loting, zoekgericht en direct wonen in jaren | 0,80 | 0,70 |

3.6 Balans en winst-en-verliesrekening

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------|---------|---------|
| Jaarresultaat x € 1.000 | 65.757 | 24.659 |
| Eigen vermogen x € 1.000 | 782.616 | 716.859 |

3.7 Personele bezetting

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Gemiddeld aantal FTE | 67,00 | 72,00 |
| Gemiddeld ziekteverzuim in % | 2,80 | 4,10 |
| Waarvan < 6 weken | 0,70 | 1,20 |
| Waarvan > 6 weken | 2,10 | 2,90 |