



Thuis bij
proWonen

Rapport jaarstukken 2022

Samen goed op weg

INHOUDSOPGAVE

Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag 2022

1. Samen goed op weg	5
2. 2022 in beeld	6
3. We doen het samen!	8
4. Betaalbaar & Beschikbaar	13
5. Verduurzamen	19
6. Specifieke doelgroepen	22
7. Onze organisatie	25
8. Financieel gezond	33
9. Raad van Commissarissen	40
10. Factsheet gemeente Bronckhorst	48
11. Factsheet gemeente Berkelland	53
12. Factsheet gemeente Oost Gelre	58
Bijlage 1: Overzicht belanghouders	63
Bijlage 2: Overlegtabel	64
Bijlage 3: Risicoparagraaf	65

Jaarrekening 2022

1. Balans per 31 december 2022	72
2. Winst-en-verliesrekening over 2022	74
3. Kasstroomoverzicht 2022	75
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	78
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	82
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	91
7. Risicobeheersing	96
8. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	97
9. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	97
10. Toelichting op de balans per 31 december 2022	98
11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	115
12. Overige informatie	121
13. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	122
14. WNT Verantwoording	129

Overige gegevens

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	134
2. Statutaire regeling winstbestemming	144
3. Kengetallen	145

Verklaring van het bestuur

ProWonen is in 2022 uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). De jaarstukken 2022 zijn opgesteld in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties

1. Samen goed op weg

Het schrijven van een jaarverslag is altijd een mooi moment om samen terug te kijken. In de drukte van alledag realiseren we ons vaak niet de weg die we afgelegd hebben, welke uitdagingen er waren en de resultaten die we samen bereikten. Om het geheugen op te frissen; begin 2022 had Corona ons land weer in haar grip, stond de oorlog in Oekraïne op het punt van uitbreken en kwam de 'wooncrisis' hoog op de politieke agenda. We zagen een schaarste ontstaan aan (bouw)materialen, een toenemende inflatie en een enorme druk op de energiemarkt met prijzen die omhoog schieten. Zorgelijke ontwikkelingen, zeker voor een deel van onze huurders die financieel steeds moeilijker kunnen rondkomen. Ook voor 2023 blijft dit een groot aandachtspunt voor ons. In 2022 zijn we projecten en initiatieven gestart om huurders die het moeilijk hebben door de energiecrisis te ondersteunen. Hierbij werken we nauw samen met onze gemeenten en trekken we op met onze collega corporaties.

Een jaarverslag geeft de mogelijkheid om met elkaar, terug maar ook vooruit te kijken naar wat wij als sociaal verhuurder kunnen betekenen voor onze huurders. En met wie we dit samen gaan doen. Want het is duidelijk dat het goed invulling geven aan de grote opgaven, alleen mogelijk is als we de handen ineen slaan. En dat is wat we gedaan hebben in 2022. De nationale prestatieafspraken zijn in de regio doorvertaald naar een regionale woonagenda en in de Achterhoek zijn we gezamenlijk tot een woondeal gekomen. Een hele belangrijke stap om te kunnen voorzien in de toenemende vraag naar sociale huurwoningen. We werken steeds nauwer samen met gemeenten en huurdersverenigingen aan de uitvoering van de lokale prestatieafspraken op actuele thema's in ons werkgebied. Met inbreng van onze huurders, medewerkers en stakeholders hebben we onze strategische koers herijkt, waarin onze huurder centraal staat. Een koers waar we trots op zijn en die ons richting en energie geeft om goede invulling te geven aan alle opgaven. Belangrijke beleidsdocumenten zoals ons huur- en duurzaamheidsbeleid zijn geactualiseerd met als rode draad betaalbare woonlasten en een duurzame woning- en woonomgeving. Ook hebben we onze portefeuillestrategie herijkt. In 2022 hebben we de basis gelegd voor de aankomende jaren. En dit hebben we echt met elkaar gedaan.

Met onze partners in onder meer het sociaal domein, de bouw, gemeenten, huurdersverenigingen en collegacorporaties ontdekken we nieuwe manieren van samenwerken om beschikbare kennis, kunde en capaciteit binnen onze organisatie en bij onze partners zo optimaal mogelijk in te zetten. In 2022 zien we hier al mooie voorbeelden van. En daar gaan we in 2023 mee door, want samen komen we verder!

ProWonen heeft ook als organisatie niet stil gezeten. Aan de vooravond van ons nieuwe ondernemingsplan hebben we goed in de spiegel gekeken. Hoe kunnen wij ons ontwikkelen tot een wendbare lerende organisatie die het 'huis op orde' heeft en zo haar ambities kan realiseren? We werken aan het verstevigen van ons fundament. Waarbij we niet alleen aandacht hebben voor de 'harde' kant van de organisatie zoals 'data op orde', maar ook met de 'zachte' kant zijn we aan de slag gegaan. Want cultuur vormt een cruciaal onderdeel van het fundament. Om ons te ondersteunen zijn we in 2022 van start gegaan met een cultuurtraject en de eerste 'rendement van geluk' gesprekken. Uitgerust met onze nieuwe cultuurwaarden BLOEI werken we ook in 2023 verder aan onze organisatie, het werkplezier van onze medewerkers en vanzelfsprekend het woongeluk van onze huurders.

Namens alle collega's van ProWonen grote dank aan iedereen die hier in 2022 een bijdrage aan heeft geleverd!

Hanke Struik
Directeur-bestuurder ProWonen



2. 2022 in beeld

Wijzer worden in de wijk: bewoners Neele Noord Oost naar school voor wijkdag

NEELE - Naar school op zaterdag... Op het schoolplein van OBS De Marke zijn het zaterdag om wat anders dan op doordeweekse.



Nieuws uit berkella

Home Facebook-Twitter-Instagram Krant Tips

Geniet van de rust op één van de 50+ velden

Boek nu!

Nieuw wonen 'op school' in Eibergen

EIBERGEN - De bewoners van zeven nieuwe woningen aan de Klaarhoefweg hebben afgelopen week hun sleutels gekregen. Directeur Hanke Struik van woningcorporatie ProWonen was erbij toen ze in hun nieuwe huizen trokken. Ze waren zongezegd 'op school': hier stond eerder de Willem Bluyterschool, die de laatste paar jaar het sterrenpark leek.

Achterhoek Nieuws vandaag

Uitgevoerd door: Adriaan van der Meulen

Bundelingpark helemaal klaar en feestelijk geopend

WILDELS - De consumenten en ondernemers van het Bundelingpark in Raalte in het noordoostelijke deel van de gemeente Raalte zijn zaterdag op de plek waar de voormalige Bundelingpark en de woonwijk de Kluis in Raalte-Bunde, ProWonen ontvankelijk lang te popelen om samen te bouwen aan een feestelijk moment te vieren. Dit is de start van een nieuw hoofdstuk in de geschiedenis van de wijk.

Wijkdag Neele Noord Oost geslaagd

Over: 19-06-2022

NEELE - Op zaterdag 18 mei werd er in de Noord Oost een Wijkdag gehouden voor de bewoners van de wijk. Het was een gezellige dag, waar ontmoeting en samenwerken belangrijk rol speelden.



Berkelland bouwt ruim

BERKELLAND - De gemeente Berkelland heeft een ruimtelijke structuurplan vastgesteld. Dit plan beschrijft de ruimtelijke inrichting van de gemeente tot 2030. Het plan is bedoeld om de ruimtelijke inrichting van de gemeente te sturen en te verbeteren.



Uitvoeringsagenda 2023-2024 en Projectenoverzicht Berkelland

ProWonen installeert gemiddeld veel meer rookmelders

Zo pakt ProWonen de crises aan: bouw 231 nieuwe huurhuizen en isoleer 372 oude woningen in Berkelland

BORCULO - Minimaal 231 nieuwe huurwoningen, 30 tijdelijke huurhuizen en een snelle verduurzaming van 372 oudere sociale huurwoningen. Zo bestrijft de woningcorporatie ProWonen met de gemeente Berkelland de huiscrisis en de woningnood en energietarief.

TENTEN SOLA

prowonen

Achterhoek Nieuws vandaag

Klinkerhoefje viert jubileum met borrel én hulding

LICHTENVOORDE - Een dierlijk 'heest' bleek de afgelopen maand voor Lien Oudhulst als klik te slaan. Vrijwilligers van het eerste van vijf Klinkerhoefjes in Lichtenvoorde, bewoners van De Klinker, Franciscanershof en Patroonschouw vieren onder het genot van een verguld borrel het 12,5-jarig jubileum van hun belangvereniging waarbij de gemeente vrijwilligers uitnodigt in het komende weekend.

Meer Maatschappij

Klinkerhoefje viert jubileum met borrel én hulding

BLOEI

Bewustzijn - Lief - Ontwikkeling - Samenwerking - Invloeden





We doen
het samen!

3. We doen het samen!

Goed wonen in de Achterhoek, nu en in de toekomst voor onze huurders is iets waar we ons dagelijks voor in zetten. Dit kunnen en willen we niet alleen doen. Hiervoor werken we nauw samen met onze huurders en huurdersverenigingen, gemeenten, partners in onder meer het sociaal domein, de bouw en collegacorporaties.

Dit is ons werkgebied

Al meer dan 100 jaar verhuren en onderhouden we goede en betaalbare sociale huurwoningen in een prettige woonomgeving. We verhuren ruim 8.600 woningen en zorgwoningen, garages, bergingen, parkeerplaatsen, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. we zijn te vinden 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.

Ondernemingsplan 2020-2022

In 2022 werkten we vanuit ons ondernemingsplan 2020-2022 'Thuis bij ProWonen'. In alles wat we doen hebben we persoonlijke aandacht, luisteren we, staan we in verbinding, maken het verschil en hebben een open houding.

Vanaf 2023 een nieuw ondernemingsplan

In 2022 hebben we samen met collega's, huurders en belanghouders een nieuw ondernemingsplan gemaakt. Een nieuw plan dat ons inspireert om samen met onze partners onze ambities met lef en energie te realiseren. Vanaf 2023 tot en met 2026 werken we vanuit onze vernieuwde visie en het ondernemingsplan met de titel 'Een thuis biedt zoveel meer'. Hierin zijn 100% Samen, naast 100% Thuis en 100% Groener belangrijke pijlers.

Uitdagende omstandigheden

De wereld om ons heen is ingrijpend veranderd in de afgelopen periode. De Coronacrisis en de inval van Rusland in de Oekraïne zorgden ervoor dat materialen schaars werden, de inflatie toenam en de energieprijzen flink stegen. We zien dat een deel van onze huurders financieel steeds moeilijker rondkomt. Door deze omstandigheden is het een flinke uitdaging om goed invulling te geven aan de stevige bouw-, transformatie- en verduurzamingsopgaven. Dit vraagt niet alleen van ProWonen om passie voor onze huurders, maar ook om tijd, capaciteit, creativiteit, geld en een goede samenwerking met onze partners. Eind 2022 hebben we daarom samen met de gemeenten plannen gemaakt hoe we onze huurders hier zoveel mogelijk bij kunnen helpen. ProWonen heeft alle initiatieven gebundeld en aan de huurders via het bewonersblad aangeboden.

we samen met de huurdersverenigingen de geWOONhout fabriek in Wehl bezocht. geWOONhout levert kant-en-klare houten woningmodules voor de realisatie van duurzame grondgebonden en gestapelde woningen. Compleet met installaties, keuken, toilet en badkamer. Op de bouwplaats hoeven de modules alleen nog maar te worden gemonteerd: eenvoudig, snel en efficiënt. Tijdens deze dag hebben we ook de nieuwe participatieovereenkomst getekend. Al met al was 2022 een jaar waarin we met vertrouwen en plezier samengewerkt hebben. Dit zetten we in 2023 voort!

Gemeenten

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.

Lokale driehoek

Samenwerken in de lokale driehoek met gemeenten en Huurdersverenigingen gaat verder dan de formele verplichting vanuit de herziene woningwet. We hebben een gezamenlijk doel en werken elk vanuit onze eigen invalshoek en rol. In deze lokale driehoek maken we jaarlijks prestatieafspraken op belangrijke thema's zoals beschikbaarheid en betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg (specifieke doelgroepen) en leefbaarheid.

In 2021 hebben we gewerkt aan een raamovereenkomst 2022-2025 en bijbehorende uitvoeringsagenda 2022-2023. In 2022 hebben we aan de hand van een dashboard de stand van zaken besproken. Dit dashboard is voor alle partijen inzichtelijk waardoor we meer grip hebben op onze resultaten en biedt ons transparantie. Ook hebben we gezamenlijk gewerkt aan de uitvoeringsagenda 2023-2024. De samenwerking rond de verschillende thema's uit de uitvoeringsagenda is goed verlopen, waarbij we als gelijkwaardige partners aan tafel zaten. In 2023 zetten we de ingezette lijn voort!

Partners in het onderhoud

Voor het dagelijks onderhoud van onze woningen werken we samen met onze ketenpartners Hoffman, Kreunen en Penterman. Daarnaast hebben we voor onder andere het schilderwerk, cv-onderhoud en lift-onderhoud verschillende onderhoudspartners. In 2021 is een aantal zaken blijven liggen door corona-maatregelen. Begin 2022 zijn we druk geweest met het inhalen van deze achterstallige zaken. Inmiddels is alles ingelopen en lopen we bij met alle aanvragen.

Zorgorganisaties

We werken met veel verschillende zorgorganisaties samen in de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. Dit zijn een paar voorbeelden:

Berkelhof in Haarlo

In Haarlo (gemeente Berkelland) ligt de Berkelhof. Het is een woon- en dagbestedingsplek voor volwassenen met een verstandelijke beperking. Stichting De Berkelhof wil een kleinschalige uitbreiding realiseren voor mensen met een intensieve zorgvraag. ProWonen en De Berkelhof hebben een intentie overeenkomst getekend voor een voorlopig ontwerp. Wanneer de plannen haalbaar zijn, wordt in 2023 een realisatie overeenkomst getekend.

Welkoop locatie in Eibergen

Samen met zorgorganisatie Estinea en aannemersbedrijf Kormelink bouwen we 28 kamers in groepswooningen voor cliënten van Estinea. De bouw hiervan op de voormalige Welkoop locatie aan de Beltrumseweg in Eibergen is gestart. De verwachting is dat nieuwe bewoners begin van 2024 hun kamer kunnen betrekken.

Waterzuivering in Borculo

"Natuurlijk voor iedereen" is een gezamenlijk project met Gemeente Berkelland, zorgorganisatie Careaz en eigenaar WRIJ van het waterzuiveringsterrein. In 2022 is gestart met het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project en de verkenning naar een passend woonprogramma tussen de wijken Noord, Elbrink en De Koppel in Borculo. Samen wordt er onderzocht of de locatie geschikt is om een (Zorgsame) buurt te maken waarin iedereen welkom is en naoberschap voorop staan.

Hassinkhof in Beltrum

Marga Klompé, Sius en ProWonen ontwikkelen samen het terrein met het verzorgingshuis De Hassinkhof aan de Dorpsstraat. Sius wil hier woonruimte huren voor de stichting Wonen als Thuis (WaT). WaT wil graag een kleinschalige woonvoorziening in het hart van Beltrum, zodat naast ouderen ook jongeren met zorgvragen midden in de gemeenschap staan en daar deel van uitmaken. Dit project is een invulling van een deel van het project "Toekomstgericht wonen in Beltrum". We onderzoeken gezamenlijk de planmogelijkheden.

Achterhoeks Corporatieoverleg (ACo)

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

In 2022 hebben we een belangrijk onderwerp opgepakt: het vaststellen van gezamenlijke toewijzingsregels en de implementatie van het nieuwe Woonruimteverdeelsysteem voor 'Thuis in de Achterhoek'. Hierbij zijn ook de Huurdersverenigingen van de verschillende corporaties betrokken. We zijn erg blij dat het gelukt is, want het is voor woningzoekenden veel duidelijker en transparanter!

Daarnaast werken we samen aan de Regionale Woonagenda, de Nationale Prestatieafspraken en projecten zoals 'ZlimSamen'. In 2023 gaan we aan de slag met thema's als regionale huisvestingsverordening, urgentie, doorstroming en statushouders. Ook zoeken we hier de regionale samenwerking met bijvoorbeeld gemeenten.

Regionale samenwerking

ProWonen is actief betrokken bij de ontwikkelingen in de regio Achterhoek (8RHK ambassadeurs). Samen met andere organisaties, ondernemers en overheden bundelen we onze krachten voor het realiseren van de Achterhoek Visie 2030, een Regionale Woonagenda 2030. Ook voeren we een gezamenlijke lobby richting Provincie, Rijk en de EU. We zijn in de regio actief binnen de 8RHK-ambassadeurs en nemen deel aan de Thematafel Wonen & Vastgoed. In de lokale driehoek zitten we gedurende het jaar regelmatig aan tafel over de uitvoering van de prestatieafspraken. Zo creëren we een gezamenlijk urgentiebesef en maken we op bestuurlijk niveau goede afspraken voor de regio. De Achterhoekse Corporaties werken hierin nauw samen, de lijntjes zijn kort en we delen actief kennis en stemmen zaken goed met elkaar af.

We hebben in 2022 actief bijgedragen aan en mede invulling gegeven aan:

- De Regionale woonagenda Achterhoek
- De woondeal voor de Achterhoek.

Hierbij zijn de lijnen met de Provincie Gelderland ook kort.

Lokale overleggen

We investeren veel in het onderhouden van goede relaties met diverse maatschappelijke organisaties op lokaal niveau. Want we krijgen regelmatig te maken met problemen achter de voordeur: ernstige vervuiling, verslavingsproblematiek, vereenzaming of financiële problemen. We pakken op wat bij ProWonen hoort en verwijzen door waar deskundigheid ergens anders ligt.

Uitvoeringsagenda 2023
Projectenoverzicht Berke

Uitvoeringsagenda 20
Projectenoverzicht
Behorend bij de raamovereen
Berkelland



Betaalbaar
&
Beschikbaar

4. Betaalbaar & Beschikbaar

We bieden betaalbare en beschikbare woningen voor huidige en nieuwe huurders. Het is voor ons de belangrijkste maatschappelijke bijdrage die wij als corporatie kunnen leveren in de Achterhoek. Deze woningen sluiten ook in de toekomst aan 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 woningen sluiten aan bij de vraag van onze huurders.
- Actief woningzoekenden vinden binnen een redelijke termijn een passende huurwoning.
- Onze woningen zijn beschikbaar voor meerdere doelgroepen.

Druk op de woningmarkt

Net als voorgaande jaren is de druk op de woningmarkt in 2022 toegenomen. Er zijn meer mensen op zoek naar een sociale huurwoning dan dat er woningen beschikbaar zijn. Dit komt doordat de doelgroep die aangewezen is op sociale huur groeit en omdat lagere- en middeninkomens steeds meer moeite hebben met het vinden van een betaalbare koop- of huurwoning in de regio.

Aandachtsgroepen

Ook de huisvesting van mensen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en statushouders heeft invloed op de druk op de woningmarkt. In 2022 hebben we 21% van de woningen direct toegewezen aan aandachtsgroepen. Een jaar eerder was dit 19%. Het is moeilijk de buitenlandse migratie te voorspellen. Zo kan de, al dan niet tijdelijke, huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne de sociale huurmarkt verder onder druk zetten. Deze ontwikkelingen volgen we nauwgezet.

Actief woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden dat actief op woningen reageert in ons werkgebied is in 2022 toegenomen tot ruim 6.600. Dat is een toename van 10% ten opzichte van 2021. Op iedere geadverteerde woning komen gemiddeld ruim 200 reacties. De actieve zoektijd in maanden stijgt voor het eerst boven de 12 maanden (13,1 maanden) en de inschrijftijd ligt gemiddeld op 3,2 jaar. Ook het dalen van het slagingspercentage van 7,0% in 2021 naar 5,4% in 2022 geeft aan dat er een krapte is op de huurwoningmarkt.

Minder huuropzeggingen

Ondanks de opleveringen van 15 nieuwbouw woningen is het aantal verhuizingen in 2022 lager door minder huuropzeggingen dan het jaar daarvoor. Ook hier zien we de krapte in de woningmarkt terug. De doorstroming vanuit ons huidige huurbezit naar een nieuwe woning wordt voor huurders ook lastiger door een beperkter aanbod. We verwachten dat de behoefte aan sociale huurwoningen op korte- en middellange termijn hoog blijft. In 2023 blijven we samen met gemeenten zoeken naar locaties voor aanvullende huisvesting, zowel in permanente als tijdelijke vorm.

Flexibele woonconcepten

In 2022 hebben we met drie gemeenten in ons werkgebied afspraken gemaakt om flexwoningen op korte termijn te realiseren. We zijn actief op zoek naar locaties en verdiepen ons in deze nieuwe woonvorm in ons werkgebied. Door deze samenwerking verwachten we echt stappen te kunnen maken.

Nieuw huurbeleid

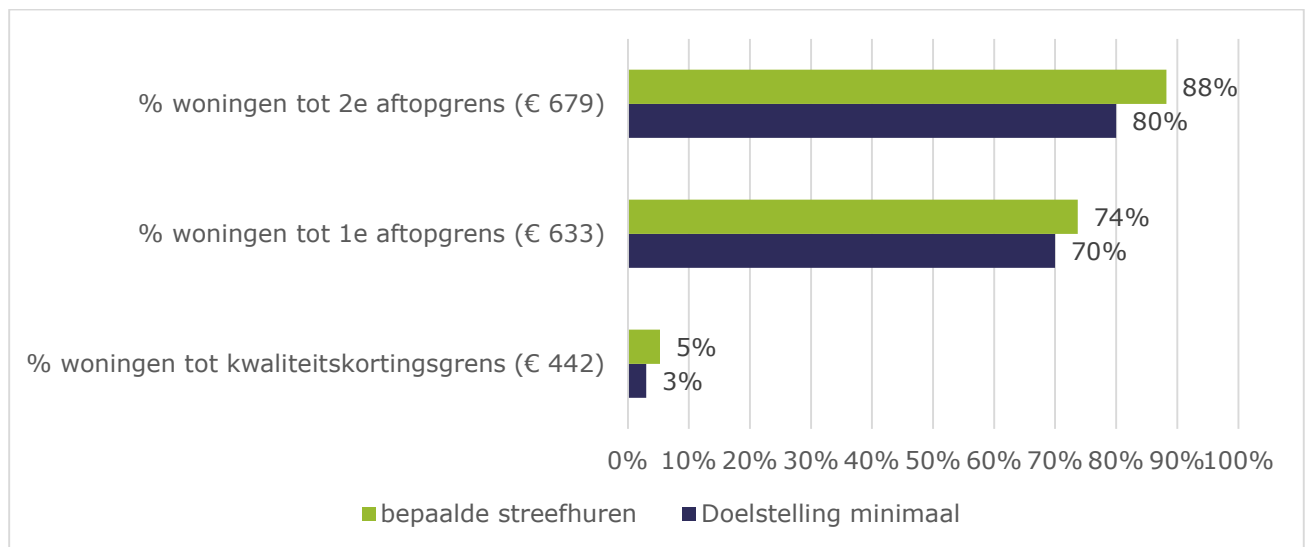
In 2020 hebben we samen met de huurdersorganisaties een woonlastenonderzoek uit laten voeren. Met de uitkomsten van dit onderzoek zijn we in 2021 en 2022 aan de slag gegaan om ons huurbeleid te actualiseren. Eind 2022 is ons nieuwe inkomensafhankelijke huurbeleid vastgesteld. De belangrijkste uitgangspunten zijn keuzevrijheid voor

woningzoekenden, betaalbare woonlasten en een goede mix in de wijken. Dit bereiken we door waar mogelijk te werken met een twee-hurenbeleid. Hierdoor kunnen we de huur voor huurders met de laagste inkomens verlagen. In 2023 zetten we stappen om hier ook daadwerkelijk mee te gaan werken.

Betaalbare huurprijzen

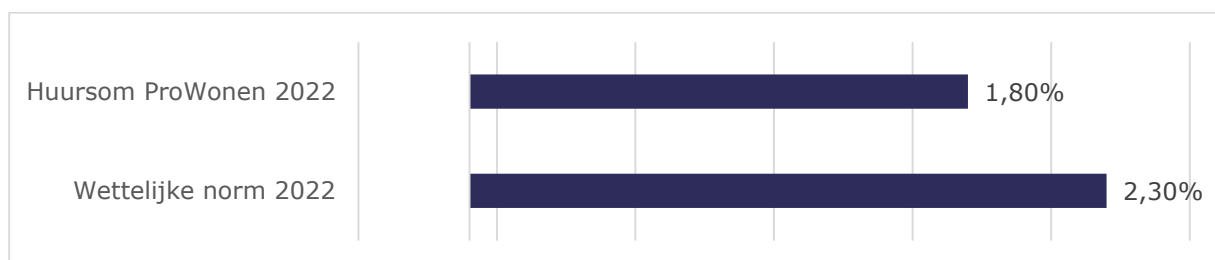
In het huurbeleid maken we gebruik van de huurprijscategorieën goedkoop, betaalbaar en duur om de betaalbaarheid van onze woningen te monitoren. In het huidige huurbeleid stellen we ons ten doel dat minimaal 3% van onze woningen een huurprijs onder de kwaliteitsgrens heeft, minimaal 70% onder de 1^e aftopgrens en minimaal 80% onder de 2^e aftopgrens. Dit is gerealiseerd voor de woningvoorraad.

In de grafiek is te zien hoe eind 2022 de bepaalde streefhuren van onze woningen zich verhouden tot de doelstellingen per categorie uit ons huurbeleid.



Huurverhoging per 1 juli 2022

ProWonen voert een gematigd en sociaal huurbeleid. Jaarlijks worden de huren per 1 juli aangepast. In 2022 hebben we er voor gekozen de huren alleen met het inflatiepercentage van 2,3% te verhogen. Niet van alle woningen is de huur verhoogd. Zo zijn de huren van woningen met energielabel E, F en G niet verhoogd, net als woningen die zijn aangewezen voor sloop of een huurvast-contract hebben. Uitgangspunt is dat de huur na huurverhoging niet hoger wordt dan de streefhuur van de woning. 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 2022 1,8%. ProWonen heeft geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. In 2022 is de totale huursom met 1,8% toegenomen. ProWonen voldoet hiermee aan de huursombenadering.

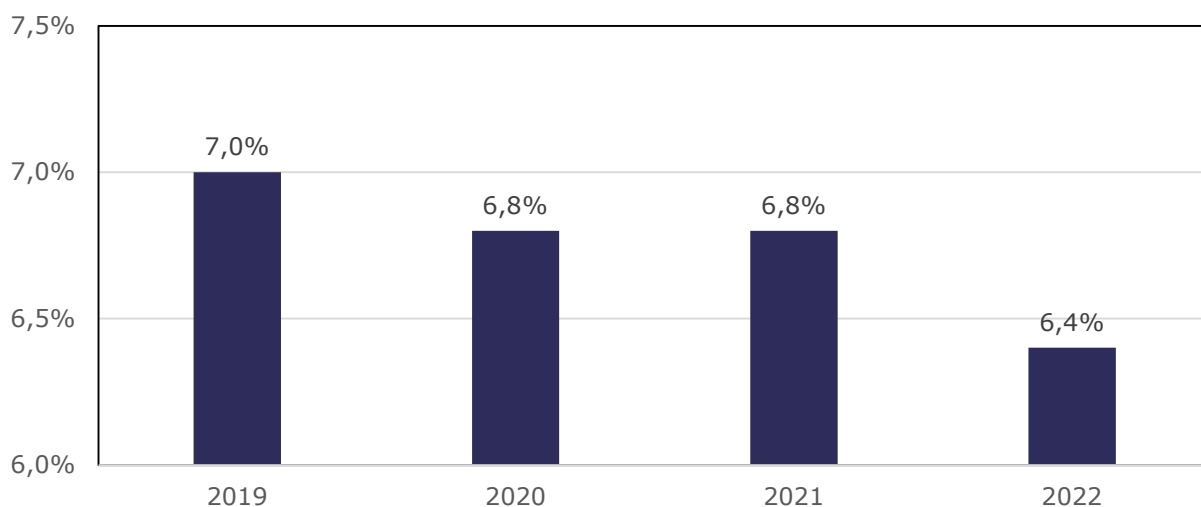


Differentiatie in wijken bevordert leefbaarheid

Een prettige leefomgeving kenmerkt zich vaak door een gemengde samenstelling van bewoners. Daarom willen we voorkomen dat er wijken ontstaan waar voornamelijk 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. We zien de laatste jaren een toename van het aantal 'multi-probleem' situaties. Om de veerkracht van wijken in stand te houden wijzen we incidenteel woningen toe aan middeninkomens zonder de primaire doelgroep uit het oog te verliezen.

Verhuringen

In 2022 hebben we voor 499 woningen een nieuw huurcontract afgesloten. De gemiddelde verhuisgraad in de afgelopen jaren over het totale werkgebied van ProWonen ziet er als volgt uit:



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

Passend toewijzen: 95%-norm

We moeten aan minimaal 95% van onze nieuwe huurders met recht op huurtoeslag een passende woning toewijzen. In 2022 lag ons percentage op 97,9%.

85-7,5-7,5 regeling

De woningwet schrijft voor dat we 92,5% van de woningen moeten toewijzen aan éénpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 (prijsspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014 (prijsspeil 2022). We mogen 7,5% toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte kan worden uitgebreid naar 15% voor de hogere inkomens. In 2022 is hiervoor beleid opgesteld. In onderstaande tabel is te zien dat ProWonen in 2022 voldoet aan de regeling.

Inkomen	Aantal	%	Norm
Eénpersoons huishouden ≤ € 40.765	457	92,9%	Min. 85%
Meerpersoons huishouden ≤ € 45.014			
Eénpersoons huishouden > € 40.765	35	7,1%	Max. 15%
Meerpersoons huishouden > € 45.014			
Totaal	492	100%	

Basiskwaliteit

Onze woningen hebben een goede basiskwaliteit. Deze kwaliteit willen we borgen en daar waar nodig verbeteren. Het gemiddelde kwaliteitsniveau op basis van de NEN2767¹, dé norm voor conditiemeting, ligt rond de score 2. De kwaliteit verbetert continue door het onderhoud en de verduurzamingsmaatregelen.

Onderhoud en verbetering

We combineren groot onderhoud vaak met verduurzamingsmaatregelen. In 2022 zijn de eerste gesprekken geweest om intensiever samen te werken met uitvoeringspartners. Zij begrijpen onze opgave en kunnen snel uitvoeren. Hierdoor kan er meer werkvolume worden aangepakt. Vanuit deze verkenning gaan we definiëren wat deze strategische samenwerking voor ProWonen en haar (eventuele nieuwe) partners kan betekenen. Op basis van de technische meerjarenplanning wordt de onderhoudsbegroting opgesteld. In 2022 hebben we in totaal € 17,2 miljoen aan onderhoud uitgegeven.

	Begroot	Werkelijk
Bedragen x € 1.000		
Niet planmatig onderhoud	3.190	3.279
Planmatig onderhoud	8.707	5.468
Contractonderhoud	1.880	1.841
Groot onderhoud	16.524	6.010
Onderhoud VvE's	507	588
Totaal uitgaven onderhoud	30.808	17.186
Te activeren onderhoud	-11.179	-4.899
Lasten onderhoud w&v (categoriale indeling)	19.629	12.287

Verbeterpunten

We vinden een goede kwaliteit in de uitvoering van de werkzaamheden en geleverde dienstverlening belangrijk. Daarom houden we de werkzaamheden van onze partners nauwlettend in de gaten. De ervaringen van onze huurders nemen we mee in het overleg met onze partners en bepalen we welke verbeterpunten er zijn, ook voor ons.

Vastgoedsturing

Eind 2022 is de nieuwe portefeuillestrategie 2023 – 2030 vastgesteld en goedgekeurd. Deze portefeuillestrategie heeft de focus op groei en is in balans met de nationale en regionale prestatie afspraken. De transformatieopgave bestaat voornamelijk uit groei in

¹Zie ook <https://www.nen.nl/bouw/beheer-en-onderhoud/conditiemeting>

gelijkvloerse woningen. Daarnaast hebben we ook aandacht voor ontwikkeling van flexwoningen, middenhuur en geclusterde woonvormen. Met onze strategische vastgoedsturingsmodule hebben we inzicht gekregen in de haalbaarheid van onze wensportefeuille en de impact van risico's.

Investeringsstatuut

De werkgroep Vastgoedsturing heeft daarnaast veel aandacht besteed aan het opstellen van een nieuw investeringsstatuut. Een multidisciplinaire aanpak heeft ervoor gezorgd dat dit goedgekeurde investeringsstatuut gedragen wordt in de organisatie en heldere kaders biedt. De taken en rollen zijn duidelijk en het dient als startschot voor het verbeterproject fasedocumenten. Alle kaders zijn herijkt en dat gaat ontzettend helpen om efficiënt invulling te geven aan de ambities uit onze portefeuillestrategie.



Verduurzamen

5. Verduurzamen

Klimaat, energie en betaalbaarheid hebben in 2022 nog meer aandacht gekregen. De laatste tijd staan de woonlasten flink onder druk door stijging van de energieprijzen. Daarom houden we door het energetisch verbeteren van woningen deze betaalbaar voor onze huurders. De energieprestatie van de woning staat prominent op de agenda, net als het informeren van de huurder over het energie-efficiënt omgaan met het huis. Ook is het groener maken van de woonomgeving belangrijker geworden.

Duurzaamheidsbeleid

Afgelopen jaar is het duurzaamheidsbeleid geactualiseerd. We hebben een aantal doelstellingen aangescherpt zoals het beperken van de energielasten, het reduceren van CO₂-uitstoot en het realiseren van comfortabel wonen. Daarnaast zijn proceskaarten geïntroduceerd. Hierin zijn handreikingen omschreven aan welke duurzame maatregelen gedacht kan worden bij de verschillende projecten en werkzaamheden. We willen de urgente opgave evenveel aandacht geven als betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid.

Duurzame prestatieafspraken

Met de gemeenten in ons werkgebied zijn in 2022 prestatieafspraken gemaakt over duurzaamheid. Stap voor stap werken we samen aan energie neutrale nieuwbouw. Een gemiddeld energielabel A in 2030 van onze woningvoorraad maakt hier ook onderdeel van uit. We werken aan pilots met aardgasvrije woningen. Daarbij zijn de wijken Bloemenbuurt in Zelhem en Hooiland in Lichtenvoorde als startwijk benoemd. In 2022 zijn er projecten opgeleverd met hybride warmtepompen. Hierdoor hebben we ervaring opgedaan met deze ontwikkeling.

Bio-based bouwen

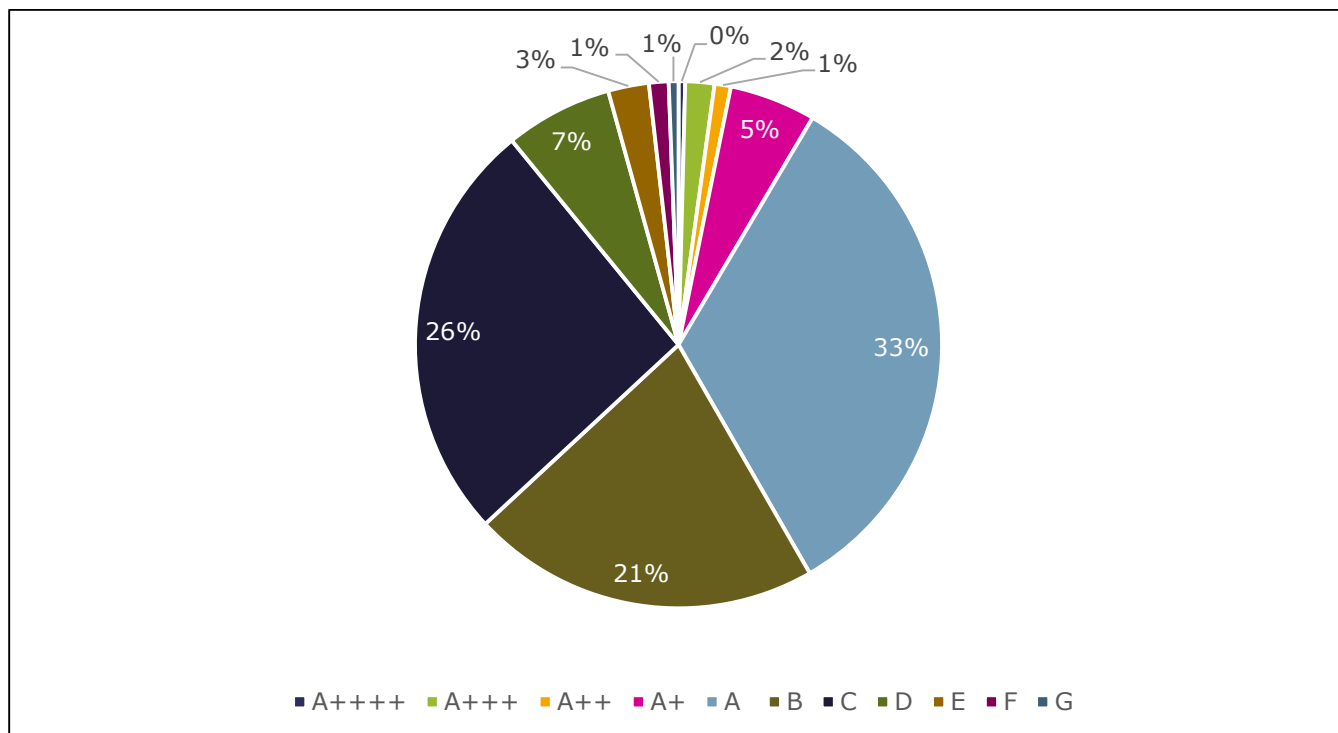
Naast energetische verbeteringen worden klimaatadaptatie, bio-based bouwen en circulariteit steeds vaker genoemd in de verduurzamingsopgave van ProWonen. Hierdoor is het besef van urgentie op dat vlak ook sterker geworden binnen onze organisatie. Samen met onze belanghebbenden zorgen we voor innovatie en verkennen de mogelijkheden. In 2022 zijn we deelnemer geworden van het initiatief SamenBiobasedBouwen. In dit initiatief gaan Achterhoekse corporaties, bedrijven en adviseurs kansen verkennen en pilotprojecten starten met biobased bouwen. We volgen alle ontwikkelingen op de voet en sluiten waar dat kan aan bij koplopers op dit gebied.

Zonnepanelen

Zonnepanelen dragen bij aan het verlagen van de energielasten en dus aan het verlagen van de totale woonlasten van onze huurders. Huurders krijgen zonnepanelen kostendekkend aangeboden. Het financiële voordeel is voor de huurder. Bij bestaande woningen plaatsen we zonnepanelen wanneer de huurder een aanvraag indient. Bij een verhuizing wordt de installatie sowieso aangebracht. Zonnepanelen dragen ook bij aan de reductie van de CO₂ uitstoot. In 2022 zijn er op 319 woningen zonnepanelen aangebracht. De uitgangspunten van de salderingsregeling bespreken we met de huurdersverenigingen.

Energielabels

De woningvoorraad van ProWonen heeft per 31 december 2022 voor 89,1% (2021: 88,4%) een groen energielabel².



Marktomstandigheden

ProWonen heeft een hoge standaard als het gaat om woningkwaliteit. Deze kwaliteit brengt wel kosten met zich mee. In 2022 hebben we te maken gehad met historische prijsstijgingen. De beschikbaarheid van materialen staat onder druk, de energieprijzen zijn hoog en het personeelstekort heeft grote invloed op de huidige markt. Prijsontwikkelingen zijn niet in te schatten en dat is ook te merken tijdens een project. Grote uitdaging voor ProWonen is om betaalbare woningen te realiseren met een goede basiskwaliteit. En dat binnen de geplande periode en met grip op de kosten.

Conceptueel bouwen

Conceptueel bouwen kan efficiënt en goedkoper zijn. De 38 woningen in de Oranjewijk en de 12 woningen aan de Lupinestraat in Zelhem, waarvoor in 2022 de voorbereidende werkzaamheden zijn gestart, zijn hier goede voorbeelden van.

Strategisch samenwerken

In 2022 hebben we met onze uitvoeringspartners de Resultaat Gericht Samenwerken methodiek herijkt. Ook hebben we een eerste stap gezet naar meer strategische samenwerkingen. We werken samen met partners in bouwteams voor de meer intensievere en complexere projecten. Samen met Wonion en Sité Woondiensten hebben we langlopende contracten op installatiegebied herzien en gecontinueerd.

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



Specifieke
doelgroepen

6. Specifieke doelgroepen

De afgelopen jaren lag het accent op het huisvesten van ouderen, mensen met een sociaal en/of medische urgentie en vergunninghouders. Er zijn ondertussen steeds meer mensen met verward gedrag of mensen die uitstromen uit beschermde woonvormen. Zij vragen veel aandacht en (specifieke) begeleiding.

Toename multi-problematiek

Onze woonconsulenten merken in hun dagelijkse werk dat het aantal multi-probleem situaties toeneemt. Daarom is het belangrijk om te signaleren wat achter de voordeur en in onze buurten speelt. We bieden ondersteuning om probleemsituaties op te lossen en waar mogelijk te voorkomen. Naast lokale oplossingen maken we ook regionale afspraken, zoals bij het regionale convenant Uitstroom Beschermde Wonen. 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 'beschermde 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 oudere huurders prettig en veilig kunnen blijven wonen 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.

Verschillende initiatieven

Dit doen we onder andere door informatiemarkten te organiseren en het bieden van maatwerkoplossingen. Andere initiatieven rond dit onderwerp zijn het basispakket, deelname aan de bewustwordingscampagne Heerlijk Thuis in Huis en het ACo brede project Zlimsamen. Dit laatste project liep niet naar verwachting. ACo breed is daarom besloten hier niet mee verder te gaan. We vinden het wel belangrijk om onze oudere huurders op dit vlak te blijven ondersteunen en iets aan te bieden. In 2023 geven we dit, in samenwerking met onze ACo-collega's, verder vorm.

Scootmobielplaatsen

ProWonen realiseert in complexen waar veel oudere huurders wonen scootmobielplaatsen. Deze plaatsen worden inclusief stroomverbruik verhuurd voor € 7,50 per maand. Aan de Esstraat in Lichtenvoorde zijn in 2022 7 scootmobielplaatsen gerealiseerd. In 2023 gaan we verder in andere complexen in ons werkgebied. Uiteindelijk willen we in ieder appartementengebouw waar veel 70-plussers wonen scootmobielplekken realiseren.

Vergunninghouders

De gemeente is verantwoordelijk voor het huisvesten van vergunninghouders. Wij spannen ons stevig in om hier aan bij te dragen. In de gemeente Berkelland zijn we de enige corporatie. In Bronckhorst werken we samen met Sité Woondiensten en in Oost Gelre met De Woonplaats. Bij het huisvesten van vergunninghouders zijn we afhankelijk van de koppelingen die we toegewezen krijgen via de Sociale Dienst Oost Achterhoek. Op verzoek van de provincie aan de gemeente heeft ProWonen meegewerkt aan een versnelling. In 2022 hebben we alle vergunninghouders kunnen huisvesten en is een voorstand voor 2023. In Berkelland is 1 persoon meer geplaatst dan de taakstelling, in Bronckhorst 16 personen meer en in Oost Gelre zijn dit zelfs 36 mensen meer. De voorstand in Oost Gelre wordt veroorzaakt door een extra tijdelijke crisisopvangvoorziening. Voor deze mensen moet in 2023 andere huisvesting worden gezocht.

Gemeente	Verhuurde woningen aan vergunninghouders	Aandeel verhuringen sociale huur	Taakstelling 2022 inclusief achterstand 2021	Gerealiseerd in 2022	Saldo	
Berkelland	19	7%	Berkelland	69	70	-1
Bronckhorst	12	9%	Bronckhorst	58	74	-16
Oost Gelre	7	8%	Oost Gelre	47	83	-36
TOTAAL	38	8%				

Uitstroom Beschermd Wonen

ProWonen heeft samen met de Achterhoekse corporaties, gemeenten en zorgorganisaties afspraken gemaakt over de toewijzing van zelfstandige woningen aan 100 cliënten die voorheen in een instelling verbleven. De afspraken zijn gericht op het zo goed mogelijk laten verlopen van de uitstroom naar zelfstandig wonen, waarbij het zelfstandig wonen ook op de langere termijn slaagt. ProWonen heeft op basis van deze regionale afspraken in 2022 5 cliënten gehuisvest.

Urgent woningzoekenden

Woningzoekenden met een sociaal en of medische urgentie krijgen binnen zes maanden een woning aangeboden. In totaal heeft ProWonen in 2022 naast vergunninghouders ook 25 huishoudens met een sociaal en of medische urgentie gehuisvest.



Onze
organisatie

7. Onze organisatie

In ons ondernemingsplan 2020-2022 hebben we voor onze organisatie de volgende uitgangspunten geformuleerd:

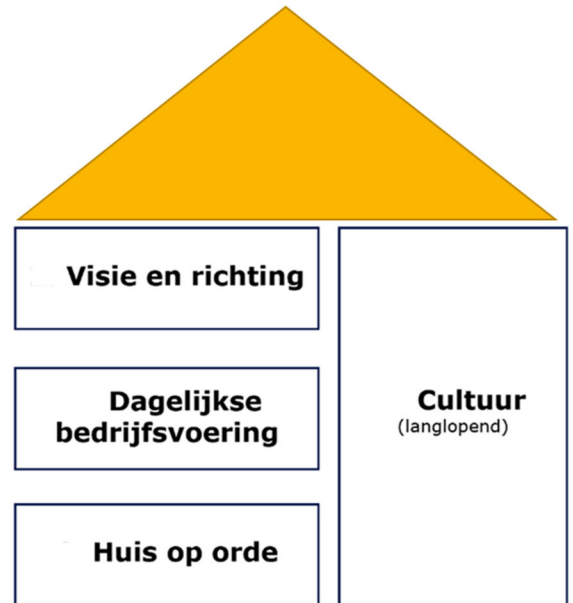
- 'Samen met huurders, huurdersverenigingen, gemeenten, zorgpartners en collega corporaties'. U heeft in voorgaande hoofdstukken al over mooie voorbeelden hiervan uit 2022 kunnen lezen.
- Goed bestuur en goed werkgeverschap. In dit hoofdstuk vertellen we hier meer over.
- 'ProWonen is financieel gezond' dit staat centraal in hoofdstuk 8.

Werken aan onze organisatie

Het bouwen aan ons 'eigen huis' heeft in 2022 veel tijd en aandacht gekregen. Met het herijken van onze koers (visie) en richting slaan we een nieuwe weg in. Hierin staat onze huurder centraal. Met collega's en stakeholders hebben we de voorbereidingen getroffen.

Ambities en doelstellingen

De ambities en doelstellingen uit ons ondernemingsplan hebben een plek gekregen in onze begroting 2023. Deze zijn al doorvertaald naar strategische beleidsdocumenten zoals de portefeuillestrategie, het huurbeleid en duurzaamheidsbeleid. Het vraagt om een organisatie die in staat is deze ambities waar te maken; een lerende organisatie, waar we met plezier en passie voor onze huurders werken.



BLOEI

De beweging die we als organisatie maken ondersteunen we met nieuwe cultuurwaarden. Met collega's hebben we gekozen voor: Bewustzijn, Lef, Ontwikkeling, Eigenaarschap en Inlevingsvermogen. Ze vormen samen het krachtige woord BLOEI. Er is een werkgroep cultuur samengesteld die hier actief mee bezig is en zorgdraagt voor de ontwikkeling en borging op diverse manieren.



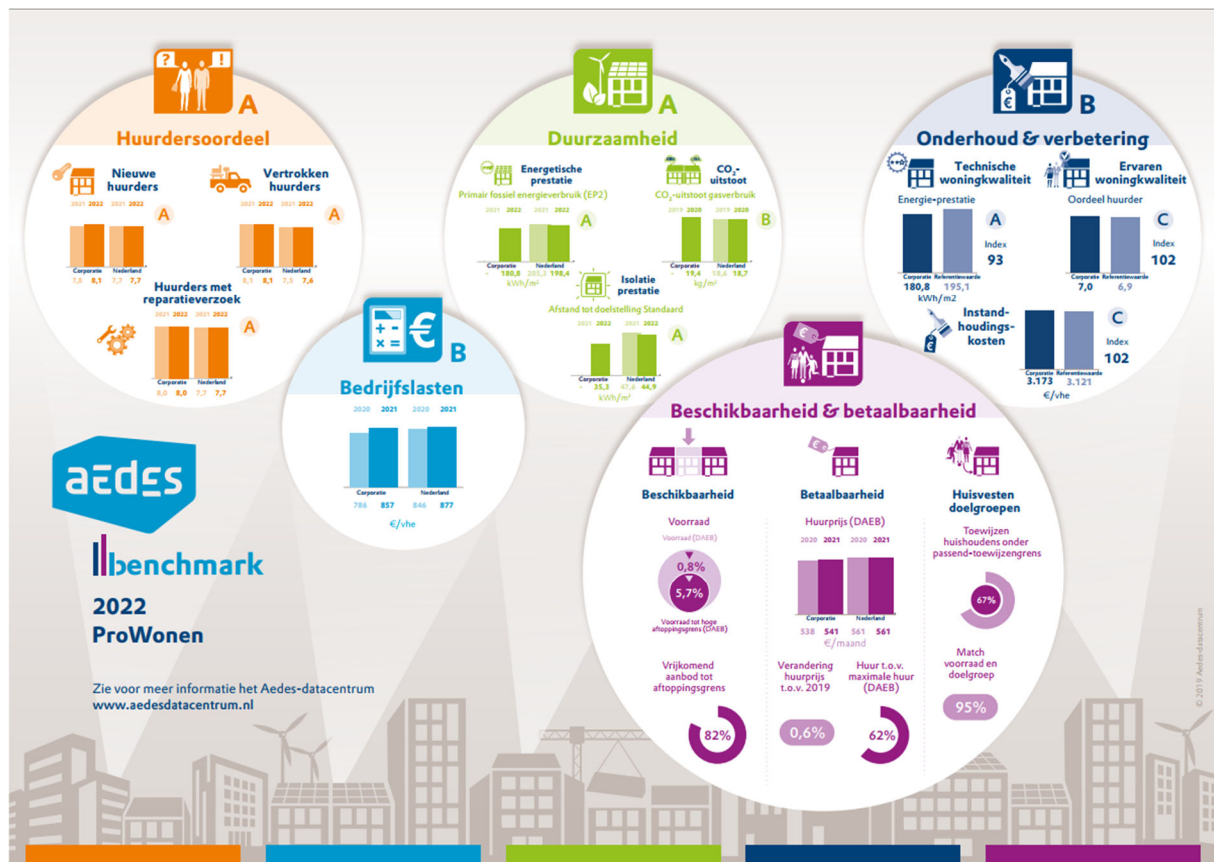
Huis op Orde

Ook zijn we aan de slag gegaan met ons 'Huis op Orde'. We vinden het belangrijk om betrouwbaar te zijn in wat we doen en afspreken. We willen wendbaar zijn wanneer dit nodig is. Ook willen we onze interne bedrijfsvoering goed op orde hebben. Dit vraagt nu nog om een grondige schoonmaak, maar blijft ook op de langere termijn een blijvend aandachtspunt om op koers te blijven en onze doelstellingen te realiseren. Zo werken we aan de pijlers: risicomanagement, implementatie van het 3Lijnen model, kaders en keuzes, data op orde en kennis op orde. We hebben al mooie stappen gezet en gaan hier in 2023 mee door.

Aedes benchmark

Goede dienstverlening is niet vanzelfsprekend. Hier werken we dagelijks aan. Wij monitoren onze klanttevredenheid doorlopend. Ook in 2022 hebben we weer meegedaan aan de Aedes Benchmark. We scoorden een A op huurdersoordeel net als op Duurzaamheid. De B score op bedrijfslasten is verslechterd ten opzichte van 2021 toen we nog een A-score hadden. De ervaren woningkwaliteit ging van een B-score in 2021 naar een C-score. De score op instandhoudingskosten (meerjarig gemiddelde) is stabiel

gebleven met een C-score. Dit betekent dat we meer hebben uitgegeven om onze woningen te onderhouden in de afgelopen vijf jaar dan gemiddeld in de sector voor vergelijkbaar woningbezit. Ook op het prestatieveld beschikbaarheid & betaalbaarheid haalden we mooie resultaten, zoals in het overzicht te zien is.



Ontwikkeling organisatie

ProWonen ontwikkelt zich tot een wendbare en lerende organisatie. Met het nieuwe ondernemingsplan is ook de basis gelegd voor 'een thuis voor onze medewerker'. Een medewerker die zich thuis voelt bij ProWonen en werkplezier ervaart, staat in zijn of haar kracht en kan zo (beter) bijdragen aan het woongeluk van onze huurders. In 2022 is er gestart om dit intern vorm te geven en dit gevoel te creëren en te waarborgen bij onze medewerkers. De huidige organisatieveranderingen brengen nieuwe kansen en mogelijkheden met zich mee voor de medewerkers. Soms betekent dit ook dat medewerkers besluiten elders te gaan werken. Binnen het managementteam heeft dit in 2022 geleid tot het vertrek van twee managers. Het MT bestaat eind 2022 naast onze nieuwe manager Vastgoed uit twee interim managers. Samen werken we aan de ontwikkeling van de bestuurs- en leiderschapscultuur van ProWonen. Om de omslag van top down naar bottom up te kunnen maken is een actieve inzet en groot bewustzijn bij het MT nodig. Bij het werven van de twee nieuwe managers is het essentieel dat zij passen in deze nieuwe gewenste cultuur van ProWonen, dit nemen we in de selectiecriteria mee.

Rendement van Geluk

Eind 2022 is gestart met 'Rendement van Geluk'. Dit programma is ter vervanging van het medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) en het Periodiek Medisch Onderzoek (PMO). Eind februari 2023 worden de Teamanalyses besproken in het MT. Op basis hiervan bepalen de medewerkers samen met hun manager wat de concrete vervolgcacties worden in de afdelingsplannen. Vervolgens geeft dit input voor het ontwikkelen van de HR-strategie in 2023.

Strategische personeelsplanning

De beweging en ontwikkeling van onze organisatie zetten we stap voor stap. Om dit maximaal te faciliteren is de koerswijziging van P&O naar HRM in 2022 ingezet. Het opstellen van een Strategische Personeelsplanning maakt hier onderdeel vanuit. Afgelopen jaar is in dit kader de eerste vlootshouw gedaan. Planning is nu dat halverwege 2023 de vervolgstap gemaakt kan worden.

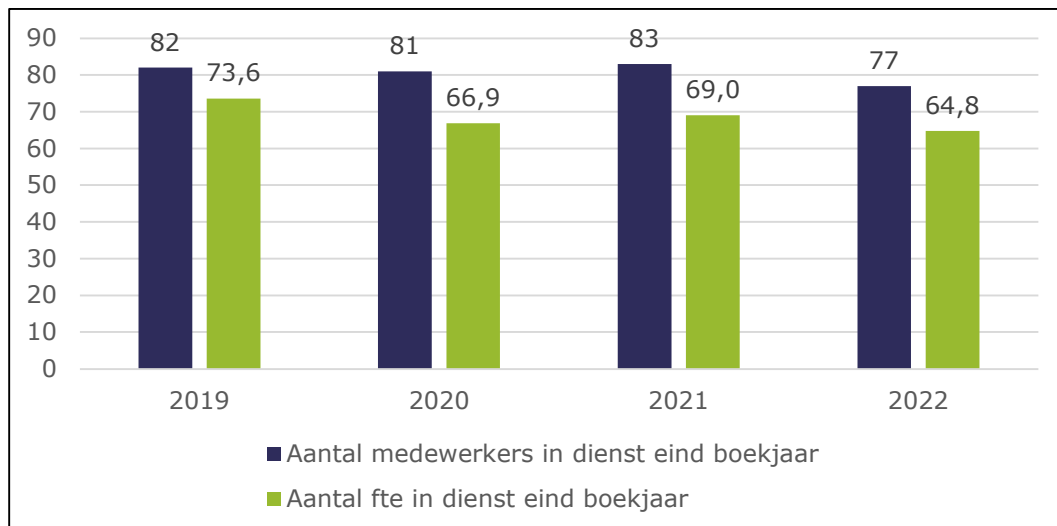
Bestuur

Het bestuur van ProWonen wordt gevormd door één directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de organisatie en is voorzitter van het managementteam. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid en de uitvoering van het bestuur en de activiteiten van de organisatie. Hanke Struik is vanaf augustus 2020 directeur-bestuurder van ProWonen. Zij had in 2022 geen nevenfuncties.

In het kader van permanente educatie (PE) volgt de directeur-bestuurder opleidingen, masterclasses en trainingen. De Governancecode verplicht bestuurders van woningcorporaties over een periode van 3 kalenderjaren (2020-2022) 108 PE-punten te behalen. Onze directeur-bestuurder behaalde in 2020 door corona en haar bestuurswisseling (van Waardwonen naar ProWonen) slechts 4 PE-punten. In 2021 waren dit 56,5 PE-punten en in 2022 waren dit 43,0 PE-punten. In 2021 en 2022 zijn ook de 8 PE-punten opgenomen voor de niet geaccrediteerde intensieve 2-jarige opleiding die de directeur-bestuurder volgt. Het totaal over de periode 2020-2022 komt op 103,50 PE-punten. Door omstandigheden is door de directeur-bestuurder over de afgelopen drie jaar niet aan de norm voldaan; wel is aan de achterliggende gedachte van permanente educatie ruimschoots voldaan.

Bezetting

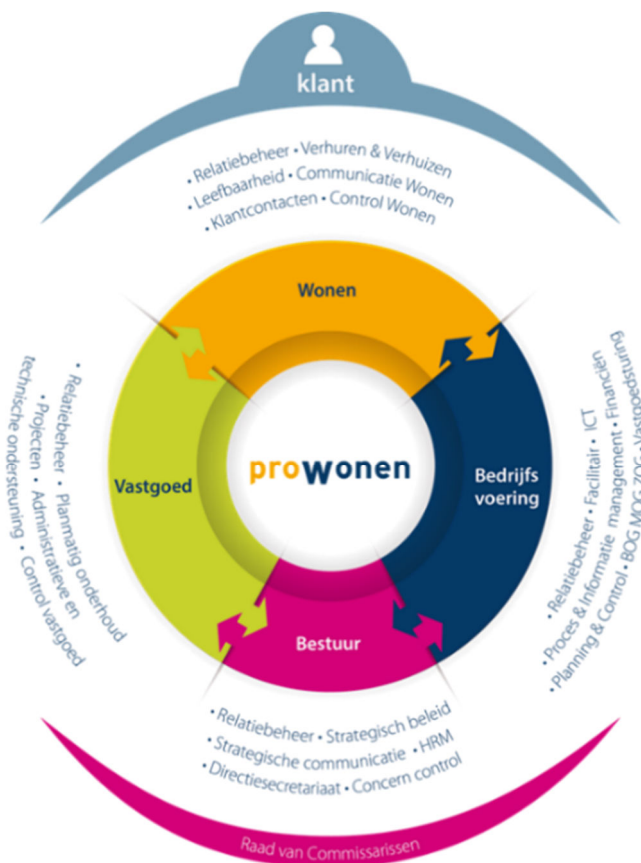
Onderstaande tabel laat zien dat het aantal medewerkers in dienst bij ProWonen is gedaald ten opzichte van 2021. Daarentegen is het aantal medewerkers dat wordt ingehuurd gestegen. Deze laatste doelgroep is niet meegenomen in onderstaande tabel.



Juridische structuur en organogram

ProWonen heeft geen verbonden ondernemingen.

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



Governance

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

Reglementen

De Governancecode geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren, hoe belanghebbenden betrokken worden en de wijze waarop we verantwoording afleggen over onze resultaten. Deze vereisten zijn vastgelegd in onze statuten en reglementen. Naast onze statuten werken we volgens de volgende reglementen: Reglement Raad van Commissarissen, Reglement auditcommissie, Reglement commissie werkgeverschap, Bestuursreglement, Investeringsstatuut, Reglement financieel beleid en beheer en Treasurystatuut. Periodiek actualiseren we deze documenten. In 2022 hebben we het investeringsstatuut herzien.

Klokkenluidersregeling

Op onze website www.prowonen.nl staan naast de reglementen het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling. Er is tevens een verwijzing opgenomen naar het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Dit meldpunt van de Autoriteit Woningcorporaties biedt een ieder de mogelijkheid om signalen door te geven die te maken hebben met het vermoeden van niet integer handelen. In de klokkenluidersregeling zijn de mogelijkheden voor en bescherming van werknemers die een misstand of integriteitsschending willen melden vastgelegd. Er is in 2022 geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.

Interne gedragscode

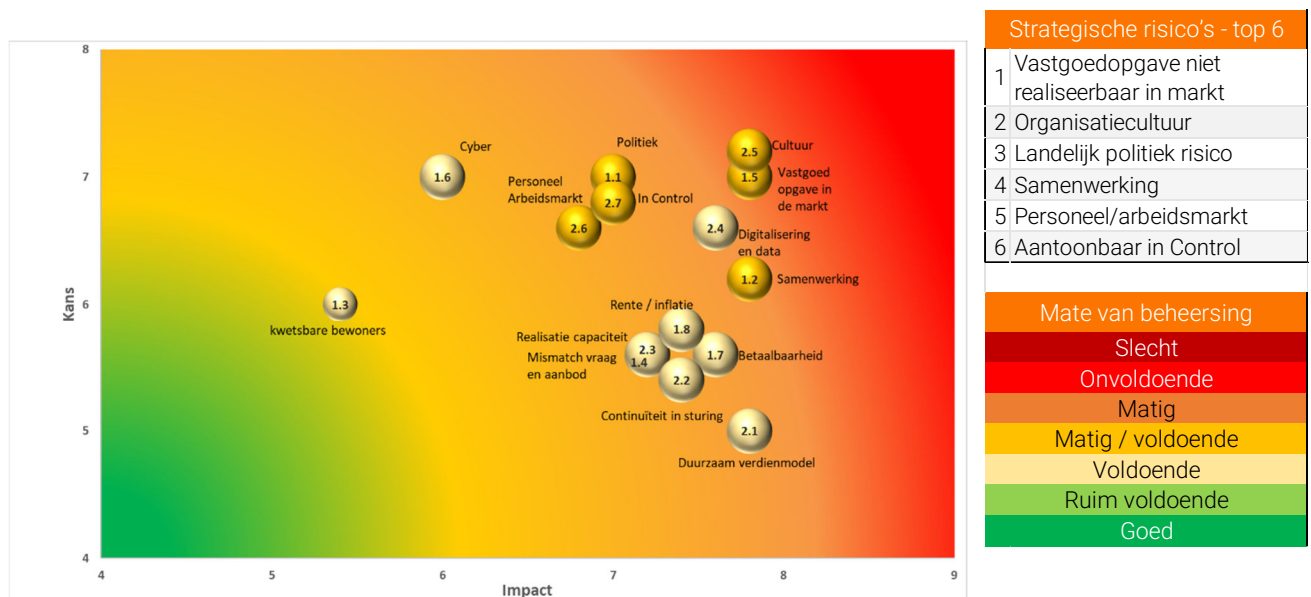
We werken als organisatie volgens een interne gedragscode, deze omvat een geheimhoudingsverklaring, het integriteitsbeleid en het gebruik van e-mail, internet en social media. ProWonen heeft er voor gekozen om een externe gecertificeerde vertrouwenspersoon aan te stellen. Deze vertrouwenspersoon heeft zich in 2022 bij ieder team persoonlijk voorgesteld.

Risicomanagement

Net als iedere woningcorporatie, heeft ProWonen te maken met (financiële) risico's. Risicomanagement draagt enerzijds bij aan het voldoen aan wet- en regelgeving en anderzijds aan het realiseren van onze ambities en doelstellingen. Risicomanagement betekent niet dat we geen risico's willen nemen. Sterker nog, het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie, waarbij de medewerkers fouten mogen maken, zolang wij als organisatie maar leren van deze fouten. Het managementteam is uiteindelijk verantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is. Dit is de zogenoemde risicobereidheid.

Strategische risico's

In 2022 hebben wij aan de hand van ons risicoraamwerk onze strategische risico's opnieuw vastgesteld. Hierbij heeft het managementteam de kans en impact van deze strategische risico's bepaald. Door vervolgens de mate van beheersing vast te stellen, kunnen we de strategische risicokaart opstellen. In de trimesterrapportages wordt in de risicoparagraaf over de status van de risico's en de toepassing van de beheersmaatregelen gerapporteerd. Hierbij leggen wij in 2023 ook de verbinding tussen het prestatie management (in de vorm van strategische KPIs) en de geformuleerde strategische risico's. In bijlage 3 geven we een nadere toelichting op de beheersing van de drie belangrijkste strategische risico's van ProWonen.



Strategische risicokaart 2022 ProWonen. De kleur van het bolletje geeft de mate van beheersing aan.

Frauderisicoanalyse

Op basis van ervaringen uit de sector en de handreiking van de NBA, hebben we een overzicht gemaakt van mogelijke fraudescenario's die kunnen optreden. Vervolgens hebben we voor elk van de scenario's gekeken welke frauderisico's kunnen optreden. De risico's zijn vastgelegd in een fraude risicoraamwerk met 50 frauderisico's. Met behulp van een Failure Mode and Effects Analysis (FMEA) hebben we in verschillende werkgroepen de frauderisico's beoordeeld op de ernst, frequentie en detecteerbaarheid

van het frauderisico. Op basis van de uitkomsten hebben we voor de risico's de risico prioriteitsscore (RPS) bepaald, waarbij een hogere score een groter risico is.

Frauderisico	RPS	RPS Score
Woonfraude	252,0	Zeer hoog
Langdurig dezelfde functie	161,8	Hoog
Bewust onterecht ziek melden / verlof nemen	160,0	Hoog / gemiddeld
Cybercrime	131,3	Gemiddeld
Opdrachtverstrekking onderhoud op niet-zakelijke gronden	122,3	Gemiddeld / laag
		Laag
		Zeer laag

Top-5 van frauderisico's binnen ProWonen

Over het algemeen kan gesteld worden dat de frauderisico's uit het frauderisicoraamwerk bij ProWonen beperkt in omvang zijn. De omvang van de organisatie zorgt ervoor dat medewerkers elkaar goed kennen en lijntjes kort zijn. Dit in combinatie met een behoudende, open en transparante risicocultuur zorgt ervoor dat er veel sociale controle binnen de organisatie is. Dit draagt bij aan het tijdig signaleren van de frauderisico's. Uit de analyse blijkt dat binnen de processen voldoende beheersmaatregelen aanwezig zijn, maar dat deze op onderdelen aangescherpt kunnen worden. Voorbeelden hiervan zijn het expliciet opnemen van de frauderisico's in de procesbeschrijvingen, dilemma trainingen en pen-testing. Ook de manier waarop de analyse is uitgevoerd met een intensieve betrokkenheid van medewerkers in de processen, draagt bij aan het vergroten van de bewustwording rond frauderisico's.

Ontwikkelingen in het risicomanagement in 2022

In 2022 hebben we verdere uitvoering gegeven aan onze routekaart 'Risicomanagement' als onderdeel van het project Huis op Orde. Naast de hierboven genoemde activiteiten hebben we het 3 lijnen model verder geborgd in de organisatie. Hierbij zijn de taken en verantwoordelijkheden van iedereen in relatie tot risicomanagement bepaald. Bij de beheersing van onze risico's speelt risicoanalyse een belangrijke rol in de (strategische) besluitvorming. Voorstellen voor strategische beslissingen zijn voorzien van een risicoanalyse, waarbij de belangrijkste risico's worden geïnventariseerd en toegelicht zodat er een zorgvuldige risicoafweging kan worden gemaakt. Ook bij operationele beslissingen en wijzigingen worden de risico's zorgvuldig afgewogen.

Integriteit

Voor de risicocultuur achten wij het van belang dat er binnen de organisatie aandacht is voor integriteit en dat er ruimte is voor medewerkers om integriteitsdilemma's bespreekbaar te maken. Integriteit staat iedere managementteam vergadering op de agenda en op de agenda van het overleg tussen de OR en de directeur-bestuurder.

Ambities voor risicomanagement in 2023

In 2023 gaan wij verder op de ingeslagen weg om integraal risicomanagement in alle lagen van de organisatie vorm te geven. Op basis van ons nieuwe ondernemingsplan brengen we begin 2023 onze risicobereidheid in kaart. Hierbij leggen we naast het bepalen van onze gewenste financiële vluchtstrook, richtinggevende risicobereidheid uitspraken vast. Deze uitspraken helpen ons om laag in de organisatie verantwoordelijkheid te nemen.

Soft controls

Wij vinden dat de gewenste risicobeheeromgeving alleen gerealiseerd kan worden als er sprake is van een goede balans tussen hard en soft controls. Daarom zullen wij in 2023 als onderdeel van Huis op Orde onze soft controls in kaart brengen en daar waar nodig aanscherpen. Op die manier zorgen wij ervoor dat er binnen ProWonen een veilige

werkomgeving is, waarbij medewerkers uitgedaagd worden om hun verantwoordelijkheid te nemen en zo onze maatschappelijke doelstellingen realiseren.

Uitvoering Financieel beleid en beheer

ProWonen heeft een reglement financieel beleid en beheer. Dit reglement is in 2017 goedgekeurd door de RvC en ook door de Autoriteit Woningcorporaties. In 2022 is dit reglement geactualiseerd, formele besluitvorming vindt in 2023 plaats. Conform het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (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 2022 uit op een positief resultaat van € 15,5 miljoen.

Uitvoering afspraken bij groot onderhoud, renovatie en sloop

In 2022 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.

Uitvoering reglement behandeling klachten

Het bieden van goede dienstverlening aan onze huurders is een belangrijk uitgangspunt voor ProWonen. Ondanks goede intenties zijn onze huurders niet altijd tevreden over onze dienstverlening. Daarom hebben we een eigen klachtenprocedure om in overleg met de huurder tot een oplossing te komen. In 2022 hebben 58 huurders gebruik gemaakt van onze interne klachtenprocedure. Dit waren er iets meer dan in 2021 (56). Gelukkig komen we er vaak samen uit. Lukt dat niet, dan wijzen we de huurder op de klachtencommissie. Op grond van het BTIV is elke woningcorporatie verplicht om een klachtencommissie in te stellen. Deze heeft de taak 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 2022 zijn 3 nieuwe klachten bij de geschillencommissie ingediend. Dit heeft tot 2 hoorzittingen geleid. Hiervan heeft de geschillencommissie één klacht ongegrond beoordeeld. Eén klacht is na het advies van de klachtencommissie gegrond beoordeeld en hebben wij overgenomen. Eén klacht wordt in 2023 behandeld. Niet alle meldingen die via de klachtenprocedure binnenkomen zijn klachten. Het zijn vaak technische meldingen die worden doorgezet naar de juiste medewerker die het oppakken en/of doorzetten naar de huisaannemer.

Verkoop grond

Aan de Zinniastraat te Zelhem heeft er een grondoverdracht plaatsgevonden van de '1 meterstrook' aan de gemeente Bronckhorst. Dit is verkocht onder de marktwaarde voor een symbolisch bedrag. Deze verkoop vond plaats ten behoeve van herstructurering en de aanpak van de openbare ruimte (parkeren en groen).



46

Financieel
gezond

8. Financieel gezond

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.

Instrumenten

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

Jaarplannen

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 facet beleid en rekening houdend met heffingen van de overheid.

Rapportages

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.

Investeringsbeslissingen

Investeringsbeslissingen 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 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 2022. 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 kasstroom. Verderop in dit hoofdstuk geven wij de daadwerkelijk gerealiseerde kasstromen weer.

	2022	2021	Vershil
(bedragen x € 1.000)			
Nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille	€ 26.390	€ 19.820	€ 6.570
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 599	€ 485	€ 114
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-€ 48.015	€ 146.679	-€ 194.694
Netto resultaat overige activiteiten	€ 0	€ -1	€ 1
Overige organisatiekosten	- € 1.714	- € 5.343	€ 3.629
Kosten omtrent leefbaarheid	- € 72	- € 68	-€ 4
Saldo financiële baten en lasten	- € 5.018	- € 5.291	€ 273
Resultaat voor belastingen	- € 27.830	€ 156.281	-€ 184.111
Belastingen	- € 4.686	- € 870	-€ 3.816
Resultaat na belastingen	- € 32.516	€ 155.411	-€ 187.927

Nettoresultaat

Het nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille is in 2022 € 6,6 miljoen hoger dan in 2021. Dit komt met name doordat de lasten onderhoudsactiviteiten € 3,6 miljoen zijn afgenomen. Daarnaast zijn de overige directe operationele lasten exploitatie bezit met € 1,7 miljoen gedaald. Het tarief voor de verhuurderheffing is gedaald van 0,526% in 2021 naar 0,332% in 2022, ondanks de stijging van de WOZ-waarde is hierdoor de te betalen verhuurderheffing € 2,0 miljoen lager en verklaard hiermee met name de daling. De huuropbrengsten laten een stijging van € 1,1 miljoen zien. De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is in 2022 € 194,7 miljoen lager dan in 2021. Dit wordt met name verklaard doordat de marktwaardeontwikkeling € 183,2 miljoen lager is. De overige organisatiekosten zijn € 3,6 miljoen lager. In 2021 heeft ProWonen deelgenomen aan het plan om Vestia structureel uit de problemen te helpen, door middel van een zogenaamde leningruil. Het agio (€ 4,0 miljoen) dat ontstaan is bij de leningruil is verantwoord onder de overige organisatiekosten in 2021 en verklaard hiermee met name de daling.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van ProWonen bedraagt ultimo 2022 € 906 miljoen. Dat is een daling van € 32 miljoen ten opzichte van het eigen vermogen ultimo 2021. 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 2022 bedraagt € 517 miljoen ten opzichte van € 550 miljoen ultimo 2021.

Externe toezichthouders

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 2022 van de Aw en de borgbaarheidsverklaring van het WSW.

Meerjarenraming

Door de RvC is onze meerjarenraming 2024 – 2027 vastgesteld. In de periode 2023-2027 wil ProWonen 640 woningen nieuw bouwen. Dit aantal is inclusief 75 flexwoningen, 40 midden huur woningen en 40 zorgwoningen. Daarnaast investeren we flink in onze bestaande voorraad tijdens groot onderhoudsprojecten. Hierbij treffen we ook extra duurzaamheidsmaatregelen om invulling te geven aan onze ambities CO2 neutraal in 2040 en geen E,F en G labels meer na 2025. De komende jaren verwachten we beperkt woningen te verkopen. De voorgenomen investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit vinden met name plaats in de DAEB tak en passen binnen de wet- en regelgeving van toegestane activiteiten.

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

	2022	2023	2024	2025	2026	Norm Aw en WSW
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	59%	54%	49%	42%	34%	➤ 15%
Loan to value (obv beleidswaarde)	32%	40%	46%	55%	64%	< 85%
Interest Coverage Ratio	4,5	4,02	3,33	2,94	2,26	➤ 1,4
Dekkingsratio (obv marktwaarde)	18%	19%	22%	27%	31%	< 70%

Kasstroom en financiering

Veel belangrijker dan het resultaat zijn de daadwerkelijke kasstromen in 2022. Deze geven immers aan wat de daadwerkelijke inkomsten van ProWonen zijn geweest.

De kasstromen 2022 kunnen op hoofdlijnen als volgt weergegeven worden:

	2022	2021	Vershil
(bedragen x € 1.000)			
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 18.422	€ 13.282	€ 5.140
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	- € 15.726	- € 21.850	€ 6.124
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 3.112	€ 13.659	- € 10.547
Mutatie geldmiddelen	€ 5.808	€ 5.091	€ 717

In 2022 is de kasstroom uit operationele activiteiten € 5,1 miljoen hoger dan in 2021. Naast een lagere kasstroom voor onderhoudsuitgaven van € 3,2 miljoen komt dit met name door een hogere kasstroom huurontvangsten van € 1,1 miljoen en een lagere kasstroom vennootschapsbelasting van € 2,2 miljoen. De voorlopige aanslag 2021 is te hoog opgelegd, waardoor in 2022 € 1,3 miljoen is terugontvangen.

In 2022 is de kasstroom uit investeringsactiviteiten € 6,1 miljoen lager dan in 2021. In 2022 waren minder grote renovatieprojecten in uitvoering dan in 2021. De kasstroom verbeteruitgaven, die onderdeel is van de kasstroom uit investeringsactiviteiten, is hierdoor (met name) gedaald van € 11,8 miljoen in 2021 naar € 7,8 miljoen in 2022. In 2021 was de kasstroom uit investeringsactiviteiten hoger door de aankoop van 10 woningen van Woonzorg Nederland voor € 1,5 miljoen.

Vorenstaande verklaard ook de daling van de kasstroom uit financieringsactiviteiten omdat minder nieuwe financieringen in 2022 nodig waren.

Het schuldrestant van alle lopende leningen is ten opzichte van eind 2021 gestegen en bedraagt € 212 miljoen (2021: € 209 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage is gedaald van 2,4% in 2021 naar 2,33% in 2022. In 2022 is voor een totaal bedrag van € 11,9 miljoen aan leningen afgelost. Voor de herfinanciering van deze leningen en de investeringen die we hebben gedaan zijn twee nieuwe leningen aangetrokken; één keer € 7,5 miljoen met een rente van 2,015% en een looptijd van 50 jaar en één keer € 7,5 miljoen met een rente van 2,279% en een looptijd van bijna 40 jaar. In 2023 is de financieringsbehoefte op basis van de begroting per saldo € 25 miljoen, bestaande uit € 34 miljoen aan nieuwe leningen en € 9 miljoen aan aflossingen.

Liquiditeit

ProWonen is in staat om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen. Eind 2022 maakte ProWonen geen gebruik (2021: € 1,5 miljoen) van de kredietfaciliteit. ProWonen beschikt over een kredietfaciliteit van € 10 miljoen (2021: € 10 miljoen). Het beleggen van overtollige liquide middelen heeft in 2022 niet plaatsgevonden.

Ontwikkeling van de marktwaarde

Het woningtekort is in 2022 verder toegenomen. De hypotheekrente en overige lasten stijgen echter snel in 2022. Hierdoor zien we dalende verkoopprijzen vanaf Q2/Q3 in ons werkgebied. Over het hele jaar 2022 is er nog wel sprake van een lichte stijging. Door de verwachting dat de verkoopprijzen nog verder zullen dalen is het aanbod 2,5x zoveel als een jaar terug. In de huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan en lopen de huurprijzen op.

Voor de woningportefeuille van ProWonen hebben deze ontwikkelingen per saldo tot een daling van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 23 miljoen gedaald naar een waarde van € 1.116,6 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 2,0%.

Vanaf de jaarrekening 2018 is de beleidswaarde, naast de marktwaarde, een nieuw waardebegrip. De totale beleidswaarde is gestegen met € 110,8 miljoen naar een waarde van € 667,2 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 19,9%. 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 daalt met € 23,1 miljoen door de daling van de marktwaarde. De afslagen zijn per saldo gedaald met € 133,9 miljoen waardoor de beleidswaarde per saldo stijgt ten opzichte van 2021 met € 110,8 miljoen. Alle vier de afslagen zijn gedaald. De afslag betaalbaarheid is gedaald doordat de contractuur gemiddeld harder is gestegen dan de streefhuur in 2022. De afslagen kwaliteit en beheer zijn slechts licht gedaald. De afslag beschikbaarheid (alleen doorexplotatie scenario) is een opslag geworden. In de marktwaarde zijn minder woningen (82%, 2021: 92%) gewaardeerd op basis van het uitpondscenario, waardoor de omzetting naar alleen een doorexplotatie scenario een minder groot negatief effect heeft. Daarnaast wordt bij deze afslag de bepaalde exit yield door de taxateur waarmee de eindwaarde wordt berekend vervangen door de op basis van het handboek bepaalde eindwaarde. Gemiddeld heeft de taxateur deze eindwaarde lager ingeschat dan het handboek, waardoor er per saldo sprake is van een opslag.

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 2022 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.

Verschil marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2022 is in totaal € 468,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 497,5 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van 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 € 447 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat (DAEB en niet-DAEB)	€1.116,6 miljoen
• Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 22,9 miljoen
• Betaalbaarheid (huren)	- € 301,6 miljoen
• Kwaliteit (onderhoud)	- € 114,6 miljoen
• Beheer (beheerkosten)	- € 56,1 miljoen
• TOTAAL	- € 449,4 miljoen
Beleidswaarde (DAEB en niet-DAEB)	€ 667,2 miljoen

Dit impliceert dat circa 49% 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

Vertrouwen, vasthouden en volhouden

Wat kan er in een jaar veel gebeuren! De grote veranderingen en dynamiek in onze maatschappelijke context haalden dagelijks het nieuws. De effecten waren en zijn voor een ieder voelbaar. Als sociaal verhuurder is dan al snel de vraag of de juiste dingen gedaan worden op de juiste manier. Is de organisatie wendbaar genoeg en voldoende geëquipeerd om goed invulling te geven aan wat er maatschappelijk speelt en nodig is? Vragen die ook onderdeel uitmaakten van de herijking van de strategische koers van ProWonen. Als RvC zijn we hier op allerlei momenten met de directeur-bestuurder, MT en organisatie over in dialoog geweest. Eind 2022 heeft dit geresulteerd in een nieuw ondernemingsplan 2023-2026 'Een thuis biedt zoveel meer'. Deze koers is geborgd in actueel facetbeleid (huurbeleid, duurzaamheidsbeleid), een nieuwe portefeuillestrategie en aangepast investeringsstatuut.

Al eerder werd duidelijk dat de organisatie nog stappen te zetten heeft om meer wendbaar en lerend te worden. Een consultatieve audit op het begrotingsproces bood eind 2021, naast een beeld van de huidige situatie, concrete verbeterpunten om mee aan de slag te gaan en maakte onder andere inzichtelijk dat naast de processen ook aandacht nodig was voor de cultuur. De RvC en de directeur-bestuurder zijn hier gedurende het jaar regelmatig met elkaar over in gesprek geweest. Deze nauwe samenwerking heeft er toe geleid dat ProWonen, na een roerige periode, met vertrouwen bezig is de grote opdracht die er ligt voor de komende jaren succesvol uit te voeren.

De richting is helder; er wordt hard gewerkt om het 'huis verder op orde' te maken en het cultuurtraject is volop in beweging. Naast het woonplezier van 'onze huurders' krijgt ook het werkplezier van medewerkers en de ontwikkeling van de organisatie volop aandacht. Een prachtige ontwikkeling die ons als RvC ook trots en blij maakt. Al met al kijken we als RvC van ProWonen terug op een jaar dat begon met de nodige uitdagingen, maar werd afgesloten in het vertrouwen dat we op de goede weg zijn met een organisatie die berekend is op haar taak om de komende jaren een geweldig grote opdracht te kunnen uitvoeren.

Waar vertrouwen, vasthouden en volhouden toe kunnen leiden.

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



Governance

De RvC van ProWonen hecht aan goed bestuur met een adequate vorm van toezicht. Hierbij onderschrijven en hanteren we de Governancecode Woningcorporaties 2020. Met dit RvC-jaarverslag laten we als raad zien op welke wijze we toezicht hebben gehouden in 2022. Vanuit de verantwoordelijkheden die door het wettelijk kader, de statuten en Governancecode zijn toegekend heeft de RvC een toezichthoudende rol, een adviesrol en een werkgeversrol en bij gelegenheid ook de rol van netwerker/ambassadeur voor ProWonen. In 2022 zijn al deze rollen ingezet en hebben we bijgedragen aan de koerswijziging die de organisatie doormaakt. Zo hebben we toezicht gehouden en gesproken over de (strategische) beleidswijzigingen die passen bij het Ondernemingsplan 2023-2026 van ProWonen. We hebben een goed beeld gekregen van de algemene gang van zaken in de organisatie. De raad of een afvaardiging hiervan is bij diverse bijeenkomsten met medewerkers geweest en heeft gesproken met de huurdersverenigingen en OR. Ook hebben we gedurende het jaar de directeur-bestuurder geadviseerd over de organisatieontwikkeling en als werkgever met haar om de tafel gezeten. Waardevolle en leerzame momenten waarin we, elk vanuit onze eigen rol, mooie (positief) kritische gesprekken hebben gevoerd.

Toezicht- en toetsingskader

In het 'RvC toezichtkader' verwoorden we als RvC onze visie op bestuur & toezicht en de wijze waarop we dit doen. Basis is het actief naleven van de Governancecode, een duidelijke functiescheiding tussen bestuur en toezicht, geen verrassingen en een goede informatievoorziening. De toegevoegde waarde van de RvC komt het best tot uiting als een toezichthoudende en betrokken raad. In het kader van 'Huis op Orde' wordt door de organisatie samen met de RvC gewerkt aan een actueel toezicht- en toetsingskader. De organisatie werkt aan een transparant overzicht van alle documenten en de herzienings-termijnen en prioritering om hierover periodiek met elkaar in gesprek te gaan. Met het oog op de werving van twee nieuwe RvC-leden in 2023 is de RvC-profiel schets besproken en aangepast. In 2023 worden de statuten van ProWonen geactualiseerd conform wijzigingen in de Woningwet en Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen.

Ook baseert de RvC haar toezicht op externe toezichtkaders, zoals de Woningwet en overige wet- en regelgeving³, de beoordelingen van externe toezichthouders Aw en WSW, de bevindingen van de accountant, benchmarkgegevens en de visitatie. De RvC hecht waarde aan haar aanspreekbaarheid. Een afvaardiging van de RvC gaat jaarlijks in gesprek met de huurdersverenigingen en waar relevant met andere stakeholders. Daarnaast zijn er jaarlijks gesprekken met de OR.

Naast de reguliere documenten uit het toetsingskader die jaarlijks worden herzien zoals de begroting en de prestatieafspraken zijn ook een aantal belangrijke richtinggevendende documenten in 2022 geactualiseerd. Dit zijn het ondernemingsplan, investeringsstatuut, de portefeuillestrategie, huurbeleid en duurzaamheidsbeleid. In 2023 wordt onder meer het risicomangementbeleid, het reglement financieel beleid & beheer, zorgzaam wonen beleid en het stakeholdermanagement opgepakt. Op de website van ProWonen staan de statuten, het RvC toezichtkader, de reglementen van het bestuur, de RvC en commissies, het profiel van de RvC en contactgegevens.

Risicomanagement

Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's om de strategische doelstellingen van ProWonen op verantwoorde wijze te realiseren is van groot belang. De RvC laat zich informeren via tertiaalrapportages en investeringsvoorstellen van de directeur-bestuurder en de managementletter en accountantsverslag van onze accountant. Bij grootschalige investeringen (bijv. bouwprojecten) besteedt de RvC

³ Onder andere BTIV, Ministeriële regelingen, WNT.

aandacht aan de specifieke risico's van het project en de aansluiting hiervan op de portefeuillestrategie.

Een helder toetsingskader en kwalitatief goede beslisdocumenten dragen bij aan de juiste gesprekken en verantwoorde besluitvorming. Er is in 2022 een mooie stap gezet door het actualiseren van het investeringsstatuut. Gedurende de totstandkoming is meerdere keren met de RvC hierover gesproken. In 2023 vindt een doorvertaling plaats naar eenduidige fasedocumenten.

Op basis van de routekaart (2021) is in 2022 een plan van aanpak voor implementatie opgesteld. De risicomanagement cyclus, waarbij gekeken wordt naar strategisch, tactische en operationele risico's wordt als vertrekpunt gehanteerd. Naast een duidelijke relatie met het 3Lines Model (3LM), maken ook de soft controls hier een belangrijk onderdeel vanuit. De strategische risico's voor ProWonen zijn in beeld gebracht en worden verder uitgewerkt. Dit biedt aanknopingspunten om jaarlijks hierover met elkaar in gesprek te gaan.

Integriteit en belangenverstrengeling

Het werken met maatschappelijk geld schept bijzondere verplichtingen op het gebied van integriteit als het gaat om de omgang met onze huurders, belanghebbenden en leveranciers. De waarden en normen die de RvC, bestuur en collega's in acht nemen zijn verwoord in de gedragscode. Tevens is er een klokkenluidersregeling voor medewerkers die misstanden willen melden; ook bestaat de mogelijkheid om contact op te nemen met een externe vertrouwenspersoon. Beide documenten staan op de website van ProWonen.

Voor de RvC geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij ProWonen, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit te melden aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Er zijn over 2022 geen meldingen door leden van de Raad van Commissarissen gedaan aan de Aw.

Werkwijze RvC

De directeur-bestuurder, concerncontroller, manager Bedrijfsvoering en bestuurssecretaris zijn aanwezig bij de vergaderingen van de RvC. De managers Wonen en Vastgoed nemen op uitnodiging bij relevante agendapunten deel aan de vergadering. De vergaderingen worden voorbereid door de voorzitter van de RvC samen met de directeur-bestuurder en bestuurssecretaris. De voorzitter en directeur-bestuurder maken van deze momenten ook gebruik om actuele ontwikkelingen met elkaar te bespreken. In 2022 zijn er vier reguliere RvC-vergaderingen geweest. Daarnaast is er een extra vergadering gehouden over de uitkomsten van de consultatieve audit en een themabijeenkomst over de nieuwe koers van ProWonen het ondernemingsplan. Voorafgaand aan een reguliere vergadering houdt de RvC een eigen vooroverleg. Ook vormt een korte evaluatiemoment aan het einde van de vergadering een vast agendapunt.

Op 5 en 6 oktober 2022 zijn de jaarlijkse RvC-beleidsdagen gehouden, waarbij het ondernemingsplan en de strategische uitdagingen centraal stonden. Tijdens de 1^e dag hebben we een masterclass Vastgoedsturing gevolgd en is er in de middag gesproken over de herijkte portefeuillestrategie, adaptief programmeren en scenario denken. Tijdens de 2^e dag zijn de Nationale Prestatieafspraken en effecten voor ProWonen belicht en heeft de bestuurder van collega corporatie Wonion een presentatie over Biobased bouwen gehouden, aansluitend hebben we een project bezocht. Zoals elk jaar waren het inspirerende dagen, waarin naast inhoudelijke verdieping ook ruimte was voor ontspanning en verbinding. De RvC heeft in december een treasury-training gevolgd om deze redelijk ingewikkelde materie beter te begrijpen en beheersen. De kennis op peil houden en blijven aansluiten bij de actuele ontwikkelingen is voor onze RvC een voorwaarde om de taak naar behoren te kunnen blijven uitvoeren.

Commissies

De raad stelt conform de woningwet uit haar eigen midden een auditcommissie en werkgeverscommissie (remuneratiecommissie + selectie- en benoemingscommissie) in. Deze commissies bereiden de besluitvorming van de RvC op specifieke aandachtsgebieden, zoals vastgelegd in de eigen reglementen, voor. De verantwoordelijkheid voor de besluitvorming ligt altijd bij de voltallige RvC.

Auditcommissie (AC)

De auditcommissie heeft in 2022 vijf vergaderingen gehouden ter voorbereiding op de RvC-vergaderingen. Besproken onderwerpen zijn onder meer: het investeringsstatuut, het controleplan 2022, het accountsverslag, jaarrekening en jaarverslag 2021, risicomanagement, strategische risico's, evaluatie accountant, pré auditgesprek BDO, begroting 2023 en bijbehorende controllersverslag, treasuryjaarplan 2023, jaarplan controller 2023, toezichtbrief Aw en de managementletter 2022. Onze accountant BDO is bij de relevante onderwerpen aanwezig geweest bij deze vergaderingen. Ook heeft er een evaluatie van de dienstverlening van en samenwerking met de accountant plaatsgevonden. Naast tevredenheid zijn ook enkele aandachtsgebieden besproken.

Commissie Werkgeverschap (CW)

De CW heeft in 2022 een aantal keer gesproken met de directeur-bestuurder (DB), naast de formele overleggen is er samen gereflecteerd op de personele uitdagingen die een koerswijziging met zich meebrengt. Tijdens de twee formele overleggen kwamen de volgende bespreekpunten aan de orde: de ontwikkeling van de directeur-bestuurder, de relatie met de OR, de ontwikkeling van het MT en de voortgang van de uitvoering van het overeengekomen bestuurscontract en de reflectie van de CW en directeur-bestuurder hierop. De opgaven voor ProWonen zijn fors met mooie maar ook uitdagende ambities om als sociaal verhuurder van betekenis te zijn. De CW heeft haar vertrouwen in de directeur-bestuurder uitgesproken om hier samen met de organisatie goed invulling aan te geven.

Naast het functioneren van de directeur-bestuurder wordt ook gesproken over de beloning van de directeur-bestuurder en het toezien op de juiste uitvoering ervan. De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van bezoldiging van topfunctionarissen is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeente, is de bezoldigingsklasse "F" van toepassing voor de directeur-bestuurder van ProWonen. Met mevrouw Struik zijn arbeidsvoorwaarden overeengekomen die passen binnen de WNT. De beloning van de directeur-bestuurder is opgenomen in het jaarverslag 2022, waar dit verslag onderdeel van uit maakt. Het jaarverslag wordt gepubliceerd op de website van ProWonen. De bezoldiging van de directeur bestuurder bevat geen prestatieafhankelijk deel. Er zijn geen afspraken gemaakt over vervroegd uittreden of over een beëindigingsvergoeding. De directeur-bestuurder heeft een opzegtermijn van ten minste twee maanden.

Ontwikkeling organisatie

De ontwikkeling van de organisatie, stappen die gezet zijn met 'Huis op Orde', herijking van de koers en het cultuurtraject hebben de organisatie in 2022 bezig gehouden. Verandering in een organisatie gaat meestal niet vanzelf, dit was ook bij ProWonen het geval. De RvC, directeur-bestuurder en OR hebben hier met elkaar over gesproken. Wat speelt er, waar is het spannend of onzeker en wat is er nodig om samen te kunnen bouwen aan een nieuwe koers. Tijdens deze gesprekken zijn concrete afspraken gemaakt die houvast hebben geboden om vol te houden en samen vertrouwen te hebben in de nieuwe weg die ProWonen is ingeslagen.

Besproken onderwerpen in 2022

De RvC heeft in 2022 goedkeuring verleend aan:

- Jaarrekening 2021, het bestuursverslag 2021, het volkshuisvestingsverslag 2021 en een overzicht van de overige verantwoording over 2021
- Begroting 2023 en meerjarenraming 2024-2027
- Treasuryjaarplan 2023
- Ondernemingsplan ProWonen 2023-2026 'Een thuis biedt zoveel meer'
- Portefeuillestrategie 2022-2030
- Investeringsstatuut
- Huurbeleid (onder voorbehoud positief advies huurdersverenigingen)
- Duurzaamheidsbeleid (onder voorbehoud positief advies huurdersverenigingen)
- Managementrapportages 2022: T1 en T2
- Nieuwbouw 12 woningen Unionterrein Zelhem (circulaire houtbouw i.p.v. regulier)
- Verduurzamen woningen Vogelbuurt Eibergen (aanpassing budget)
- Bod 2023-2024 ProWonen aan de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre
- Aankoop grond en nieuwbouw 12 woningen Spoorstraat Borculo
- Aankoop 14 woningen Habion in Eibergen
- Governance agenda 2023
- Jaarplan 2023 concerncontroller
- RvC bezoldiging 2022 en 2023
- Herbenoeming de heer Van Dinteren voor 2^e termijn RvC

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

- Evaluatie Niet Planmatig Onderhoud
- Aftreden voorzitter / vice-voorzitter eind 2023 en de werving van nieuwe RvC-leden
- Risicomanagement (Plan van aanpak) en strategische risico's
- Beoordelingsbrief 2021 WSW
- Kadernota 2023
- Aedes Benchmark 2022
- Managementletter BDO 2021 en 2022
- Prestatieafspraken: uitvoeringsagenda 2023-2024 ProWonen in gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre
- Evaluatie accountant
- Controleplan accountant 2022
- Geschillen 2021
- Jaarverslag 2020 & 2021 van de regionale geschillencommissie
- Huuraanpassing per 1 juli 2022
- Participatieovereenkomst huurdersverenigingen - ProWonen
- Softwarepakket huurdersverenigingen (Lasso+)

Samenstelling en mutaties in 2022

De RvC bestaat uit vijf leden. De RvC streeft in haar werving- en selectiebeleid naar een evenwichtige samenstelling en voldoende deskundigheid op de diverse aandachtsgebieden en diversiteit. De samenstelling is eind 2022 als volgt:

Naam	Benoemd per	Aftredend per	Deskundigheid/ commissie	Hoofd-/nevenfuncties
Theo Bussink (voorzitter)	Jan 2016	Dec 2023 (2 ^e termijn)	Financiën/organisatie Commissie werkgeverschap	partner Claassen, Moolenbeek & Partners voorzitter Stichting De Andere Kant (DAK), penningmeester Borchuus Kulturhus, lid bestuur Stroj
Johan de Jong (vicevoorzitter)	Jan 2016	Dec 2023 (2 ^e termijn)	(Zorg)vastgoed / huurderszaken Huurderszetel	zelfstandig ondernemer / opleider en adviseur, voorzitter RvC Stichting Cultuur & Sport Veluwezoom
Francis Heurman	Feb 2017	Dec 2024 (2 ^e termijn)	Openbaar bestuur, volkshuisvesting en ruimtelijke ordening en bijzondere doelgroepen Voorzitter commissie werkgeverschap	zelfstandig ondernemer / adviseur
Jurgen van Dinteren	Juli 2018	Juni 2026 (2 ^e termijn)	Sociaal maatschap- pelijke verhoudingen en ontwikkelingen/ demografische ontwikkelingen/ doelgroep. Voorzitter auditcommissie	directeur J.M.A. Willems Boven-Leeuwen, lid stichtingsbestuur Stak J.M.A. Willems, lid RvC Rabobank Maas en Waal – Oost Betuwe.
Marieke Seip	Jan 2021	Dec 2024 (1 ^e termijn)	Volkshuisvesting, maatschappij, governance, sociaal domein, Financiën en Controle, Openbaar Bestuur, Huurderszetel/ lid auditcommissie	Concern directeur / loco-gemeentesecretaris gemeente Ede (tot 1 dec '22), zelfstandig ondernemer/adviseur (vanaf 1 oktober '22), lid RvC De Goede Woning, lid RvT Zorgcollectief Midden-IJssel/ Oost Veluwe.

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 Governancecode worden gesteld. In 2022 is de heer Van Dinteren herbenoemd voor een 2^e termijn. Ook zijn de voorbereidingen van start gegaan voor het werven van twee nieuwe RvC-leden, aangezien de heren Bussink en de Jong eind 2023 afscheid nemen na twee termijnen. Een afvaardiging van de huurdersverenigingen maakt deel uit van de adviescommissie.

Zelfevaluatie RvC

In 2022 heeft de RvC twee zelfevaluaties gehouden. Op 7 maart heeft onder externe begeleiding de verplaatste evaluatie uit 2021 plaatsgevonden. Tijdens deze zelfevaluatie van 7 maart is aandacht besteed aan 'good governance' en het RvC opleidingsprogramma. De in 2022 gehouden incompany masterclass Vastgoedsturing en Treasury training zijn hier een direct resultaat van. In aanwezigheid van de directeur-bestuurder is tijdens het eerste deel ook gesproken over de samenwerking tussen de directeur-bestuurder en RvC.

Op 13 december is de zelfevaluatie 2022 gehouden aan de hand van de Board Research dynamics. Board Research bestaat uit een team van onderzoekers verbonden aan de Rijksuniversiteit Groningen en partners verbonden aan Strategic Management Centre. Zij ondersteunen raden bij zelfevaluaties op basis van wetenschappelijk gevalideerde inzichten en leveren zo een bijdrage aan kennisontwikkeling op het gebied van cultuur in

de bestuurskamer. Ter voorbereiding hadden allen een online enquête ingevuld op basis waarvan twee rapportages zijn samengesteld. Eén specifiek vanuit het gezichtspunt van de directeur-bestuurder en één vanuit de RvC-leden. De beelden vanuit de directeur-bestuurder en RvC bleken in hoge mate overeen te komen. Samen werd teruggekeken op een dynamisch jaar met veel leermomenten. Er bestaat vertrouwen in de nieuwe koers, het ingezette beleid en de constructieve samenwerking.

Deskundigheidsbevordering en behaalde PE-punten

Om de deskundigheid te bevorderen, zijn de commissarissen lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De RvC bepaalt zelf op welke onderwerpen en competenties verbetering is gewenst voor de RvC als geheel en voor de leden afzonderlijk. Permanente educatie draagt voor de RvC bij aan het goed uitvoering geven aan intern toezichthouderschap, waarbij de commissaris zelf de verantwoordelijkheid draagt én neemt om op een goede manier invulling te geven aan de eigen permanente educatie en die van de RvC. Jaarlijks dient minimaal 5 uur (ofwel 5 PE-punten) besteed te worden aan educatie. Tijdens de zelfevaluatie wordt het opleidingsprogramma voor de RvC besproken. In het hierna volgende overzicht zijn de behaalde punten per RvC-lid opgenomen. Alle RvC-leden hebben aan de norm voldaan.

	Theo Bussink	Johan de Jong	Francis Heurman	Jurgen van Dinteren	Marieke Seip
Aantal PE punten 2022	9	16	6	12	17

Beloning RvC

De leden van de RvC ontvangen jaarlijks een vergoeding voor hun werkzaamheden. Deze honorering valt binnen de richtlijnen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2). Aanvullend heeft de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) een beroepsregel uitgevaardigd over de hoogte van deze vergoeding. De RvC heeft in 2019 besloten dat de RvC beloning permanent wordt gekoppeld aan 85% van de VTW norm. De VTW-beroepsregel 2021 kent voor de bezoldigingsklasse F (hierin valt ProWonen) een maximale bezoldiging voor de voorzitter van €27.150 en de leden €18.100. Op basis van de 85%-regel was de bezoldiging van de RvC in 2022 als volgt:

Persoon	Bedrag
Theo Bussink (voorzitter)	€ 18.462
Johan de Jong:	€ 12.308
Francis Heurman :	€ 12.308
Jurgen van Dinteren:	€ 12.308
Marieke Seip:	€ 12.308
Totaal	€ 67.694

Er is geen sprake van belaste onkostenvergoedingen. De overige kosten (opleiding, bijeenkomsten en het lidmaatschap van de VTW en werving nieuwe RvC-leden) bedroegen € 29.660.

Tot slot

De RvC waardeert de inzet van de organisatie en behaalde resultaten die ProWonen in 2022 bereikt heeft. ProWonen scoort op alle onderdelen goed in de Aedes benchmark, speelt in op maatschappelijke vraagstukken, is in gesprek met belanghebbenden en maakt gedegen afwegingen. Ook de aanbevelingen van externe toezichthouders worden op een passende manier opgevolgd.

De RvC maakt ook graag van de gelegenheid gebruik om alle medewerkers voor hun inzet in 2022 te bedanken. Er is hard gewerkt en dit heeft tot mooie resultaten geleid. Complimenten van de huurdersverenigingen voor de totstandkoming van prestatieafspraken laten zien hoe we nader tot elkaar zijn gekomen. De nieuwe cultuurwaarden BLOEI die door medewerkers zijn gekozen representeren de beweging die de RvC van harte onderschrijft voor ProWonen. Kortom, we zijn goed samen op weg.

Op 31 mei 2023 hebben de RvC en de directeur-bestuurder dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in het bijzijn van de manager Bedrijfsvoering, concerncontroller, bestuurssecretaris en de externe accountant. Tevens heeft de RvC met instemming kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte goedkeurende verklaring van BDO Accountants.

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

Conform de Woningwet stelt de directeur-bestuurder de jaarrekening op. De RvC van ProWonen stelt vast dat de directeur-bestuurder deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt de jaarrekening en het bestuursverslag 2022 vast.

Borculo, 31 mei 2023

De Raad van Commissarissen van wooncorporatie ProWonen,

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

10. Factsheet gemeente Bronckhorst

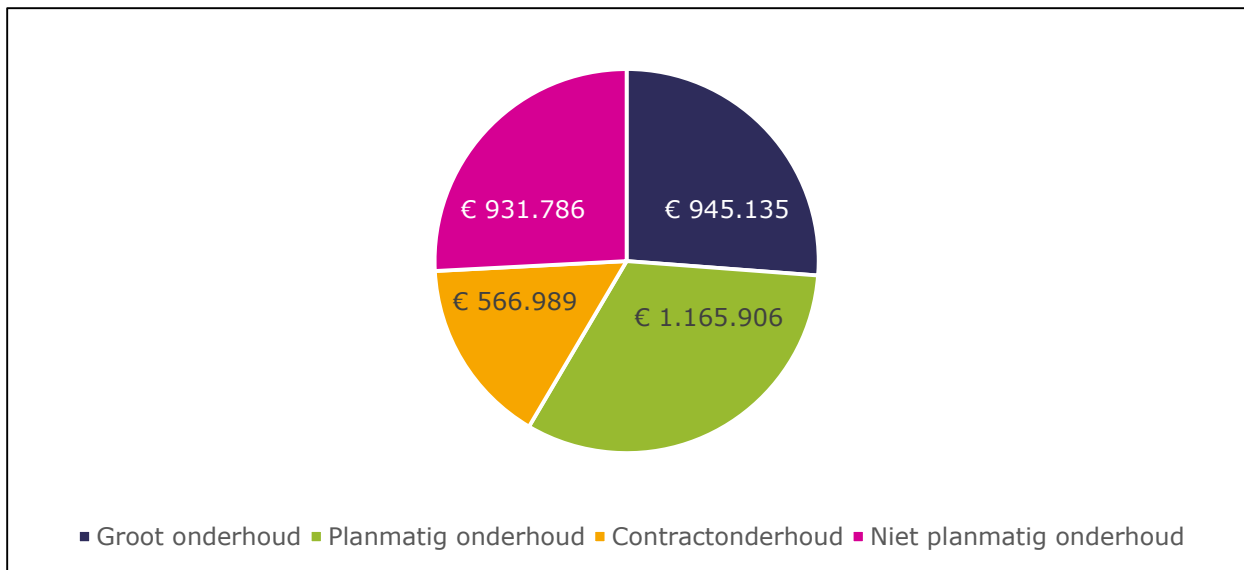
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2022	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	2.136
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	4
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	7
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	113
Parkeerplaatsen	208
Totaal aantal verhuureenheden	2.468
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)	212

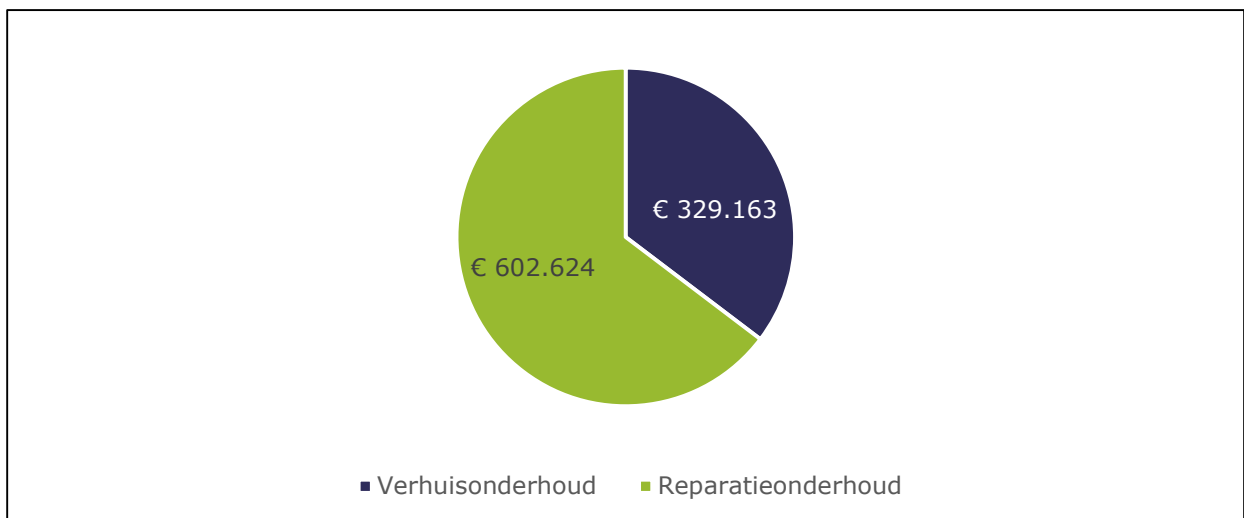
Wijzigingen in aantal huurwoningen

Aantal huurwoningen per 1-1-2022		2.139
Toename:		
<i>Nieuwbouw</i>		
- Piersonstraat Zelhem	8	
		8
<i>Terugkoop</i>		
- Hengelo	1	
- Vorden	1	
- Zelhem	2	
		4
Administratieve wijziging intramuraal ZOG naar egw/mgw		5
Afname:		
Verkoop regulier		-4
Sloop		-16
Aantal huurwoningen per 31-12-2022		2.136

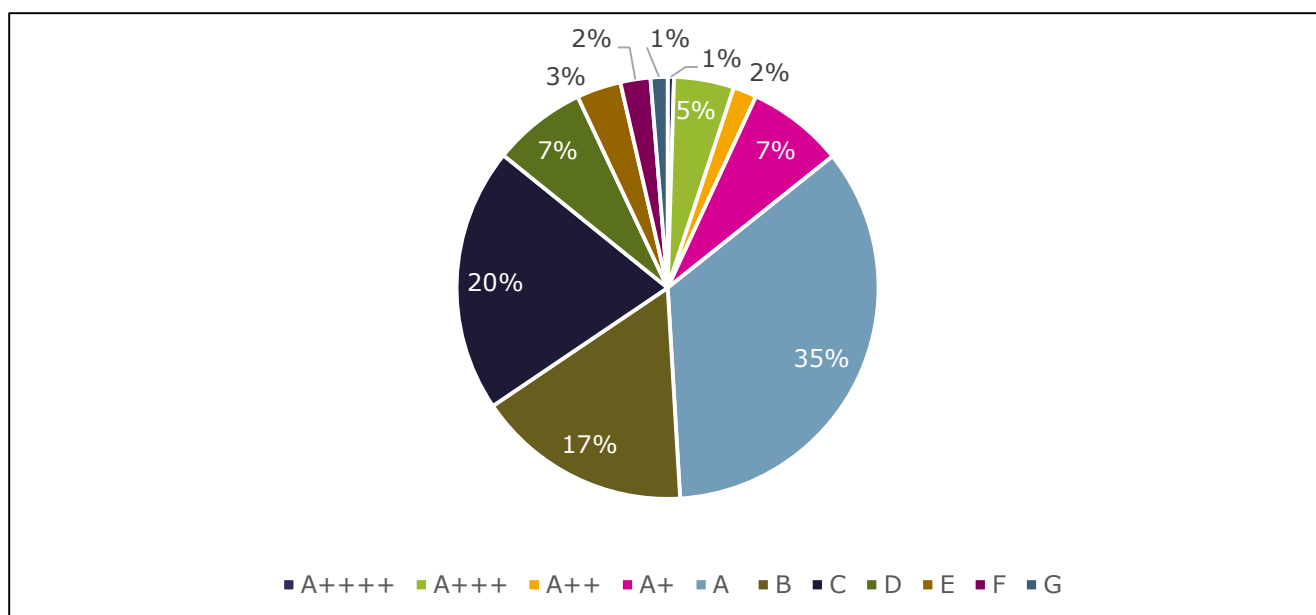
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



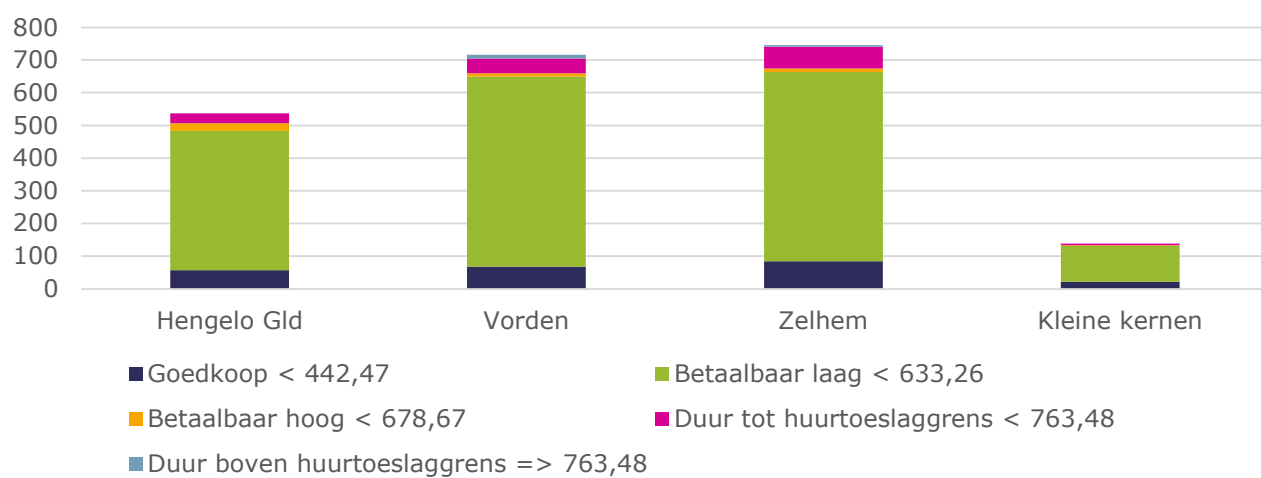
Energielabels



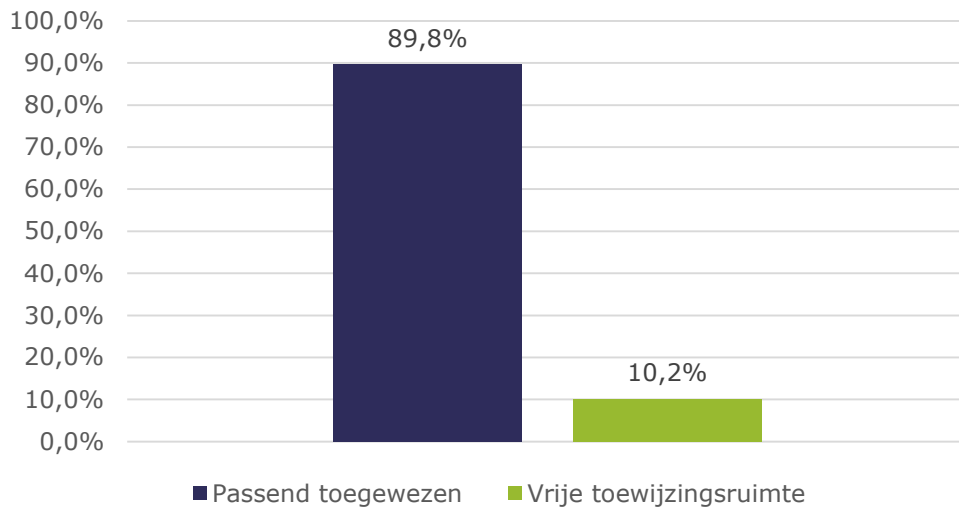
Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

	Hengelo Gld	Vorden	Zelhem	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 442,47	57	68	84	22	231
Betaalbaar laag < 633,26	426	581	579	109	1.695
Betaalbaar hoog < 678,67	23	10	11	2	46
Duur tot huurtoeslaggrens < 763,48	31	45	66	5	147
Duur boven huurtoeslaggrens => 763,48		12	5		17
Totaal	537	716	745	138	2.136

Aantal woningen naar huurklasse

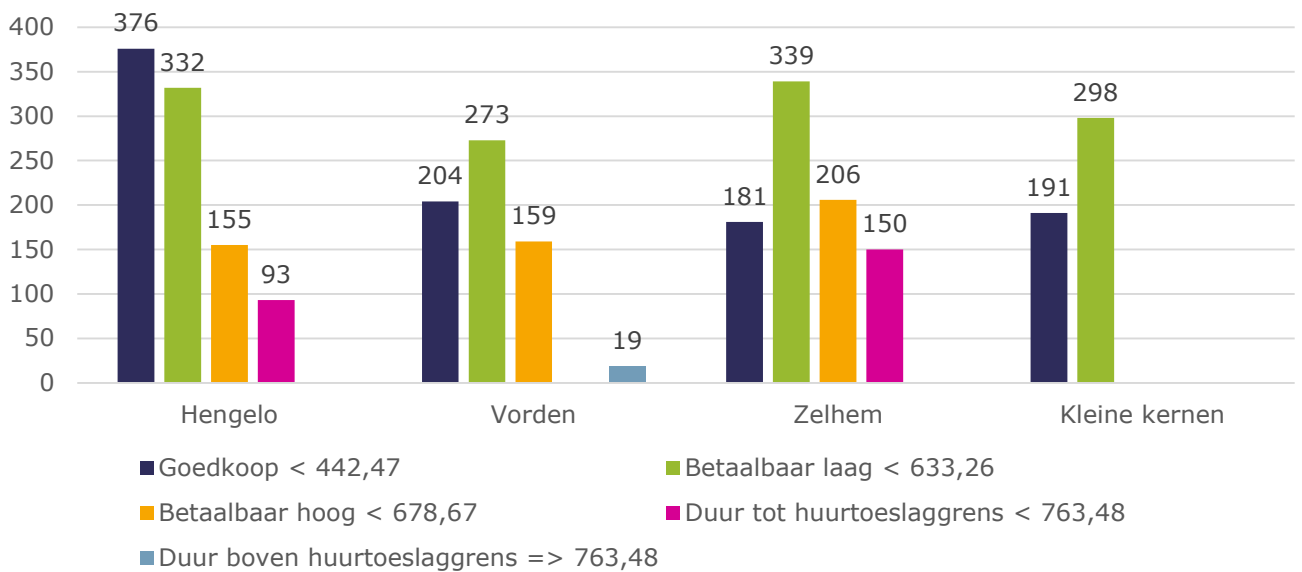


Toewijzingen 85%-15%-regeling*

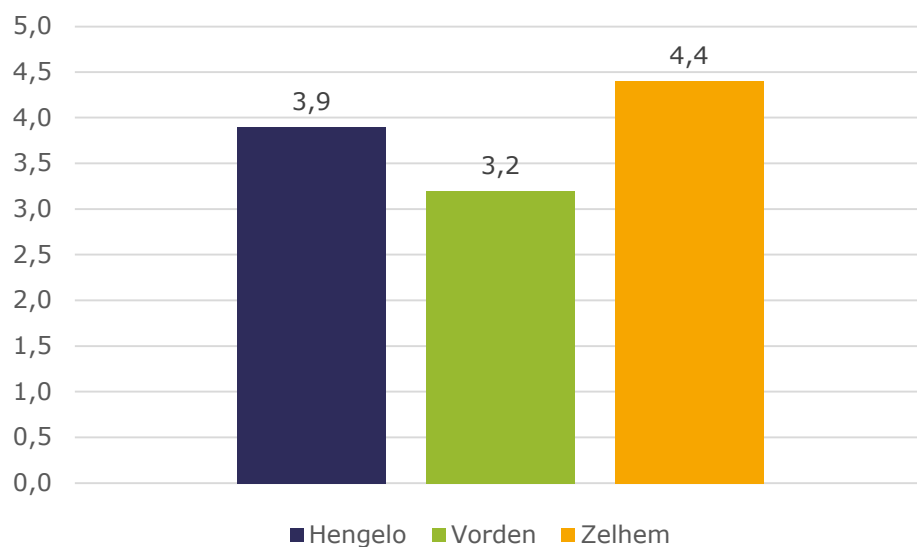


* In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte is uitgebreid van 7,5% naar 15%.

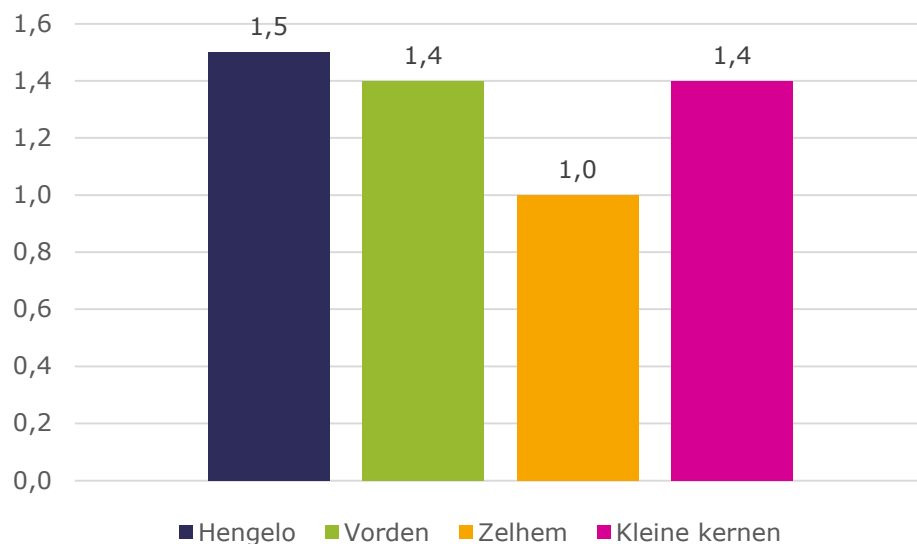
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde actieve inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



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



* Het model direct wonen is in 2022 niet gebruikt.

Aantal bemiddelingen	36
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente	58
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen	12
Ontruimingsvonnissen	1
Daadwerkelijke ontruiming	0

11. Factsheet gemeente Berkelland

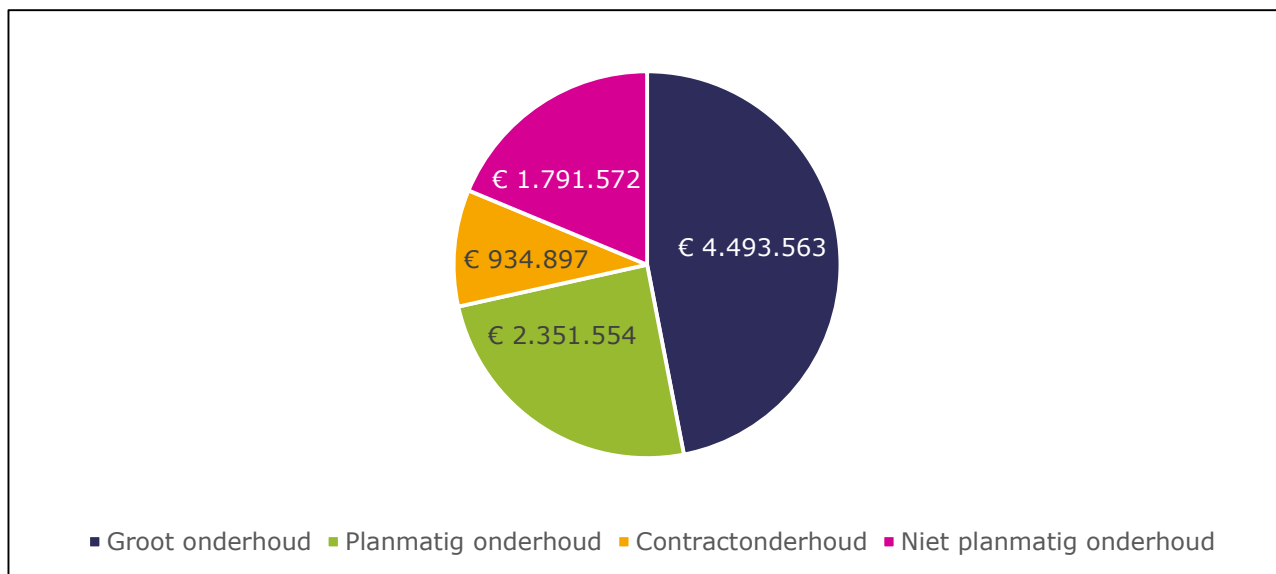
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2022	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	4.134
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	15
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	20
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	240
Parkeerplaatsen	355
Totaal aantal verhuureenheden	4.764
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)	409

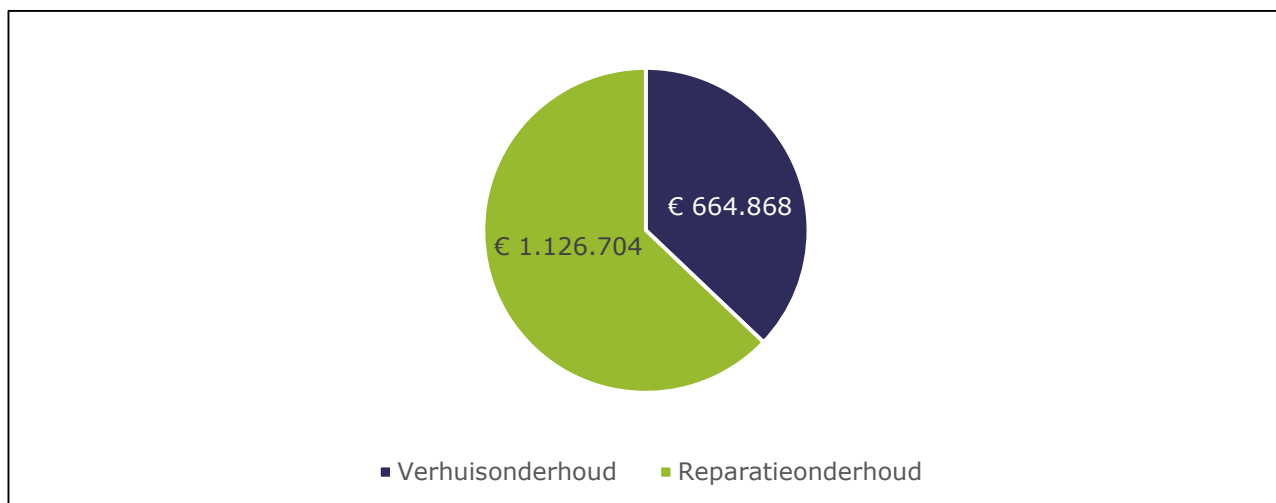
Wijzigingen in aantal huurwoningen

Aantal huurwoningen per 1-1-2022		4.117
Toename:		
<i>Nieuwbouw</i>		
- Huenderstraat/ Klaashofweg Eibergen	7	7
<i>Terugkoop</i>		
- Beltrum	2	
- Borculo	1	
- Eibergen	6	
- Neede	1	
	10	10
Administratieve wijziging MOG/ BOG naar egw/ mgw		4
Afname:		
Verkoop regulier		-1
Aantal huurwoningen per 31-12-2022		4.137

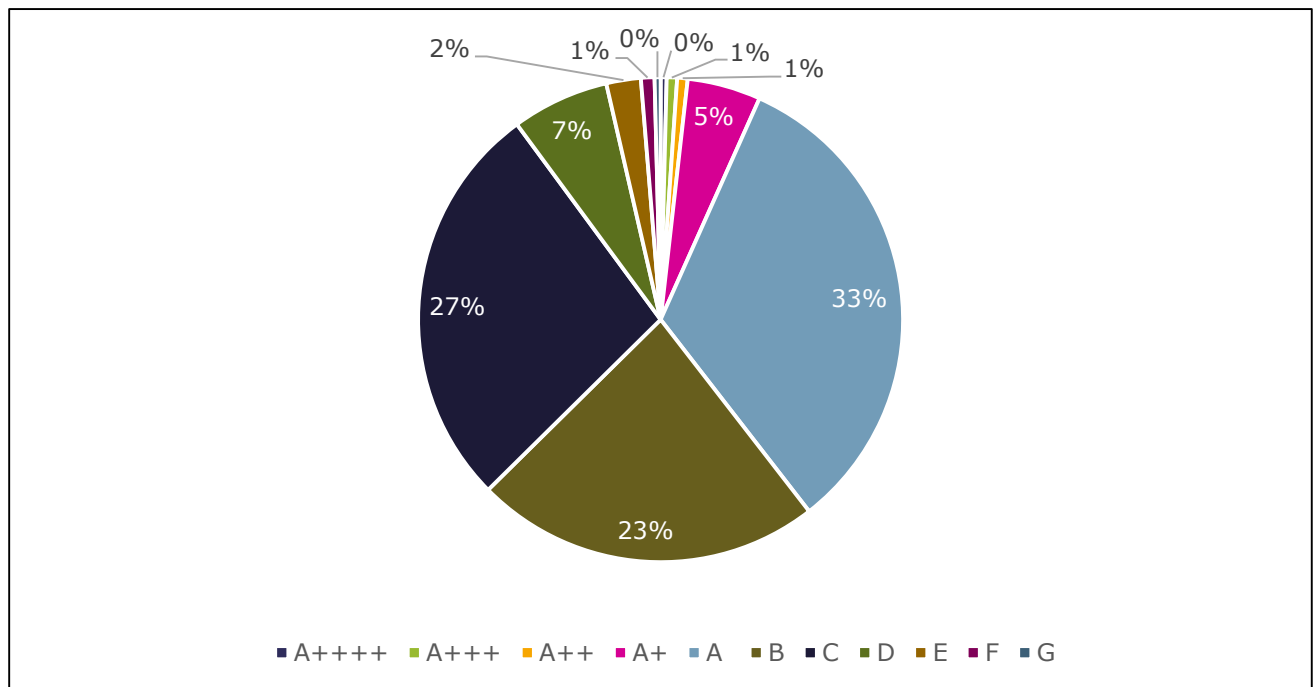
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



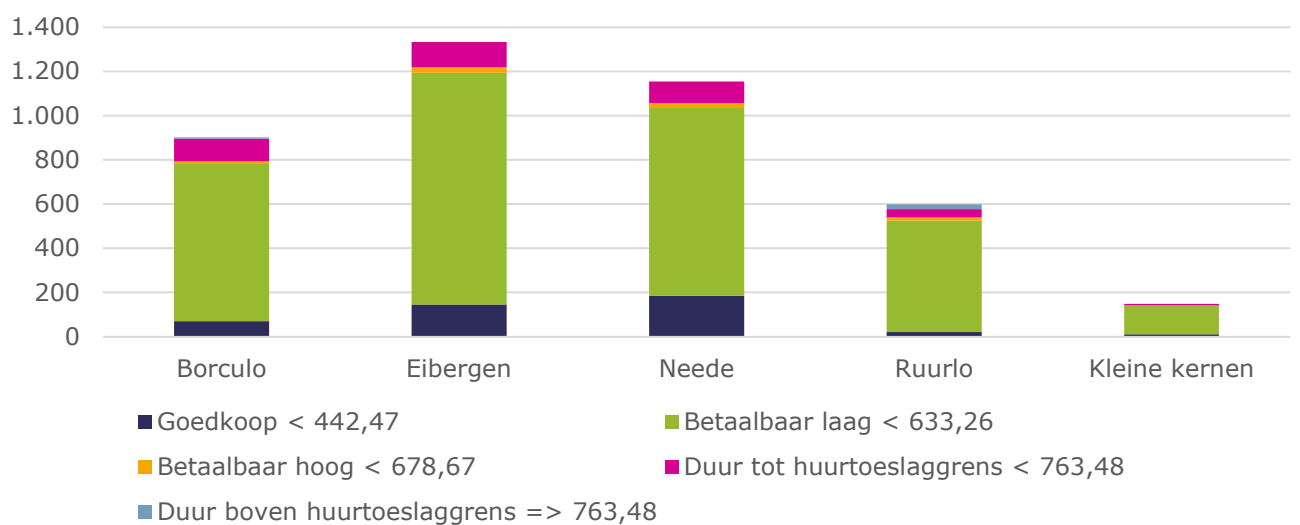
Energielabels



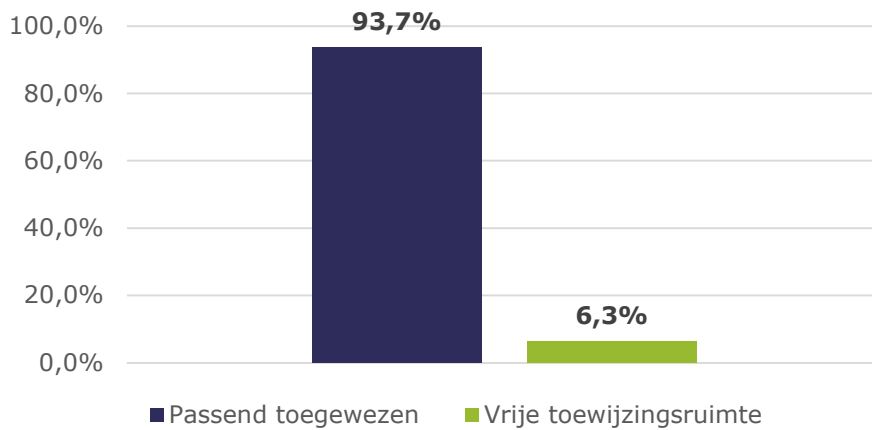
Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

	Borculo	Eibergen	Neede	Ruurlo	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 442,47	70	145	185	21	11	432
Betaalbaar laag < 633,26	711	1.048	849	504	128	3.240
Betaalbaar hoog < 678,67	12	25	22	14	2	75
Duur tot huurtoeslaggrens < 763,48	102	115	97	38	7	359
Duur boven huurtoeslaggrens => 763,48	6		3	22		31
Totaal	901	1.333	1.156	599	148	4.137

Aantal woningen naar huurklasse

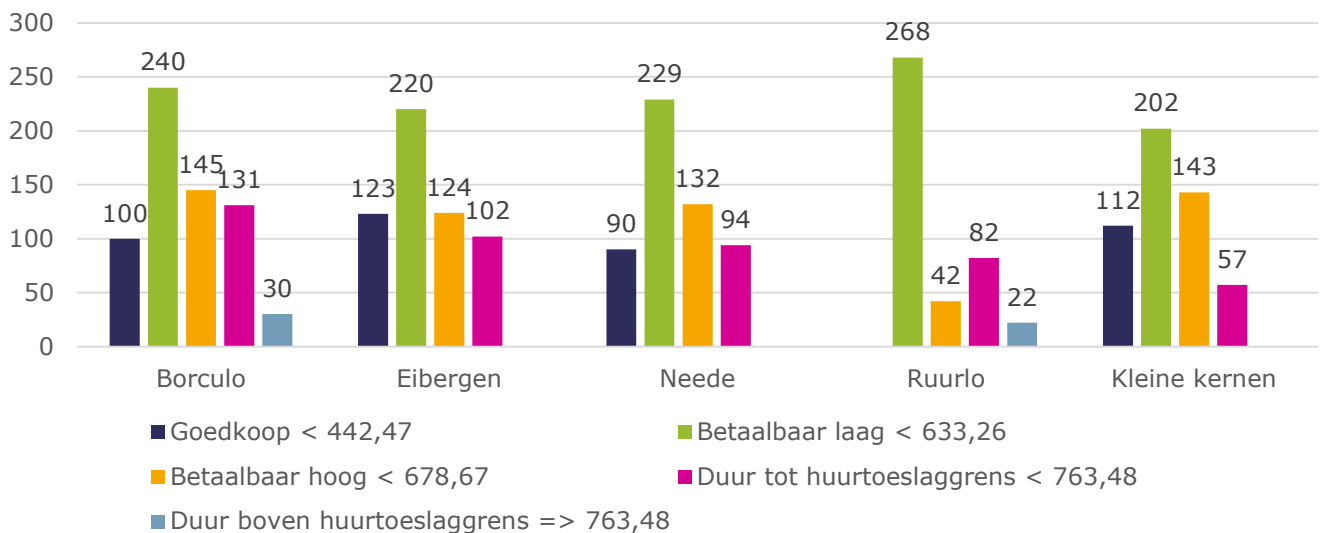


Toewijzingen 85%-15%-regeling *

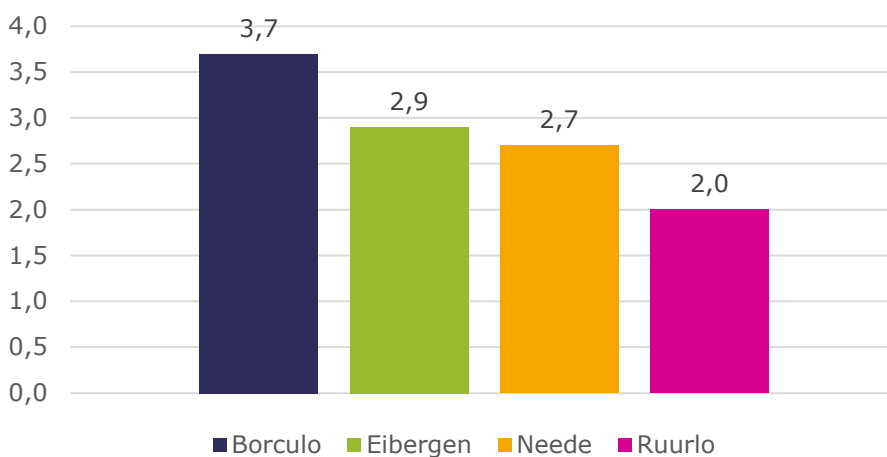


* In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte is uitgebreid van 7,5% naar 15%.

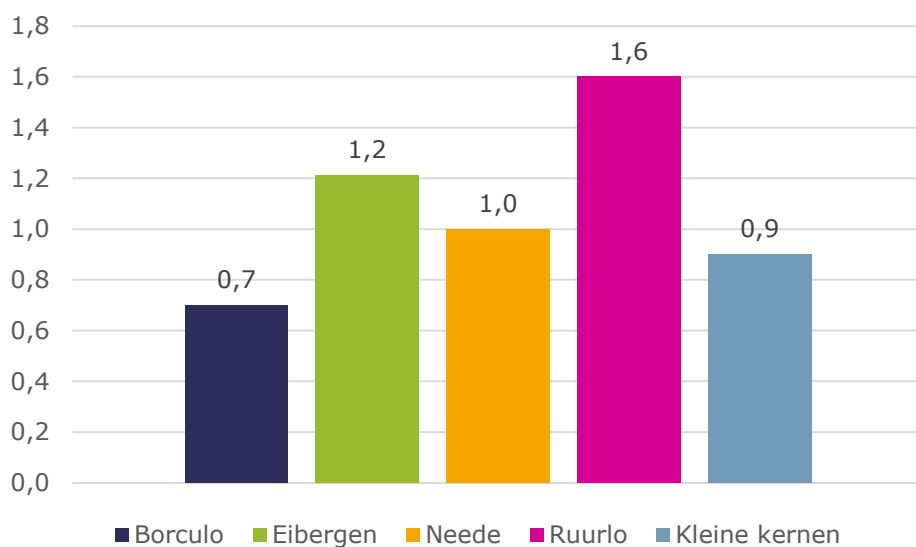
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde actieve inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



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



* Het model direct wonen is in 2022 niet gebruikt.

Aantal bemiddelingen
44
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente
69
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen
19
Ontruimingsvonnissen
10
Daadwerkelijke ontruiming
1

12. Factsheet gemeente Oost Gelre

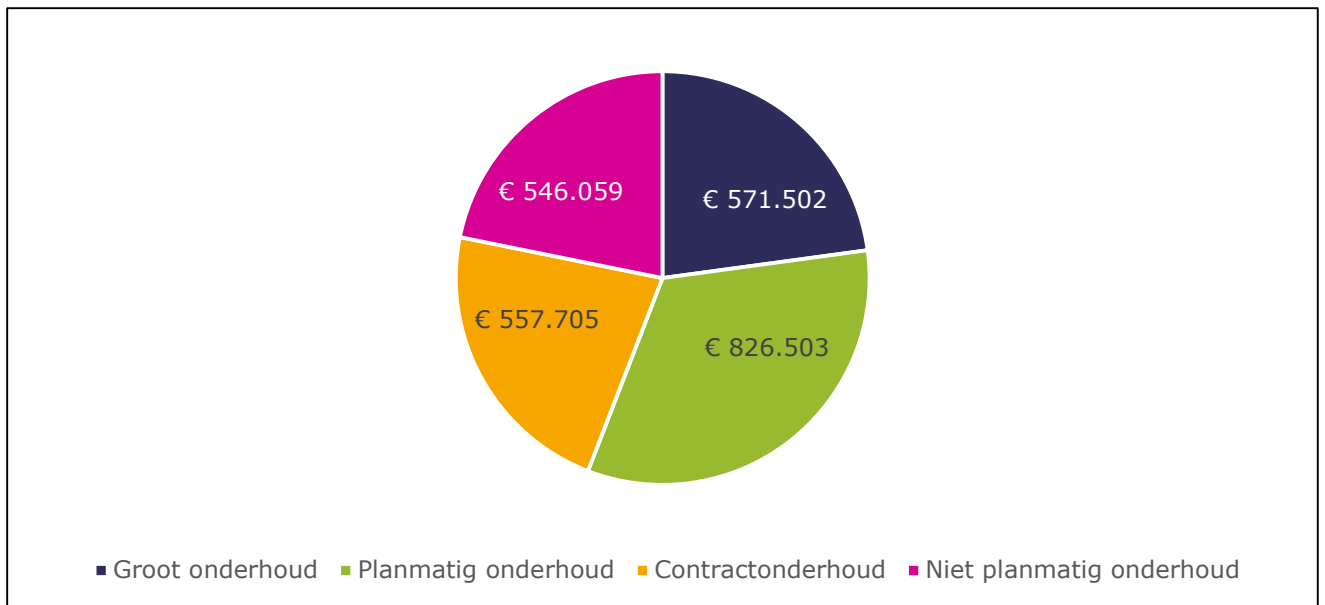
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2022	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	1.243
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	3
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	6
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	138
Parkeerplaatsen	28
Totaal aantal verhuureenheden	1.418
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)	31

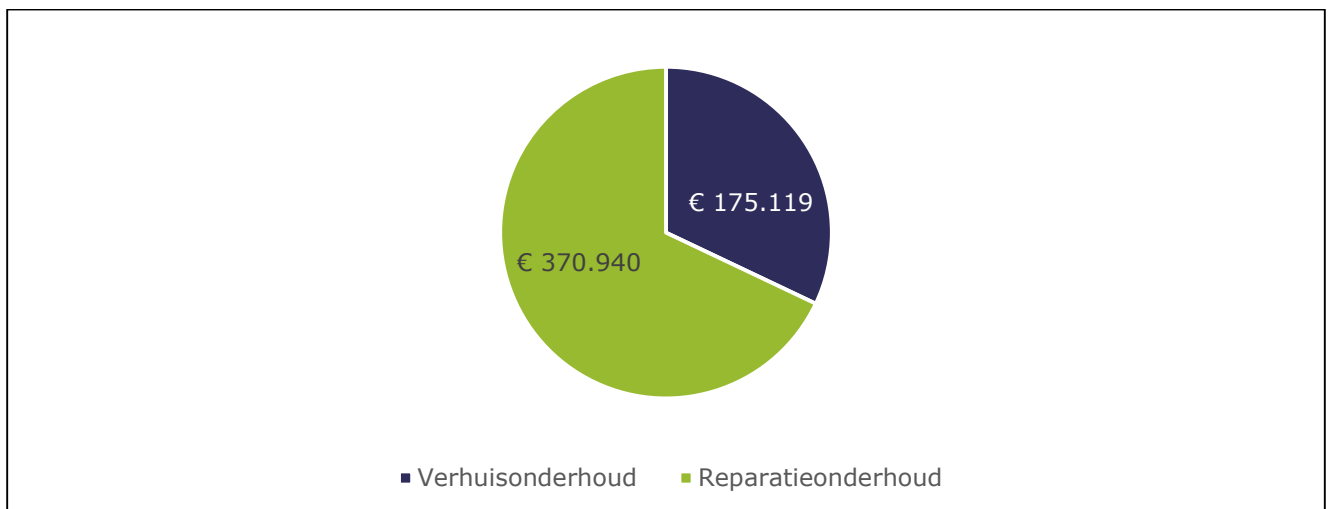
Wijzigingen in aantal huurwoningen

Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 1-1-2022		1.241
Toename:		
<i>Terugkoop</i>		
- Lichtenvoorde	2	
- Zieuwent	<u>1</u>	
		3
Administratieve wijziging intramuraal ZOG naar egw/ mgw		1
Afname:		
Verkoop regulier		-2
Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 31-12-2022		1.243

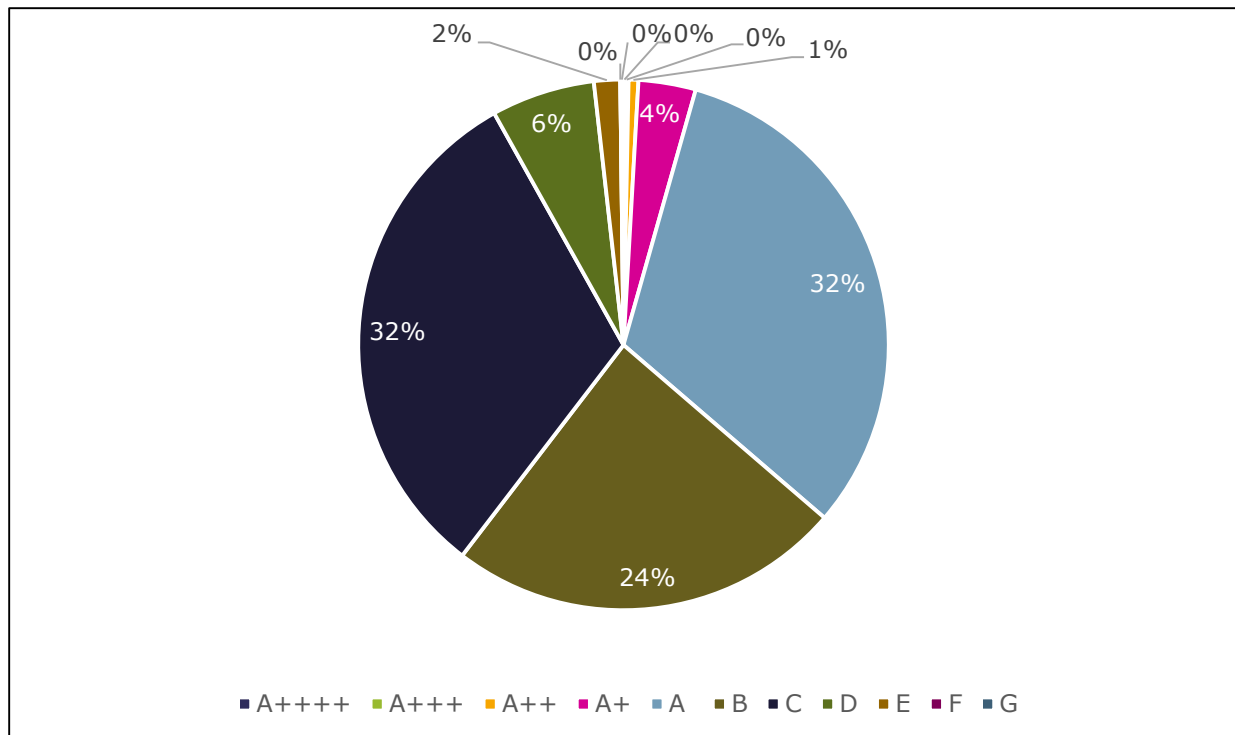
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



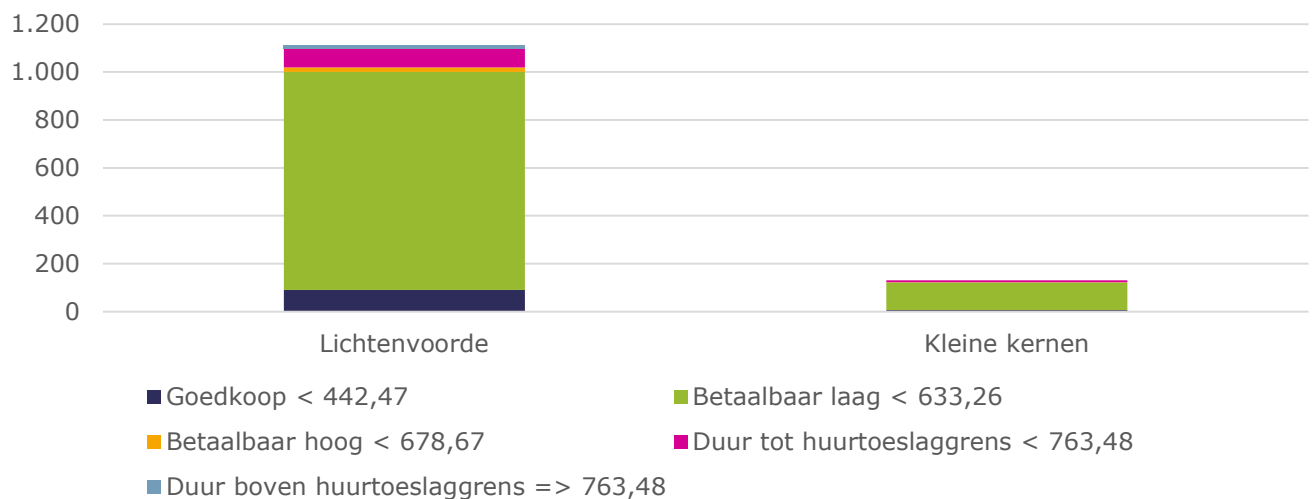
Energielabels



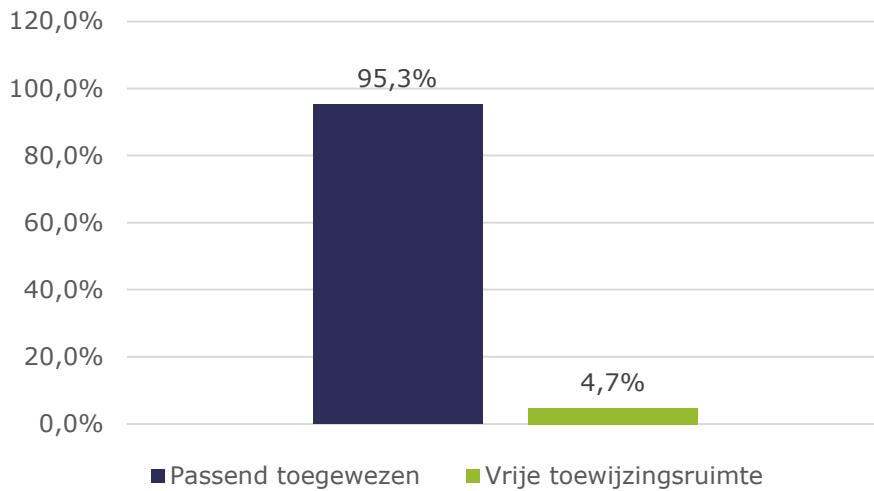
Aantal woningen naar huurklasse in aantallen

	Lichtenvoorde	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 442,47	91	6	97
Betaalbaar laag < 633,26	909	115	1.024
Betaalbaar hoog < 678,67	19	1	20
Duur tot huurtoeslaggrens < 763,48	79	8	87
Duur boven huurtoeslaggrens => 763,48	15		15
Totaal	1.113	130	1.243

Aantal woningen naar huurklasse

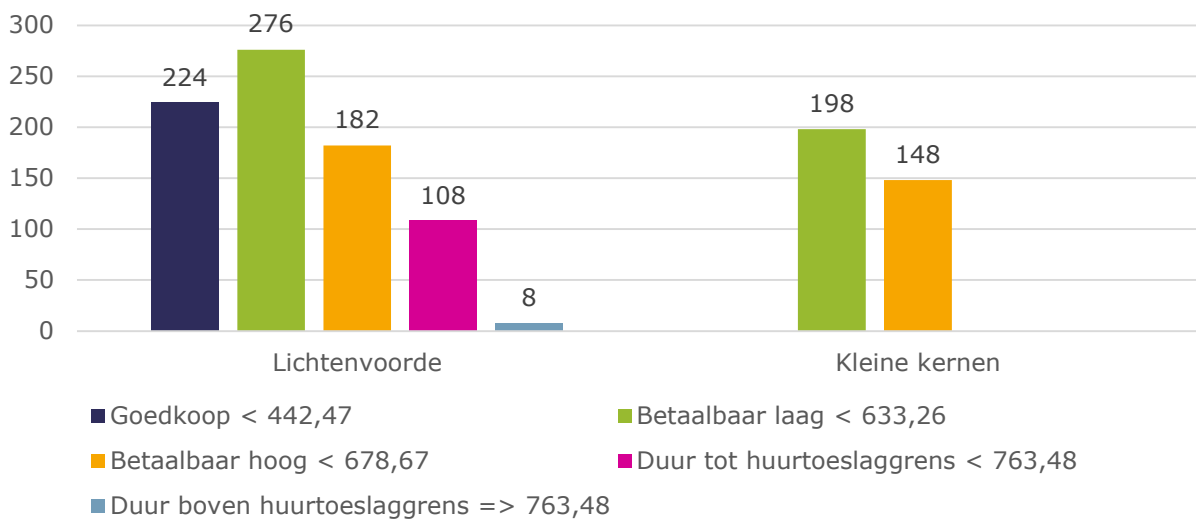


Toewijzingen 85%-15%-regeling *

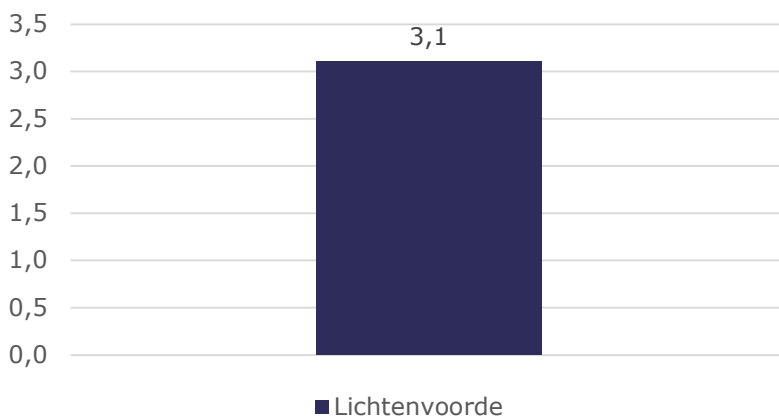


* In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte is uitgebreid van 7,5% naar 15%.

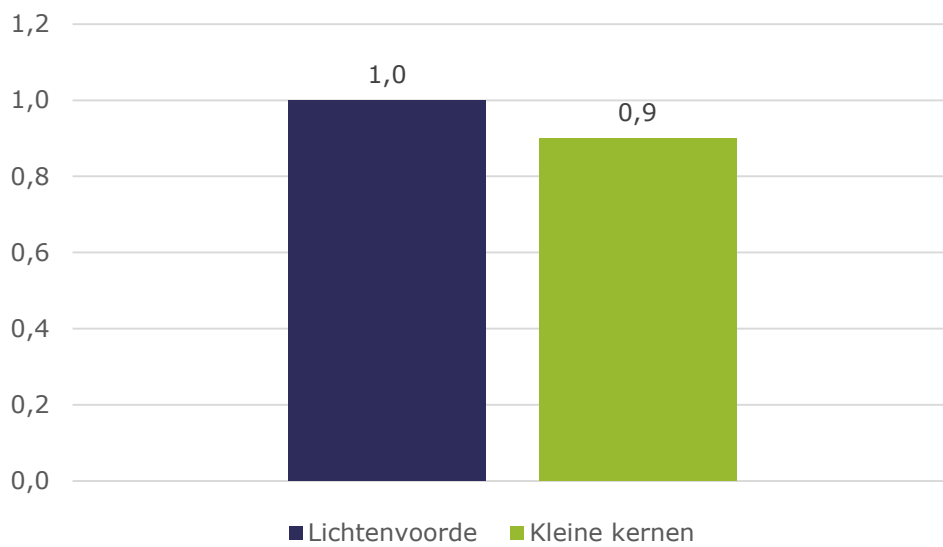
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde actieve inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



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



* Het model direct wonen is in 2022 niet gebruikt.

Aantal bemiddelingen	24
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente	47
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen	7
Ontruimingsvonnissen	0
Daadwerkelijke ontruimingen	0

Bijlage 1: Overzicht belanghouders

Onderstaand een overzicht van partijen met wie ProWonen samenwerkt.

Gemeenten

Gemeente Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre

Huurdersverenigingen

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

De huurdersverenigingen werken 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.

Als ACo nemen we deel aan de regionale samenwerking in de Achterhoek, onder de Achterhoekse Ambassadeurs. Deze bestaat uit de Provincie Gelderland, de zeven gemeenten, de in deze regio werkzame woningcorporaties en een afvaardiging van verschillende ondernemers. 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 Mariënvelde	Opweg Coaching
Buurtplein	Reclassering
Buurtzorg	Sa-net
Careaz	Schuldhulp Opmaat
Sius	Sensire
Estinea	Sociale Dienst Oost Achterhoek
GGNet	Sociale team Bronckhorst
Gewoonzorg.net	Stadsbank
's-Heerenloo	Stichting Aktief
HIER Zorg	Stichting Jij bent Uniek Ambulante Hulp
Humanitas	Zozijn
HV Reintegratie	Tactus
Interbeek Support	Urtica
Iriszorg	Voormekaar teams Berkelland (sociaal team)
Kringloopwinkel Bohero	Vluchtelingenwerk
Leger des Heils	Werkgroep Integratie Nieuwkomers
Lindenhout (jongerenbegeleiding)	WMO loket Oost Gelre (sociaal team)
Livio	Woonzorgnet
Lojal	Workmate Company
Marga Klompé	Wijkagenten
Markenheem	Zorgerf D'n Aoverstep
MCE zorg	Alvast
Fasehuisen De Schakel	Zorgboerderij Erve Bussink (Haarlo)
MEE	MCE zorg
	Zorgboerderij de Berkelhof

Bijlage 2: Overlegtabel

Wie	Wat	Met wie	Wanneer	Waarom
Huurdersverenigingen	Lokaal overleg	Woonconsulenten	Circa drie keer per jaar	Lokale aangelegenheden
	Bestuurlijk overleg	Directeur, manager Wonen	Tenminste vier keer per jaar	Beleidszaken
	Themabijeenkomst	Directeur, management- team	Een keer per jaar. 2022: werkbezoek aan een conceptbouwer gegaan	Informeel ontmoeten
Gemeente Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre	Bestuurlijk overleg	Directeur, management- team	Drie keer per jaar	Strategisch overleg en over prestatieafspraken
Gemeenten en huurdersverenigingen (Prestatieafspraken)	Driepartijenoverleg	Beleidsadviseur, Huurdersverenigingen en beleidsadviseur gemeente	1x per zes weken	Opstellen en monitoren van de prestatieafspraken
	Lokaal overleg - activiteitenprogramma	Beleidsadviseur, Huurdersverenigingen en beleidsadviseur gemeente	1 ^e halfjaar	Inhoudelijke afstemming
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
	Bestuurlijk overleg	Directeur	Vier keer per jaar	Strategisch overleg
	Managers overleg	Managers	4 keer per jaar	Strategisch en tactisch overleg
	Managers + beleid overleg	Managers en beleidsadviseurs	6 keer per jaar	Strategisch en tactisch overleg
	Beleidsoverleg	Beleidsadviseurs	6 keer per jaar	Strategisch en tactisch overleg
	Projectgroep overleg	Projectgroepen	Naar behoefte	Uitwisselen kennis. Samenwerking en besluitvorming.
Regionale samenwerking	Regio 8RHK (thematafel)	Directeur	Zes keer per jaar	Strategisch overleg
	Ambtelijke werkgroepen	Beleidsadviseurs gemeenten en corporaties	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

Risicomangement is het identificeren en kwantificeren van bedreigingen die het realiseren van onze ondernemingsdoelen in gevaar kunnen brengen. Risicomangement is een continu proces. Op alle niveaus in onze organisatie worden dagelijks risico afwegingen gemaakt. We hebben een systeem van interne beheersing waardoor we voldoende "in control" zijn. Om de risico's in onze processen zoveel mogelijk te beperken hebben wij onze processen vastgelegd in procesbeschrijvingen. Deze processen worden intern en extern getoetst. In 2022 hebben we verder uitvoering gegeven aan onze 'Risicomangement Routekaart' uit 2021. Stappen zijn uitgewerkt om het integraal risicomangement binnen ProWonen vorm te geven en te borgen.

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

1. Strategische risico's

De belangrijkste door ProWonen onderkende strategische risico's zijn:

A. Het risico dat ProWonen haar vastgoedopgave niet, niet volledig en/of niet tijdig kan realiseren

Risicobereidheid uitspraken mbt het risico:

(Economische) ontwikkelingen in de markt mogen er niet toe leiden dat projecten die noodzakelijk zijn in het licht van de opgave van ProWonen niet gerealiseerd kunnen worden. Als een project voorbereid is en komend jaar gerealiseerd moet worden, dan is het niet wenselijk als er nog moet worden ingegrepen en/of er nog wezenlijke concessies moeten worden gedaan. ProWonen is bereid om ruimte te bieden om te leren en heeft er vertrouwen in dat zij samen met haar netwerkpartners in de bouw kan groeien in de transitie naar regisserend partnerschap.

Risicostrategie

Als het gaat om de externe marktontwikkeling, dan heeft ProWonen daar niet direct grip op. Wij proberen het risico te beperken door extra aandacht te hebben voor de volgende onderwerpen: verduidelijken kader, snellere besluitvorming, pro-actief signaleren knelpunten, lerende omgeving en clusteren opdrachten.

Beheersmaatregel:

Het verleggen van een deel van de taken naar ketenpartners en werken met bouwteams. Met een aantal corporaties in de regio zijn er centrale contracten opgesteld, bijvoorbeeld langjarige onderhoudscontracten om zodoende risico's vooraf beter te inventariseren, gebruik te maken van schaalgrootte en aanvaardbare beheersmaatregelen gezamenlijk te bepalen. Hierdoor kan er meer vooruit worden gekeken met betrekking tot onze opgave, waardoor opdrachten eerder bij marktpartijen kunnen worden neergelegd en we leren van de branche(-genoten).

B. Het risico dat ProWonen zich in het realiseren van ambities laat belemmeren door haar organisatie cultuur

Risicobereidheid uitspraken mbt het risico

ProWonen heeft betrokken medewerkers met kwaliteiten. ProWonen wil dat de kwaliteiten van medewerkers optimaal tot BLOEI komen in het belang van huurders en de maatschappelijke opgave. Het cultuurproces moet een onomkeerbaar proces zijn.

Risicostrategie

De risicostrategie in relatie tot dit risico is het verminderen van het risico door beheersing. ProWonen legt hierbij de nadruk op soft controls, maar kijkt ook naar

veranderingen in structuren binnen de organisatie die de cultuurverandering kunnen ondersteunen. Het derde aspect in de risicostrategie ligt bij de werving van nieuwe medewerkers.

Beheersmaatregel:

ProWonen borgt haar nieuwe waarden goed in de organisatie door hier structureel aandacht aan te geven. De Cultuur werkgroep geeft invulling aan het uitdragen van BLOEI en organiseert diverse activiteiten in en met de organisatie. Regelmatig organiseren wij bewustwordingssessies over organisatiecultuur met de medewerkers. Periodiek organiseren wij cultuurborrels, waarbij op informele wijze collega's met elkaar in contact komen en wij de successen van ProWonen vieren.

C. Het risico dat de landelijke politiek besluiten neemt met een negatieve invloed op de realisatie van doelstellingen en/of de financiële positie van ProWonen

Risicobereidheid uitspraken mbt het risico

ProWonen wil zelf regie kunnen blijven voeren op de strategie en de bijbehorende maatschappelijke opgave die zij ziet in de regio. Zij wil voorkomen dat zij onder druk méér moet bouwen dan eigenlijk nodig is in de regio of dan realistisch is qua uitvoeringscapaciteit. Hierbij heeft zij oog voor regionale differentiatie. ProWonen wil compliant zijn met wet- en regelgeving en verwacht van medewerkers dat zij de wettelijke kaders die van toepassing zijn op hun dagelijks werk kennen en kunnen toepassen.

Risicostrategie

Op de aspecten rond Nationale Prestatieafspraken en reputatie (wat kunnen we wel en wat niet) wil ProWonen actief het gesprek aangaan binnen beleid, communicatie en MT. Voor het aspect rond de wet- en regelgeving wil ProWonen actief het bewustzijn en de kennis op deze onderwerpen in de organisatie vergroten.

Beheersmaatregel:

In algemene zin geldt dat de ruime financiële positie van ProWonen een buffer is om tegenvallers in lasten uit hoofde van politieke ontwikkelingen op te vangen. ProWonen monitort actief de ontwikkelingen op het gebied van Nationale Prestatieafspraken en rekest daar waar nodig de gevolgen door in scenario analyses. Met haar partners is afgesproken dat adaptief programmeren voor iedereen van belang is. ProWonen blijft actief in gesprek met collega corporaties in de regio, alsmede met haar gemeenten en huurdersorganisaties. Transparant zijn over wat de mogelijkheden zijn, is hierbij van belang.

2. Financiële risico's

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

Algemeen

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

Ten aanzien van de risico's in de financiële verslaggeving werken wij volgens alle gangbare principes in de corporatiesector en de voorgeschreven RJ 645 (richtlijn voor de jaarverslaggeving). Wij volgen de ontwikkelingen, sturen op een goede afstemming

tussen partijen (bij bijvoorbeeld marktwaarde bepaling) en onderhouden goede contacten met onze accountant.

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

2.1 Risico's ten aanzien van de financiële positie

Risico's financiële instrumenten en renterisico

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

Koers- en prijsrisico's

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

Kasstroom en financieringsrisico's

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

Kredietrisico's

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

Beheersing schades en aansprakelijkheidstellingen t.g.v. calamiteiten

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

Projectrisico's

Het investeringsstatuut beschrijft het gehele 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.

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

2.2 Risico's ten aanzien van de financiële verslaglegging

Risico's bij waardering op marktwaarde

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

Risico's bij inrichting van de financiële verslaggevingssystemen

Wij hebben geconstateerd dat er een risico bestaat met betrekking tot de financiële verslaglegging. Door de verplichte waardering van het vastgoed tegen marktwaarde zijn

wij afhankelijk van externe partijen; de softwareleverancier, taxateur en de afstemming van deze twee partijen met onze accountant. Het handboek marktwaardering wordt jaarlijks geactualiseerd en is pas laat beschikbaar. Wij volgen de ontwikkelingen nauwlettend en sturen op een goede afstemming tussen betrokken partijen.

3. Operationele risico's

De belangrijkste door ProWonen onderkende operationele risico's zijn:

Cybersecurity

De kans om geraakt te worden door cybercriminaliteit is groter geworden doordat technische ontwikkelingen snel gaan.

Periodiek organiseren wij awareness trainingen die zich richten op bewustwording over dit onderwerp en bijdragen aan gedragsverandering bij medewerkers. ProWonen heeft maatregelen getroffen om haar netwerk en gegevens te beveiligen tegen aanvallen van kwaadwillende personen, zowel van buiten als van binnen. De informatievoorziening is van essentieel belang voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van ProWonen. De afgelopen periode is gebleken dat de getroffen maatregelen adequaat zijn en zijn er geen incidenten geweest die duiden op (mogelijke) cybercriminaliteit. Er zijn het afgelopen jaar ook geen privacy issues of datalekken geweest waarbij er een hoog risico was op een inbreuk van de rechten en vrijheden van betrokkenen. Er zijn in 2022 geen meldingen gedaan aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

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

Beheersing administratieve organisatie

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

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

Interne beheersmaatregelen/frauderisico

Interne beheersingsmaatregelen zijn gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid omtrent het bereiken van strategische doelstellingen, effectiviteit en efficiëntie van bedrijfsprocessen, betrouwbaarheid van de (financiële) informatievoorziening 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.

Beheersing reputatie

ProWonen is open en integer. We zijn transparant. We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen, onze medewerkers zijn betrouwbaar en handelen met zorgvuldigheid en

respect voor collega's, klanten en andere partijen. ProWonen monitort zijn reputatie in de eerste plaats door alle media in de gaten te houden. Indien nodig wordt gereageerd op uitingen van de professionele pers en van mensen die via Facebook, Twitter, weblog of een ander sociaal medium over ProWonen communiceren.

Wet- en regelgeving

ProWonen volgt wijzigingen in wet- en regelgeving die van belang zijn nauwlettend. Daarbij zijn managers en medewerkers verantwoordelijk voor hun eigen vakgebied. Er hebben zich in 2022 geen compliance-issues voorgedaan. Wel hebben wij een compliance-issue uit 2020 opgelost. Het ging hierbij om een woningverkoop van één koopgarant woningverkoop waarbij vóór het tekenen van de koopovereenkomst geen gevalideerd taxatierapport is opgevraagd.

JAARREKENING

Balans per 31 december 2022
Winst-en-verliesrekening over 2022
Kasstroomoverzicht 2022
Toelichting op de balans per 31 december 2022
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022
Overige informatie
Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb
WNT-verantwoording 2022 Stichting ProWonen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2022	31 december 2021
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.093.724.472	1.115.876.126
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.850.880	23.827.157
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	86.344.197	91.758.938
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.075.473	3.387.675
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>1.204.995.022</u>	<u>1.234.849.896</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.414.205	5.728.108
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	4.365.533	7.265.581
Overige vorderingen	28.607	36.153
Totaal van financiële vaste activa	<u>4.394.140</u>	<u>7.301.734</u>
SOM DER VASTE ACTIVA	<u>1.214.803.367</u>	<u>1.247.879.738</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	25.000	196.038
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	72.224	62.355
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	1.199.238
Overige vorderingen	153.240	172.690
Overlopende activa	283.427	263.087
Totaal van vorderingen	<u>508.891</u>	<u>1.697.370</u>
Liquide middelen (6)	4.380.470	27.184
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	<u>4.914.361</u>	<u>1.920.592</u>
TOTAAL VAN ACTIVA	<u><u>1.219.717.728</u></u>	<u><u>1.249.800.330</u></u>

PASSIVA

		31 december 2022	31 december 2021
Eigen vermogen	(7)	€	€
Herwaarderingsreserves		517.268.076	550.259.745
Overige reserves		420.758.678	232.356.207
Resultaat na belastingen van het boekjaar		-32.516.024	155.410.802
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		<u>905.510.730</u>	<u>938.026.754</u>
Voorzieningen	(8)		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		10.085.970	2.116.028
Overige voorzieningen		213.736	212.679
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN		<u>10.299.706</u>	<u>2.328.707</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		207.245.909	200.837.205
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		81.083.640	85.963.899
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN		<u>288.329.549</u>	<u>286.801.104</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		8.501.056	13.342.690
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		626.224	3.123.980
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.872.754	1.554.646
Overlopende passiva		4.577.709	4.622.449
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN		<u>15.577.743</u>	<u>22.643.765</u>
TOTAAL VAN PASSIVA		<u><u>1.219.717.728</u></u>	<u><u>1.249.800.330</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	54.299.876	53.221.786
Opbrengsten servicecontracten	(12)	953.225	878.483
Lasten servicecontracten	(13)	-842.318	-970.014
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.661.700	-4.673.651
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-15.248.685	-18.812.258
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-8.110.461	-9.824.500
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		26.389.937	19.819.846
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.169.053	2.614.263
Toegerekende organisatiekosten		-131.710	-111.298
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-1.438.235	-2.018.246
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		599.108	484.719
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-17.035.814	-8.941.170
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-30.454.805	152.705.042
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(21)	-524.094	2.915.245
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-48.014.713	146.679.117
Opbrengst overige activiteiten	(22)	31.309	30.112
Kosten overige activiteiten	(23)	-31.384	-31.127
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-75	-1.015
Overige organisatiekosten	(24)	-1.714.212	-5.342.730
Kosten omtrent leefbaarheid	(25)	-72.395	-68.024
Bedrijfsresultaat		-22.812.350	161.571.913
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	91.554	1.720
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-5.109.182	-5.292.389
Totaal van financiële baten en lasten		-5.017.628	-5.290.669
Totaal van resultaat voor belastingen		-27.829.978	156.281.244
Belastingen	(28)	-4.686.046	-870.442
Totaal van resultaat na belastingen		-32.516.024	155.410.802

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	54.319.125		53.243.577	
Vergoedingen	843.102		879.551	
Overige bedrijfsontvangsten	19.884		27.419	
Ontvangen interest	1.458		1.846	
Saldo ingaande kasstromen		55.183.569		54.152.393
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-5.089.929		-5.333.643	
Onderhoudsuitgaven	-12.465.534		-15.621.218	
Overige bedrijfsuitgaven	-9.189.422		-8.940.851	
Betaalde interest	-5.244.009		-5.518.552	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-139.305		-140.098	
Verhuurdersheffing	-4.524.371		-2.992.696	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-72.332		-68.045	
Vennootschapsbelasting	-36.900		-2.254.740	
Saldo uitgaande kasstromen		-36.761.802		-40.869.843
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		18.421.767		13.282.550
transporteren		18.421.767		13.282.550

Stichting ProWonen te Borculo

	2022		2021	
	€	€	€	€
Transport		18.421.767		13.282.550
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.162.500		1.862.500	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	60.500		180.000	
Verkoopontvangsten grond (Des)	6.800		801.389	
Investeringsontvangsten overig	2.162		4.286	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		2.231.962		2.848.175
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-6.359.939		-6.729.017	
Verbeteruitgaven	-7.764.280		-11.840.649	
Aankoop	-3.396.257		-5.377.925	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-179.915		-522.475	
Sloopuitgaven	-96.153		-32.741	
Investerings overig	-168.756		-198.914	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-17.965.300		-24.701.721
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-15.733.338		-21.853.546
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten overig		7.547		3.561
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-15.725.791		-21.849.985
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen		15.000.000		25.082.848
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-10.887.096		-10.859.097	
Aflossing ongeborgde leningen	-1.001.280		-564.828	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-11.888.376		-11.423.925
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.111.624		13.658.923
Toename (afname) van geldmiddelen		5.807.600		5.091.488

Stichting ProWonen te Borculo

	2022		2021	
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	5.807.600		5.091.488	
Wijziging kortgeldmutaties	-		-	
Mutatie geldmiddelen		5.807.600		5.091.488
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-1.427.130		-6.518.618	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.380.470		-1.427.130	
		5.807.600		5.091.488

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 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

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

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

Continuïteit

In deze jaarrekening is uitgegaan van continuïteit van de activiteiten.

Continuïteitsproblemen liggen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de 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 er geen sprake meer is van een duurzame exploitatie en de toegelaten instelling juridische verplichtingen is aangegaan voor sloop en nieuwbouw. Indien sprake is van renovatie waarbij de woning verhuurd blijft of als de huurder de woning tijdelijk verlaat, blijft sprake van 'vastgoed in exploitatie'. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

HERCLASSIFICATIE VASTGOED IN ONTWIKKELING NAAR VASTGOED IN EXPLOITATIE

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat huurders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en 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 2 en 3 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:

- woonegelegenheden;
- 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 woonegelegenheden wordt ook verplicht de full versie gehanteerd omdat Stichting ProWonen in 2022 is ingedeeld in een fullregio.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- 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 woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario 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 terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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

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

HERCLASSIFICATIE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk 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. Ook de overdrachtskosten worden op nihil gesteld.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur (of indien deze hoger is de contracthuur) in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid 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 opgezegd door de Belastingdienst vóór 1 december 2022 en derhalve niet meer van toepassing op het jaar 2023. Bij de bepaling van de latenties is hier rekening mee gehouden.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigd) van 1,73% (2021: 2,09%).

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door ProWonen op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor ProWonen geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

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

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% (t/m 31 december 2021 30%) van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2022 is ingeschat op basis van de meerjarenbegroting dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Derhalve wordt voor dit deel geen latentie gevormd. Ultimo 2022 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 4.849.000.

Overige vorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

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

Eigen vermogen

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

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

HERWAARDERINGSRESERVE

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een 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

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Leasing

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

Operationele leases

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gederfd 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.

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 waarden marktwaarde.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen over de winst of het verlies

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

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

Verbonden partijen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

7 RISICOBEBEERSING

ALGEMEEN

De belangrijkste financiële risico's waaraan ProWonen onderhevig is, zijn het marktrisico, prijsrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van ProWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en 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 renteafspraken loopt Stichting ProWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot de vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting ProWonen risico's over de marktwaarde.

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

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

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

2023 6,37%
2024 5,51%
2025 8,09%
2026 7,23%
2027 0,58%

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 KASTROOMOVERZICHT

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 GESCHEIDEN 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 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	644.924.063	620.837.521	26.143.451	26.189.302
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	470.952.063	335.411.730	-2.316.294	-4.965.821
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.115.876.126</u>	<u>956.249.251</u>	<u>23.827.157</u>	<u>21.223.481</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.116.667	5.006.774	-	-
Initiële verkrijgingen	-	1.524.345	-	-
Investerings - uitgaven na eerste waardering	5.803.898	12.021.410	3.543	3.679
Desinvesteringen verkoop	-891.988	-877.747	-184.906	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.873.954	-2.284.884	-	-
Ten laste van waardeveranderingen	-926.617	-4.002.501	-	-
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen (PGO)	-2.116.029	-5.720.275	-	-
Herclassificaties	-70.823	3.083	70.823	-3.083
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	3.045.413	3.854.709	350.844	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-29.238.221	150.101.961	-1.216.581	2.603.080
Totaal mutaties	<u>-22.151.654</u>	<u>159.626.875</u>	<u>-976.277</u>	<u>2.603.676</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	656.924.365	644.924.063	26.277.174	26.143.451
Cumulatieve waardeveranderingen	436.800.107	470.952.063	-3.426.294	-2.316.294
Boekwaarde per 31 december	<u>1.093.724.472</u>	<u>1.115.876.126</u>	<u>22.850.880</u>	<u>23.827.157</u>

De totale ORT ultimo 2022 voor renovatie/verduurzamingsprojecten is € 8.633.448 (2021: € 5.163.628) en daarvan is de voorziening onrendabele investeringen € 7.603.388 (2021: € 2.116.028). Onder de "Investerings - uitgaven na eerste waardering" is een bedrag ad € 1.121.500 in mindering gebracht terzake RVV. Deze subsidie ziet deels (€ 350.000) op in 2021 opgeleverde nieuwbouw en deels (€ 771.500) op renovatieprojecten uit 2021 en 2022.

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. We hanteren een taxatiecyclus van in principe één keer in de drie jaar volledig taxeren en voeren voor de twee andere jaren een markttechnische update uit.

In 2021 is 100% van het vastgoed getaxeerd. In 2022 heeft door de NEN2580 wijziging voor de meeste complexen een volledige taxatie plaats gevonden in plaats van een markttechnische update. Het gehanteerde rekenmodel betreft "TMS" van Ortec 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 gedaald met 2,4%.

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: 6,15% (uitponden 7,28%)
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: 8,59%
- Parkeergelegenheden: 7,13%
- Intramuraal zorgvastgoed doorexploiteren: 6,24%

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt:

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) in de taxaties te kunnen verwerken. De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van € 15 t/m € 150 voor BOG, voor EGW en MGW € 419,72 t/m € 1.445, voor intramuraal vastgoed € 57 t/m € 243 en voor MOG € 50 t/m € 135.

Exit yield

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

De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van 7,25 t/m 10,50 procent voor BOG, voor EGW en MGW 3,72 t/m 7,41 procent, voor intramuraal vastgoed 5,3 t/m 8,7 procent en voor MOG 5,10 t/m 11,25 procent.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast ten aanzien van de woongelegenheden. De leegwaarde is bepaald aan de hand van drie referentietransacties. Daarnaast is de leegwaardestijging ingeschat op basis van de verwachte ontwikkelingen op de markt. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is deze vrijheidsgraad niet toegepast.

De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van € 73.500 t/m € 414.500.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van 6,50 t/m 9,3 procent voor BOG, voor EGW en MGW 3,97 t/m 10,57 procent, voor intramuraal vastgoed 5,60 t/m 7,80 procent en voor MOG 5,60 t/m 10,0 procent.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden. De taxateur heeft voor de mutatiegraad een bandbreedte aangehouden van 4,0 t/m 15,0 procent.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden. 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 zowel het doorexploiteerscenario als het uitpondscenario niet aansluiten bij de kosten die zij in de markt zien. Op basis hiervan zijn de instandhoudingskosten in TMS aangepast. Bij de woongelegenheden heeft de taxateur voor het doorexploiteerscenario een bandbreedte aangehouden van € 1.281 t/m € 2.066 en bij het uitpondscenario een bandbreedte van € 897 t/m € 1.446.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Hypothecaire zekerheden

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

Woningen bestemd voor verkoop

Van het Vastgoed in exploitatie hebben 158 woningen de strategie verkoop. We verwachten binnen één jaar 9 woningen te verkopen met een verwachte boekwaarde van € 1,3 miljoen en een verwachte opbrengstwaarde van € 2,1 miljoen. De verwachte boekwaarde en opbrengstwaarde is gebaseerd op de gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat respectievelijk leegwaarde van de voor verkoop gelabelde woningen.

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 468 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 497 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 6,15%
- Streefhuur per maand € 606,97 per woning
- Lasten onderhoud en beheer per jaar € 3.357 per woning

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

- Disconteringsvoet 0,5% hoger heeft € 56.016.809 negatief effect op de beleidswaarde
- Streefhuur € 25 per maand hoger heeft € 38.042.967 positief effect op de beleidswaarde
- Lasten onderhoud en beheer € 100 per jaar hoger heeft € 23.166.068 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 € 447 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde per 31 december 2022	1.093.724.472	22.850.880
Aanpassing naar beleid doorexplaiteren	22.481.172	487.944
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-299.382.363	-2.235.929
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting ProWonen	-113.720.342	-867.079
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-55.960.974	-158.006
Totaal aanpassingen	-446.582.507	-2.773.070
Beleidswaarde per 31 december 2022	647.141.965	20.077.810

Dit impliceert dat circa 49% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Per eind 2021 bedroeg de marktwaaarde (DAEB en niet-DAEB) € 1.139,7 miljoen, de afslag beschikbaar (doorexplaiteren) bedroeg € 59,1 miljoen, de afslag betaalbaarheid (huren) bedroeg € 340,1 miljoen, de afslag kwaliteit (onderhoud) bedroeg € 122,6 miljoen, de afslag beheer (beheerskosten) bedroeg € 61,4 miljoen. Dit resulteerde in een beleidswaarde per eind 2021 van € 556,4 miljoen.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	56.123.944	58.980.469	3.431.675	3.938.168
Cumulatieve waardeveranderingen	35.634.994	20.222.395	-44.000	-2.131.657
Boekwaarde per 1 januari	<u>91.758.938</u>	<u>79.202.864</u>	<u>3.387.675</u>	<u>1.806.511</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	6.275.514	6.357.712
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-343.066	-254.491	-	-
Waardeveranderingen	-	-	-5.345.003	-2.054.658
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	1.873.954	2.284.884
Overboekingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-3.381.414	-3.679.051	-4.116.667	-5.006.774
Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	-1.690.261	16.489.616	-	-
Totaal mutaties 2022	<u>-5.414.741</u>	<u>12.556.074</u>	<u>-1.312.202</u>	<u>1.581.164</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	53.889.818	56.123.944	5.902.892	3.431.675
Cumulatieve waardeveranderingen	32.454.379	35.634.994	-3.827.419	-44.000
Boekwaarde per 31 december	<u>86.344.197</u>	<u>91.758.938</u>	<u>2.075.473</u>	<u>3.387.675</u>

De totale ORT is € 6.310.000 (2021: € 44.000) en daarvan is de voorziening onrendabele investeringen € 2.482.582 (2021: € 0).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022: 445 (2021: 464).

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bouwrente

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd (2021: idem).

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

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	8.403.679	259.322	3.696.091	12.359.092
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	-3.380.568	-146.141	-3.104.275	-6.630.984
Boekwaarde per 1 januari	<u>5.023.111</u>	<u>113.181</u>	<u>591.816</u>	<u>5.728.108</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	164.659	164.659
Desinvesteringen	-	-	-22.173	-22.173
Afschrijving desinvesteringen	-	-	21.669	21.669
Afschrijvingen	-253.671	-28.206	-196.181	-478.058
Totaal mutaties 2022	<u>-253.671</u>	<u>-28.206</u>	<u>-32.026</u>	<u>-313.903</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde per 31 december	8.403.679	259.322	3.838.577	12.501.578
Cumulatieve afschrijvingen	-3.634.239	-174.347	-3.278.787	-7.087.373
Boekwaarde per 31 december	<u>4.769.440</u>	<u>84.975</u>	<u>559.790</u>	<u>5.414.205</u>

De getaxeerde waarde van de onroerende zaak bedraagt € 2.725.000 (prijspeil september 2022).

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 € 13,1 miljoen (2021: € 11,5 miljoen)

3. Financiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Leningenportefeuille	-	117.524
Infrabijdrage	757.944	810.845
Afschrijvingspotentieel	3.607.589	5.828.594
Vestia Lening	-	508.618
	<u>4.365.533</u>	<u>7.265.581</u>

Van deze vordering is een bedrag van € 488.082 (2021: € 1.301.586) 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 € 114.203.889. Stichting ProWonen heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling 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 € 1.002.371.462. De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 1.116.575.351. Van het totale verschil commercieel-fiscaal komt een gedeelte tot afwikkeling via fiscale afschrijvingen. De latentie bedraagt nominaal € 4.169.485 zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde commercieel dat door fiscale afschrijving tot afwikkeling komt. De gemiddelde looptijd bedraagt 35 jaar.

Verkoop woningen onder VOV

Gelet op het ontbreken van de beschikkingmacht 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

Aangezien fiscaal niet alle rente verrekend kan worden als gevolg van de ATAD-regeling is er geen latente belastingvordering meer opgenomen voor het waarderingsverschil van de leningen.

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 € 940.204 (zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 757.944.

Vestia Lening

Voor het agio op de Vestia lening is een latentie gevormd in 2021. Dit agio wordt fiscaal in 2 jaar ten laste van het resultaat gebracht, 50% in 2021 en 50% in 2022. De latente belastingvordering per eind 2022 is derhalve nihil.

Stichting ProWonen te Borculo

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige vorderingen		
Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten	28.607	36.153
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten</i>		
Stand per 1 januari	36.153	43.547
Aflossing	-7.546	-7.394
Stand per 31 december	28.607	36.153

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

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	25.000	196.038

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop bestaat uit één stuk grond.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurvorderingen	279.224	257.355
	<u>279.224</u>	<u>257.355</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-207.000	-195.000
	<u>72.224</u>	<u>62.355</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	195.000	209.000
Mutatie	12.000	-14.000
Stand per 31 december	207.000	195.000

Stichting ProWonen te Borculo

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	-	1.199.238
	<u> </u>	<u> </u>
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	258.240	252.690
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-105.000	-80.000
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>153.240</u>	<u>172.690</u>
	<u> </u>	<u> </u>
Overlopende activa		
Subsidie provincie, ISDE en STEP	-	100.000
RVV sloop en nieuwbouw	-	95.000
Diversen	283.427	68.087
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>283.427</u>	<u>263.087</u>
	<u> </u>	<u> </u>
6. Liquide middelen		
Rabobank	29.563	23.226
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	4.348.380	-
Kas	2.527	3.958
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>4.380.470</u>	<u>27.184</u>
	<u> </u>	<u> </u>

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten bedraagt per 31 december 2022 EUR 10 miljoen (2021: 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.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Herwaarderingsreserves		
DAEB vastgoed in exploitatie	466.808.549	495.432.239
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.444.082	2.057.738
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	49.015.445	52.769.768
	<u>517.268.076</u>	<u>550.259.745</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	377.168.514	758.617	38.258.755	416.185.886
Mutatie herwaarderingsreserve	118.263.725	1.299.121	14.511.013	134.073.859
Stand per 31 december 2021	<u>495.432.239</u>	<u>2.057.738</u>	<u>52.769.768</u>	<u>550.259.745</u>
Stand per 1 januari 2022	495.432.239	2.057.738	52.769.768	550.259.745
Mutatie herwaarderingsreserve	-28.623.690	-613.656	-3.754.323	-32.991.669
Stand per 31 december 2022	<u>466.808.549</u>	<u>1.444.082</u>	<u>49.015.445</u>	<u>517.268.076</u>

	2022	2021
	€	€

Overige reserves

Stand per 1 januari	232.356.207	300.673.558
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	155.410.802	65.756.508
	<u>387.767.009</u>	<u>366.430.066</u>
Mutatie herwaarderingsreserve Daeb	28.623.690	-118.263.725
Mutatie herwaarderingsreserve niet-Daeb	613.656	-1.299.121
Mutatie herwaarderingsreserve verkocht onder voorwaarden	3.754.323	-14.511.013
Stand per 31 december	<u>420.758.678</u>	<u>232.356.207</u>

RESULTAATBESTEMMING

Het voorstel is om het resultaat over 2022 ad € -32.516.024 ten laste van de overige reserves te brengen.

	2022	2021
	€	€
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Stand per 1 januari	155.410.802	65.756.508
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	<u>-155.410.802</u>	<u>-65.756.508</u>
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	<u>-32.516.024</u>	<u>155.410.802</u>
Stand per 31 december	<u><u>-32.516.024</u></u>	<u><u>155.410.802</u></u>

8. Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	2.116.028	5.720.275
Dotatie ten laste van resultaat	10.085.970	2.116.028
Onttrekking	<u>-2.116.028</u>	<u>-5.720.275</u>
Stand per 31 december	<u><u>10.085.970</u></u>	<u><u>2.116.028</u></u>

Overige voorzieningen

Jubileumvoorziening

Stand per 1 januari	212.679	214.075
Dotatie	16.217	15.993
Onttrekking	<u>-15.160</u>	<u>-17.389</u>
Stand per 31 december	<u><u>213.736</u></u>	<u><u>212.679</u></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 2016-2021.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 464. Het bedrag van de voorziening dat na verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 182.112.

9. Langlopende schulden

	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2021	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	207.245.909	171.726.933	200.837.205	161.278.036
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	81.083.640	66.932.312	85.963.899	64.658.190
	<u>288.329.549</u>	<u>238.659.245</u>	<u>286.801.104</u>	<u>225.936.226</u>

ProWonen heeft in 2021 deelgenomen aan het plan om Vestia structureel uit de problemen te helpen, door middel van een zogenaamde leningruil. Het verschil tussen de reële en de nominale waarde van de geruilde lening, zijnde de agio, is € 3,9 miljoen ultimo 2022 (2021: € 4,2 miljoen). De agioreserve is opgenomen onder de Schulden aan banken.

In 2022 zijn nieuwe leningen opgenomen voor € 15.000.000 (2021: € 25.082.848), de aflossingen bedroegen in 2022 € 11.888.376 (2021: € 11.645.426).

Ultimo 2022 bedraagt de totale leningportefeuille € 211.824.249, hiervan is € 8.501.056 opgenomen onder de kortlopende schulden.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2022 18 jaar (2021: 16 jaar).

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

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 209,5 miljoen (2021: € 205,4 miljoen).

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille bedraagt 2,33% (2021: 2,40%).

TEGENPARTIJRISICO

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

NV BNG € 86.241.401

NWB NV € 125.582.848

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

REËLE WAARDE

De reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen bedraagt ultimo 2022 EUR 202.087.675 (2021: EUR 265.820.535) 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.

<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
€	€

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

<u>81.083.640</u>	<u>85.963.899</u>
-------------------	-------------------

ProWonen heeft ultimo 2022 uit hoofde van de regeling "Koopgarant" een terugkoopverplichting inzake 445 woningen (2021: 464).

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

Het schulddeel langer dan vijf bedraagt bedraagt, op basis van de meerjarenbegroting, per ultimo 2022 € 63 miljoen (2021: € 65 miljoen).

Stichting ProWonen te Borculo

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari 2022	56.123.944	58.980.469
Waardevermeerderingen en -verminderingen	29.839.955	17.353.660
Stand per 1 januari	<u>85.963.899</u>	<u>76.334.129</u>
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	-	180.000
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.505.261	-3.975.739
Waardeveranderingen	-1.374.998	13.425.509
Stand per 31 december	<u>81.083.640</u>	<u>85.963.899</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	53.889.819	56.123.944
Waardevermeerderingen en -verminderingen	27.193.821	29.839.955
Langlopend deel per 31 december	<u>81.083.640</u>	<u>85.963.899</u>

10. Kortlopende schulden

Schulden aan banken

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	-	1.454.314
Aflossingsverplichting schulden aan kredietinstellingen	8.501.056	11.888.376
	<u>8.501.056</u>	<u>13.342.690</u>

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>626.224</u>	<u>3.123.980</u>
-------------	----------------	------------------

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

Vennootschapsbelasting	549.860	-
Omzetbelasting	1.319.041	1.554.646
Loonheffing	3.853	-
	<u>1.872.754</u>	<u>1.554.646</u>

Overlopende passiva

Vakantiedagen	151.607	142.474
Accountantskosten	66.668	61.600
transporteren	<u>218.275</u>	<u>204.074</u>

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Transport	218.275	204.074
Niet vervallen rente	2.450.448	2.585.274
Nettoloon	-	17.042
Nog te ontvangen facturen gereed gemelde projecten	60.106	385.589
Vooruitontvangen bedragen	431.465	336.786
Schulden aan gemeenten	-	10.423
Overige transitorische passiva	1.417.415	1.083.261
	<u>4.577.709</u>	<u>4.622.449</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 2023 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties circa € 14 miljoen zullen bedragen en dat dit voor de toegelaten instellingen betekent een tarief van circa € 2,62 per wooneenheid en circa € 0,01305 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneenheden 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 € 28,7 miljoen. De totale investering is € 35,9 miljoen inclusief BTW.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Per balansdatum beschikt Stichting ProWonen over 10 lease-auto's. De operationele leasecontracten zijn gebaseerd op een leasetermijn van vier tot vijf jaar. De totale verplichting bedraagt € 160.930 waarvan € 88.860 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 2022 voor de gehele sector is op nihil gesteld. Aangegeven is dat vooralsnog geen rekening gehouden hoeft te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2023-2027. Hierbij is opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden.

Obligolening Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

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

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	50.753.486	49.761.519
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.976.027	3.874.718
	<u>54.729.513</u>	<u>53.636.237</u>
Huurderving wegens leegstand	-378.988	-420.008
Huurderving wegens oninbaarheid	-50.649	5.557
	<u>54.299.876</u>	<u>53.221.786</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2022 verhoogd met gemiddeld 1,8% (2021: 0,0%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	959.448	882.965
Derving door leegstand	-6.223	-4.482
	<u>953.225</u>	<u>878.483</u>

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>842.318</u>	<u>970.014</u>
--------------------------	----------------	----------------

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Overige	528.821	498.576
Toegerekende organisatiekosten	4.132.879	4.175.075
	<u>4.661.700</u>	<u>4.673.651</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.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	4.244.609	4.049.644
Sociale lasten	598.674	570.860
Pensioenlasten	514.292	512.326
Overige personeelskosten	1.432.207	1.232.098
	<u>6.789.782</u>	<u>6.364.928</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 65 werknemers in dienst (2021: 67). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: -).

	2022	2021
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Wonen	21,60	21,11
Vastgoed	18,13	19,20
Bedrijfsvoering	17,77	19,23
Directie incl. staf	7,50	7,06
	<u>65,00</u>	<u>66,60</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 middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- 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 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 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

	2022	2021
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.357.574	5.132.830
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.123.698	937.863
Overige personeelskosten	308.509	294.235
Huisvestingskosten	244.645	228.988
Overige organisatiekosten	2.137.598	6.217.827
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	478.059	465.567
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>9.650.083</u>	<u>13.277.310</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.132.879	4.175.075
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.961.675	2.849.006
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	131.710	111.298
- Kosten overige activiteiten	31.384	31.127
- Overige organisatiekosten	1.714.211	5.342.730
- Overige waardeveranderingen	678.224	768.074
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>9.650.083</u>	<u>13.277.310</u>
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	9.008.341	12.743.414
Mutatie onderhoud	1.274.346	1.196.591
Reparatie- en klachtenonderhoud	2.004.323	2.023.246
Toegerekende organisatiekosten	2.961.675	2.849.007
	<u>15.248.685</u>	<u>18.812.258</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	2.816.761	2.933.339
Verzekeringen	295.890	307.683
Contributies (Aedes etc.)	58.398	55.975
Sectorspecifieke heffingen	4.340.346	5.992.696
Overige	599.066	534.807
	<u>8.110.461</u>	<u>9.824.500</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.229.800	2.663.889
Externe verkoopkosten	-60.747	-49.626
	<u>2.169.053</u>	<u>2.614.263</u>

18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>1.438.235</u>	<u>2.018.246</u>
---	------------------	------------------

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in exploitatie	-926.617	-4.002.501
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-5.345.003	-2.054.658
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-10.085.970	-2.115.937
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-678.224	-768.074
	<u>-17.035.814</u>	<u>-8.941.170</u>

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB vastgoed in exploitatie	-29.238.224	150.101.963
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-1.216.581	2.603.079
	<u>-30.454.805</u>	<u>152.705.042</u>

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.690.261	16.489.616
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.374.999	-13.425.509
Waardeverandering terugkopen	-208.832	-148.862
	<u>-524.094</u>	<u>2.915.245</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

22. Opbrengst overige activiteiten

Doorbelaste personeelskosten	28.188	27.419
Overige bedrijfsopbrengsten	3.121	2.693
	<u>31.309</u>	<u>30.112</u>

23. Kosten overige activiteiten

Toegerekende organisatiekosten	<u>31.384</u>	<u>31.127</u>
--------------------------------	---------------	---------------

	2022	2021
	€	€
24. Overige organisatiekosten		
Governance en bestuur	916.946	706.365
Portfoliomanagement	131.306	165.092
Jaarverslaggeving en control	313.727	458.319
Personeel, organisatie en ondernemingsraad	352.233	-
Agio Vestia lening	-	4.012.954
	<u>1.714.212</u>	<u>5.342.730</u>
25. Kosten omtrent leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	376	208
Mens gerelateerde leefbaarheid	72.019	67.816
	<u>72.395</u>	<u>68.024</u>
Totaal van financiële baten en lasten		
26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente overige vorderingen financiële vast activa	629	782
Vrijval agio	90.239	-
Rente rekening-courant en vorderingen	686	938
	<u>91.554</u>	<u>1.720</u>
27. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen kredietinstellingen	-5.017.733	-5.209.089
Borgstellingsvergoeding WSW	-47.015	-45.454
Rente rekening-courant en overige schulden	-40.158	-37.846
Belastingdienst	-4.276	-
	<u>-5.109.182</u>	<u>-5.292.389</u>

28. Belastingen*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	-2.669.698	-577.202
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	883.700	-67.127
Mutatie actieve belastinglatentie	-2.900.048	-226.113
	<u>-4.686.046</u>	<u>-870.442</u>

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,4% (2021: 24,0%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2022 bedraagt € 2.669.698, ofwel -9,6% van het resultaat vóór belastingen (2021: 0,4%).

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-27.829.978	156.281.244
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.336.489	-147.447.191
Afschrijvingen	-2.790.243	-3.625.215
Fiscaal lager verkoopresultaat	-945.628	-2.168.779
Aftrekbaar deel agio Vestia Lening (2021: niet aftrekbaar deel)	-2.006.477	2.006.477
ATAD rentebeperking	1.054.626	2.283.701
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-1.794.649	-4.546.235
Overige fiscaal-commerciële verschillen	-2.511.125	-377.200
Belastbaar bedrag	<u>10.513.015</u>	<u>2.406.802</u>

In de overige commercieel-fiscale verschillen in 2022 zit onder andere een afwaardering van het eigen kantoorpand ter grootte van bijna € 2 miljoen.

Transacties met verbonden partijen

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

12 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Accountantshonoraria		
Onderzoek van de jaarrekening (BDO Audit & Assurance B.V.)	106.892	98.000
Andere controlediensten (dVi)	12.826	12.000
Andere controlediensten (subsidie)	-	9.162
	<u>119.718</u>	<u>119.162</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2022 (2021) zijn verricht.

13 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.093.724.472	-	1.115.876.126	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	22.850.880	-	23.827.157
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	64.604.833	21.739.364	68.517.947	23.240.991
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.075.473	-	3.387.675	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.160.404.778	44.590.244	1.187.781.748	47.068.148
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.414.205	-	5.728.108	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	27.550.967	-	28.213.496	-
Latente belastingvordering(en)	4.365.533	-	7.265.581	-
Overige vorderingen	28.607	-	36.153	-
Totaal van financiële vaste activa	31.945.107	-	35.515.230	-
SOM DER VASTE ACTIVA	1.197.764.090	44.590.244	1.229.025.086	47.068.148
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	25.000	-	196.038	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	67.943	4.281	62.097	258
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	4.060.099	-	3.684.662
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	1.199.238	-
Overige vorderingen	153.240	-	172.690	-
Overlopende activa	283.427	-	263.087	-
Totaal van vorderingen	504.610	4.064.380	1.697.112	3.684.920
Liquide middelen	4.380.470	-	27.184	-
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	4.910.080	4.064.380	1.920.334	3.684.920
TOTAAL VAN ACTIVA	1.202.674.170	48.654.624	1.230.945.420	50.753.068

PASSIVA

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	517.268.076	10.841.243	550.259.745	12.334.327
Overige reserves	420.758.678	17.372.253	232.356.207	12.240.847
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-32.516.024	-662.529	155.410.802	3.638.322
Totaal van eigen vermogen	905.510.730	27.550.967	938.026.754	28.213.496
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	10.085.970	-	2.116.028	-
Overige voorzieningen	213.736	-	212.679	-
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	10.299.706	-	2.328.707	-
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	207.245.909	-	200.837.205	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	59.988.276	21.095.364	63.433.754	22.530.145
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	267.234.185	21.095.364	264.270.959	22.530.145
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	8.501.056	-	13.342.690	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	626.224	-	3.123.980	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.060.099	-	3.684.662	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.872.754	-	1.554.646	-
Overlopende passiva	4.569.416	8.293	4.613.022	9.427
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	19.629.549	8.293	26.319.000	9.427
TOTAAL VAN PASSIVA	<u>1.202.674.170</u>	<u>48.654.624</u>	<u>1.230.945.420</u>	<u>50.753.068</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	52.715.668	1.584.208	51.701.827	1.519.959
Opbrengsten servicecontracten	885.081	68.144	819.560	58.923
Lasten servicecontracten	-759.287	-83.031	-915.439	-54.575
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.536.971	-124.729	-4.548.143	-125.508
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.887.882	-360.803	-18.444.199	-368.059
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.998.342	-112.119	-9.696.838	-127.662
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	25.418.267	971.670	18.916.768	903.078
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.170.927	1.743.741	2.615.987	1.235.776
Toegerekende organisatiekosten	-128.364	-3.346	-108.471	-2.827
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.429.798	-1.553.655	-2.018.246	-1.226.942
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	612.765	186.740	489.270	6.007
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.017.965	-17.849	-8.921.661	-19.509
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.238.224	-1.216.581	150.101.963	2.603.079
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-457.248	-267.243	2.568.298	336.389
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-46.713.437	-1.501.673	143.748.600	2.919.959
Opbrengst overige activiteiten	30.407	902	29.239	873
Kosten overige activiteiten	-30.587	-797	-30.336	-791
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-180	105	-1.097	82
Overige organisatiekosten	-1.670.671	-43.541	-5.308.954	-33.776
Kosten omtrent leefbaarheid	-70.565	-1.830	-66.296	-1.728
Bedrijfsresultaat	-22.423.821	-388.529	157.778.291	3.793.622
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	91.554	-	1.720	87.700
transporteren	91.554	-	1.720	87.700

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	91.554	-	1.720	87.700
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.109.182	-	-5.380.089	-
Totaal van financiële baten en lasten	-5.017.628	-	-5.378.369	87.700
Totaal van resultaat voor belastingen	-27.441.449	-388.529	152.399.922	3.881.322
Belastingen	-4.412.046	-274.000	-627.442	-243.000
Resultaat uit deelnemingen	-662.529	-	3.638.322	-
Resultaat na belastingen	-32.516.024	-662.529	155.410.802	3.638.322

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	52.726.393	1.592.732	51.716.904	1.526.673
Vergoedingen	787.880	55.222	819.333	60.218
Overige bedrijfsontvangsten	19.165	719	26.723	696
Ontvangen interest	1.458	-	1.846	87.700
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>53.534.896</u>	<u>1.648.673</u>	<u>52.564.806</u>	<u>1.675.287</u>
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.953.846	-136.083	-5.203.269	-130.374
Onderhoudsuitgaven	-12.009.690	-455.844	-15.342.457	-278.761
Overige bedrijfsuitgaven	-8.838.133	-351.289	-8.618.011	-322.840
Betaalde interest	-5.244.009	-	-5.606.252	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-135.767	-3.538	-136.540	-3.558
Verhuurdersheffing	-4.513.498	-10.873	-2.978.610	-14.086
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-70.501	-1.831	-66.318	-1.727
Vennootschapsbelasting	237.100	-274.000	-2.011.740	-243.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-35.528.344</u>	<u>-1.233.458</u>	<u>-39.963.197</u>	<u>-994.346</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>18.006.552</u>	<u>415.215</u>	<u>12.601.609</u>	<u>680.941</u>
transporteren	18.006.552	415.215	12.601.609	680.941

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	18.006.552	415.215	12.601.609	680.941
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.153.969	1.754.146	1.862.500	1.237.500
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	60.500	-	-	180.000
Verkoopontvangsten grond	6.800	-	801.389	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	2.122	40	4.253	33
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	2.223.391	1.754.186	2.668.142	1.417.533
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-6.359.939	-	-6.729.017	-
Verbeteruitgaven	-7.760.731	-3.548	-11.836.970	-3.679
Aankoop	-3.351.456	-527.313	-5.388.483	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-179.916	-1.263.103	-331.416	-1.418.001
Sloopuitgaven	-96.153	-	-32.741	-
Investerings overig	-168.756	-	-198.914	-
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-17.916.951	-1.793.964	-24.517.541	-1.421.680
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-15.693.560	-39.778	-21.849.399	-4.147
<i>Financiële Vaste Activa</i>				
Ontvangsten overig	7.547	-	3.561	-
Uitgaven overig	-	-375.437	-	-676.794
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	7.547	-375.437	3.561	-676.794
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-15.686.013	-415.215	-21.845.838	-680.941
transporteren	2.320.539	-	-9.244.229	-

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	2.320.539	-	-9.244.229	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand</i>				
Nieuwe te borgen leningen	15.000.000	-	25.082.848	-
Nieuwe ongeborgde leningen	375.437	-	676.794	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	15.375.437	-	25.759.642	-
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing geborgde leningen	-10.887.096	-	-10.859.097	-
Aflossing ongeborgde leningen	-1.001.280	-	-564.828	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-11.888.376	-	-11.423.925	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.487.061	-	14.335.717	-
Toename (afname) van geldmiddelen	5.807.600	-	5.091.488	-
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	5.807.600	-	5.091.488	-
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-
Mutatie geldmiddelen	5.807.600	-	5.091.488	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-1.427.130	-	-6.518.618	-
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.380.470	-	-1.427.130	-
	5.807.600	-	5.091.488	-

14 WNT-VERANTWOORDING 2022 STICHTING PROWONEN

De WNT is van toepassing op Stichting ProWonen. Het voor Stichting ProWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000. 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 2022

Bedragen x € 1

H. Struik

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

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

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

153.211
18.843

Subtotaal

172.054

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

181.000

-/- Onverschuldig betaald bedrag

-

Bezoldiging

172.054

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

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

Gegevens 2021

Functiegegevens

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

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

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

142.655
18.218

Subtotaal

160.873

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

175.000

Bezoldiging

160.873

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	J.T. Bussink	P.J. de Jong	B.F. Heurman	J. van Dinteren
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	18.462	12.308	12.308	12.308
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	J.T. Bussink	P.J. de Jong	B.F. Heurman	J. van Dinteren
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.213	11.518	11.518	11.518
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	17.500

Gegevens 2022

Bedragen x € 1

M.M. Seip

Functiegegevens

lid

Aanvang en einde functievervulling in 2022

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

12.308

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

18.100

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

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

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

M.M. Seip

Functiegegevens

lid

Aanvang en einde functievervulling in 2021

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

11.518

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

17.500

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 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 2022 opgesteld.

Borculo, 31 mei 2023

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 2022 vast.

Borculo, 31 mei 2023

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 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting ProWonen te Borculo gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 21.300.000. 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 € 1.000.000 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 2022.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.065.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 50.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting ProWonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 8 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in

de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting ProWonen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne tingsysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 7 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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

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

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting ProWonen en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne

beheersingsmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting ProWonen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting ProWonen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1.116.575.352 wat neerkomt op 92% 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 grotendeels volgens de full-versie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ als toegelicht op pagina 99 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 waarderen marktwaarde heeft Stichting ProWonen externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</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</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2022, 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 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 waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting</p>

<p>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>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 waarderingdeskundigen.</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>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 102 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 moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende 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 doorexplotatie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met</p>

	<p>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> <p>Observaties</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

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

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

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede 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, 1 juni 2023

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

	2022	2021
Huurwoningen (Daeb)	7.444	7.426
Huurwoningen (Niet-Daeb)	72	71
Zorgvastgoed	492	490
Maatschappelijk vastgoed	28	40
Bedrijfsonroerend goed	23	21
Garages	591	584
	<u>8.650</u>	<u>8.632</u>

3.2 Mutaties in verhuureenheden

	2022	2021
Aantal opgeleverd nieuwbouw	22	40
Aantal terugkoop	18	25
Aantal aankoop	-	10
Aantal uit exploitatie door sloop	-16	-23
Aantal verkoop regulier en Te Woon	-9	-9
Aantal toename overig	3	3
Aantal afname overig	-	-1

3.3 Kwaliteit

	2022	2021
Aantal woningen met een groen label (A,B,C) in %	89,10	88,40
Aantal woningen groot onderhoud	150,00	330,00

3.4 Huren

	2022	2021
Gemiddelde huurprijs	557,00	543,00
Huurachterstand in %	0,51	0,48

3.5 Het verhuren van woningen

	2022	2021
Verhuisgraad in %	6,30	6,80
Woningen passend verhuurd in %	97,90	97,10
Aantal woningen toegewezen	499,00	565,00
waarvan aan vergunninghouders	38,00	32,00
waarvan aan sociaal/medische urgentie	25,00	32,00
Aantal ontruiming	1,00	1,00
Gemiddeld aantal reacties	214,00	183,00
Gemiddelde inschrijftijd aanbodmodel in jaren	3,20	2,60
Gemiddelde zoektijd bij loting, zoekgericht en direct wonen in jaren	1,10	0,90

3.6 Balans en winst-en-verliesrekening

	2022	2021
Jaarresultaat x € 1.000	-32.516	155.411
Eigen vermogen x € 1.000	905.511	938.027

3.7 Personele bezetting

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gemiddeld aantal FTE	65,00	67,00
Gemiddeld ziekteverzuim in %	5,80	4,80
Waarvan < 6 weken	1,90	0,90
Waarvan > 6 weken	3,90	3,90