

**STICHTING PROWONEN
TE BORCULO**

Rapport jaarstukken 2019

BESTUURSVERSLAG EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. 2019 in cijfers	4
2. Van het bestuur	4
3. ProWonen in 2019	10
4. De organisatie ProWonen	19
5. ProWonen in verbinding	23
6. Financieel gezond	29
7. Raad van Commissarissen	34
8. Factsheet gemeente Bronckhorst	42
9. Factsheet gemeente Berkelland	46
10. Factsheet gemeente Oost Gelre	50
11. Bijlage 1: Overzicht belanghouders	54
12. Bijlage 2: Risicoparagraaf	55

JAARREKENING

1. Balans per 31 december 2019	62
2. Winst-en-verliesrekening over 2019	64
3. Kasstroomoverzicht 2019	65
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	68
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	73
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	82
7. Risicobeheersing	87
8. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	88
9. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	89
10. Toelichting op de balans per 31 december 2019	90
11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019	106
12. Overige informatie	111
13. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	112
14. WNT Verantwoording	118

OVERIGE GEGEVENS

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	123
2. Statutaire regeling winstbestemming	126
3. Kengetallen	127

BESTUURSVERSLAG EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. 2019 in cijfers



HUURWONINGEN PER PLAATS

Beltrum	64
Borculo	901
Eibergen	1.297
Geesteren gld	18
Gelselaar	13
Haarlo	12
Halle	54
Harreveld	27
Hengelo gld	535
Keijsburg	60
Lichtenvoorde	1.096
Lievelede	18
Marijvelde	22
Neede	1.139
Rekken	22
Rietmolen	18
Rurlo	562
Vorden	689
Vragender	11
Wichmond	27
Zelhem	779
Zieuwent	53

DIVERSE CIJFERS 2019:

Aantal huurwoningen (incl. zorg):	7.417
Aantal verkochte Te Woon woningen:	515
Aantal nieuwe verhuringen:	518
Verhuringen passend toegewezen:	97,6%
Aedes benchmark huurdersoordeel:	A score
Gemiddelde huurverhoging woningen per 1 juli:	1,3%
Woningen met een groen label:	84,4%
Uitgegeven aan onderhoud:	20,7 miljoen
Gemiddeld aantal fte:	72

2. Van het bestuur

ProWonen is een Achterhoekse plattelandscorporatie met in totaal bijna 8.000 woningen in de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost-Gelre in 8 grotere en 17 kleinere kernen. Als sociale verhuurder staan we midden in de samenleving en dichtbij onze huurders. We vinden dat iedereen recht heeft op een (t)huis. Al meer dan 100 jaar verhuren en onderhouden we goede, betaalbare sociale huurwoningen in een prettige woonomgeving.

2019 was een enerverend jaar voor ProWonen. We hebben hard gewerkt, mooie resultaten geboekt en voor pittige uitdagingen gestaan. Een jaar waarin 'samen met en voor onze klanten, huurdersverenigingen, stakeholders, collegacorporaties en medewerkers' een belangrijke plek innam. Dit verliep niet altijd even soepel en vroeg op onderdelen extra aandacht en afstemming. De tijd en energie die we hierin hebben geïnvesteerd is het meer dan waard geweest. En dat blijven we doen want de wens en noodzaak om samen op te trekken is duidelijk.

Speerpunten ProWonen

We willen graag dat onze huurders zich 'Thuis bij ProWonen' voelen. Daarom zetten we ons in om voldoende betaalbare huurwoningen in ons werkgebied beschikbaar te hebben en houden.

In de Achterhoek krijgen we op de middellange termijn steeds meer te maken met de gevolgen van de krimp. Tegelijkertijd werken we aan het verduurzamen van onze woningen om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Het anticiperen hierop vormt een flinke uitdaging, omdat er op de korte termijn eerst nog een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen is. Het tempo en de mate waarin deze ontwikkelingen zich voordoen verschilt per kern. Dit is wezenlijk anders dan de situatie in de Randstad, terwijl wet- en regelgeving veelal op deze stedelijke omgeving gericht is. Om goed in te kunnen spelen op onze lokale situatie is maatwerk nodig. Het op peil houden van de vitaliteit en leefbaarheid in onze kernen vraagt om passende maatregelen. Hiervoor is een solide organisatie nodig die samenwerkt met partners zoals onze gemeenten, huurdersverenigingen, zorg- en welzijnsorganisaties, collegacorporaties Sité en Wonion en overige Achterhoekse corporaties, de regio Achterhoek en (keten)partners in de bouw.

Op koers

Net als in voorgaande jaren hebben we in 2019 gewerkt aan de uitvoering van het ondernemingsplan 2016-2020 'Samen aan de slag'. We liggen goed op koers. Ook hebben we in 2019 ons ondernemingsplan geactualiseerd voor de periode 2020-2022. Met dit geactualiseerde ondernemingsplan gaan we verder op de ingeslagen weg, waarbij we kritisch blijven op wat er nodig is en kijken we waar we de lat hoger kunnen en moeten leggen.

Speerpunt Betaalbaar

Betaalbaar wonen is essentieel voor onze huurders en daarmee ons belangrijkste speerpunt. We zijn scherp op de prijs-kwaliteitverhouding van onze woningen en hebben al jaren lang een gematigd huurbeleid. Bijna al onze woningen die we verhuren zijn betaalbaar voor de doelgroep. We dragen bij aan het voorkomen van betalingsproblemen door vroegtijdig schulden te signaleren en hulp op maat aan te bieden. We treffen energiebesparende maatregelen om bij te dragen aan betaalbare woonlasten. We houden in 2020 een woonlastenonderzoek om meer inzage te krijgen en gericht te kunnen handelen. De huurdersverenigingen houden ons scherp op dit speerpunt en dagen ons uit om hier 'vol' voor te gaan. Onze gesprekken hierover zijn soms intens, omdat we elk vanuit onze eigen invalshoek en horizon werken.

Maar ons doel is gelijk, namelijk betaalbaar wonen voor onze huurders. De (meerjarige) afspraken hierover met gemeenten en huurdersverenigingen zijn in de prestatieafspraken opgenomen.

Speerpunt Beschikbaar

De leefbaarheid in onze wijken is goed en dat willen we graag zo houden. Een mix aan inwoners is belangrijk voor een gezonde kern en wijk. Binnen de mogelijkheden zijn we er alert op dat verschillende groepen woningzoekenden zoveel mogelijk gelijke slaagkansen hebben. Waar nodig treffen we maatregelen, bijvoorbeeld door jongeren onder de 30 in de grotere kernen (met uitzondering van Zelhem) in 2020 voorrang te geven bij 1 op de 3 vrijkomende woningen. In 2020 gaan we in een pilot ervaring opdoen met flexibele huren, waarbij de nieuwe huurder de huurprijs gaat betalen die bij zijn of haar inkomen past. Een mix aan inkomens draagt bij aan de leefbaarheid in een wijk. Het kabinet wil meer mogelijkheden bieden voor lokaal maatwerk. In de rijksbegroting 2020 is de verhoging van de vrije toewijzingsruimte van 5 naar 15% aangekondigd. Hoe we dit gaan benutten spreken we in 2020 samen met onze huurdersverenigingen en gemeenten af.

Vastgoedsturing

In onze portefeuillestrategie 2018-2038 hebben we strategische keuzes gemaakt voor de transformatie en verduurzaming van onze woningvoorraad, waarbij we vooruitblikken tot 2050. Flexibiliteit op de middellange termijn is een belangrijke voorwaarde om goed invulling te geven aan onze opgaven en 'verstandig' te investeren in no-regret maatregelen. We investeren eerst met name in de schil van onze woningen, omdat we tot 2030 nog veel innovaties verwachten in de installatietechniek. De forse investeringen lijken met de huidige regelgeving, belastingen en afdrachten, haalbaar voor ProWonen. De uitvoering van de grote hoeveelheid werkzaamheden vormt in de komende jaren nog een grote uitdaging, want in de afgelopen jaren hebben we het aantal bouwbedrijven stevig zien afnemen. Onze portefeuillestrategie vormt de basis voor de kernenvisies die besproken zijn met gemeenten en huurdersverenigingen. De volgende stap is vertaling naar ruim 300 complexbeheerplannen.

Druk woningmarkt

Op de gezamenlijke website 'Thuis in de Achterhoek' bieden we onze woningen op meerdere manieren aan om verschillende typen woningzoekenden (kwaliteit, spoed, jong en oud) zoveel mogelijk gelijke kansen te geven. Desondanks zagen we in 2019 dat het voor woningzoekenden steeds lastiger wordt om binnen een redelijke termijn een passende woning te vinden. Er zijn helaas geen eenvoudige oplossingen, aangezien korte termijn oplossingen vaak lange termijn consequenties hebben, zeker in een regio waar naar verwachting op termijn het aantal huishoudens fors zal afnemen. Per kern kijken we wat er mogelijk en nodig is. In Zelhem en Lichtenvoorde is het na lang en intensief zoeken samen met de gemeenten gelukt om meerdere nieuwbouwlocaties te vinden waar we op de korte termijn kunnen bouwen. Ook werken we met nieuwe bouwconcepten zoals 'Blokje Om' in Zelhem waarbij de bouwtijd in dit sloop/nieuwbouw project teruggebracht is tot 20 dagen. Zo beperken we de tijdelijke herhuisvestingsopgave. Fijn voor de bewoners van de betreffende woningen en andere woningzoekenden.

We overleggen met zorginstellingen over semipermanente huisvestingsoplossingen. Samen met gemeenten bespreken we de mogelijkheden om leegstaand maatschappelijk vastgoed te transformeren naar woonruimte.

Speerpunt Verduurzamen

We werken aan het structureel verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad en het realiseren van duurzame en aardgasloze nieuwbouw. Ontwikkelingen volgen we op de voet en in kleinschalige pilots doen we ervaringen op met duurzame energiebronnen. We richten ons nu op het maximaal verduurzamen van de schil, omdat we verwachten dat innovaties in de installatietechniek elkaar de komende tien jaar nog snel zullen

opvolgen. We stemmen in projecten af met direct omwonende particulieren. En geven hun de mogelijkheid om mee te doen. De ervaringen in 2019 hebben geleerd dat vroegtijdig betrekken van deze eigenaren nodig is. Dit geeft hen meer ruimte om te onderzoeken wat ze kunnen en willen en leidt waarschijnlijk tot meer deelname, meer begrip voor de maatregelen en daardoor minder problemen bij de uitvoering van de projecten.

Speerpunt Eigentijdse dienstverlening

Goede dienstverlening is niet vanzelfsprekend. Hier werken we dagelijks aan via 'Thuis bij ProWonen'. We hebben net als voorgaande jaren meegedaan aan de Aedes Benchmark. In 2019 scoorde ProWonen een A op huurdersoordeel, met onderliggende cijfers tussen de 7,9 en 8,3. Ook op duurzaamheid en bedrijfslasten was de score een A en op onderhoud en beschikbaarheid & betaalbaarheid was de score een B. Een prachtig resultaat!

Speerpunt Specifieke doelgroepen

Onze huurders worden gemiddeld steeds ouder, wonen langer zelfstandig en willen ook als er meer zorg nodig is in de eigen kern blijven wonen. ProWonen besteedt al geruime tijd extra aandacht aan het programma Langer Zelfstandig Wonen. In 2019 is hier een coördinator voor aangetrokken. Met o.a. informatiemarkten, het ontwikkelen van een basispakket Langer Zelfstandig Wonen en maatwerkoplossingen richten we ons specifiek op deze groep ouder wordende huurders. Keuzevrijheid, eigen regie & verantwoordelijk van onze huurders vormen hierbij het vertrekpunt.

Naast ons programma Langer Zelfstandig Wonen zijn we al jaren geleden begonnen met de bouw van nultrede woningen. Samen met zorginstellingen dragen we bij aan de transformatie van zorgvastgoed, zodat mensen ook anders dan voorheen voor de zwaarste zorg in hun eigen kern kunnen blijven. Recent is deze transformatie in Vorden en Zelhem afgerond; in Ruurlo zijn we nog volop bezig. In de huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking lijkt de opgave, na jaren hard werken, inmiddels grotendeels gereed. We blijven in gesprek met onze partners om de ontwikkelingen te volgen.

Naast passend toewijzen is er door de extramuralisering, met name door de uitstroom uit beschermde woonvormen, een instroom van mensen die extra aandacht vragen in onze woningen. Samen met een verdere inkadering van de doelgroep door de overheid leidt dit uiteindelijk tot eenzijdige wijken waar kwetsbare mensen wonen met de laagste inkomens en problemen op de loer liggen. Dit merken we aan de toegenomen overlast en complexiteit van de sociale problematiek. Maar ook in de tijd die we investeren om hier goed op in te spelen samen met lokale partners als buurtbemiddeling, lokale sociale overleggen en sociale wijkteams. Regionaal werken we mee aan de uitvoering van het convenant 'uitstroom beschermd wonen', waarbij we samen met onze gemeenten en collegacorporaties onze verantwoordelijkheid nemen.

Samen

Lokale driehoek

Samenwerken met gemeenten en huurdersverenigingen is iets wat we al jaren doen. Met de herziening van de woningwet is deze lokale driehoek geformaliseerd. Verbinding en met elkaar in gesprek gaan over onderwerpen die we samen van belang vinden staan voor ons centraal. Elk vanuit onze eigen invalshoek en rol, maar met een gezamenlijk doel. Om hier meer uit te kunnen halen blijven we werken aan het optimaliseren van het proces rond de prestatieafspraken, de kwaliteit (en concreetheid) van de afspraken en het monitoren ervan. Er gaat verhoudingsgewijs vaak nog veel tijd zitten in de totstandkoming ervan terwijl we ons samen liever richten op de uitvoering van de afspraken. Want dat is waar het uiteindelijk om gaat!

Collegacorporaties

We werken al jaren samen met onze Achterhoekse collegacorporaties. In 2019 hebben we meerdere malen onze krachten gebundeld met andere corporaties, zoals WoOn Twente en Oost en Noord Nederland om bij het Rijk aandacht te vragen voor de situatie op onze woningmarkt, die wezenlijk verschilt van de situatie in de Randstad. Zo hebben we gezamenlijk een reactie gegeven op het sociaal huurakkoord en de gevolgen daarvan voor ons als Achterhoek. Ook bij de uitwerking van dit akkoord hebben we ervoor gekozen om wederom samen te reageren, deze keer richting Aedes. We weten elkaar goed te vinden en bundelen onze krachten als dat nodig is. Ook maakten we in 2019 met meer dan 200 woningcorporaties principiële bezwaar tegen de verhuurderheffing.

Organisatie

Het realiseren van onze ambities vraagt om een compacte, wendbare organisatie met competente medewerkers. In de ontwikkeling van onze organisatie richten we ons op team- en persoonlijke ontwikkeling en groeien we toe naar zelforganisatie en efficiënte klantgerichte werkwijzen. De afgelopen jaren hebben we gewerkt aan het verlagen van onze bedrijfslasten en is de omvang van onze formatie flink gereduceerd. In de komende jaren blijft de uitdaging om de juiste mensen te hebben en houden om onze ambities te kunnen realiseren.

De stabiele koers die we jaren geleden hebben uitgezet werkt in de praktijk. De oorspronkelijke speerpunten zijn vandaag nog steeds actueel. Dit geeft ons de mogelijkheid om verantwoorde keuzes te maken, tijdig en op de juiste onderdelen bij te sturen en aan onze opgaven te voldoen. Dit vraagt om een proactieve houding, waarbij we alert zijn, goed monitoren en op de juiste momenten actie ondernemen.

Eind 2019 hebben we ons laten visiteren door Raeflex. De afronding hiervan heeft begin 2020 plaatsgevonden. De verbeterpunten richten zich met name op de relatie met onze huurdersverenigingen. Hier gaan we in 2020 samen met de huurdersverenigingen mee aan de slag.

Uitbraak van het coronavirus (COVID-19) en de impact op ProWonen

Vanaf maart 2020 heeft Nederland en grote delen van de wereld te kampen met de gevolgen van het coronavirus. De impact op het openbare leven is erg groot. In verband met de uitbraak van COVID-19 heeft ProWonen voorzorgsmaatregelen en regels opgesteld en ingevoerd op basis van aanbevelingen van officiële gezondheidsinstanties, zoals het RIVM.

Met veel waardering hebben wij gezien hoe onze medewerkers in staat zijn geweest om de afgekondigde maatregelen te implementeren en de manier van werken te veranderen. Vanaf maandag 16 maart is ons kantoor gesloten en is digitaal werken de standaard geworden. Voor onze medewerkers en aannemers die vaak direct in contact staan met onze huurders is er het meest veranderd. Om de economische gevolgen voor al onze partners te beperken, willen wij aannemers, schilders, installateurs en alle andere ketenpartners zoveel mogelijk aan het werk houden. Daarom maken we gebruik van de ruimte die de overheid binnen de richtlijnen biedt en die in samenspraak met onder andere Aedes zijn opgesteld. Waar het kan voeren we bijvoorbeeld projecten eerder uit. Vanaf 7 april adverteert ProWonen weer woningen op Thuis in de Achterhoek. Voor onze klanten kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomensterugval geconfronteerd worden. Ook hier anticiperen en reageren wij op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel, begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren. We zijn een financieel gezonde organisatie en kunnen deze crisis aan. Misschien zijn onze kosten wat hoger doordat we klantprocessen coronaveilig moeten uitvoeren, maar dat vinden wij zeker acceptabel en goed uit te leggen.

Hoewel we er vanuit kunnen gaan dat voorgaande een negatieve impact zal hebben op de (volkshuisvestelijke) prestaties in 2020, kunnen wij op dit moment de omvang en

duur niet kwantificeren. In dit jaarverslag zijn de verwachtingen voor 2020 beschreven zoals die waren voordat het coronavirus ons in de greep hield. De uitgaven aan onderhoud en renovatie zullen naar alle waarschijnlijkheid achter blijven bij onze gestelde doelen. Wij blijven de situatie continue monitoren en nemen maatregelen in lijn met de maatregelen en kaders van officiële instanties zoals het RIVM.

Verklaring van het bestuur

ProWonen is in 2019 uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). De jaarstukken 2019 zijn opgesteld in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties.

Borculo, 28 mei 2020
Henk Meulenkamp
Directeur-bestuurder

3. ProWonen in 2019

ProWonen is een sociaal huisvester en maatschappelijk ondernemer in hart en nieren. We geven invulling aan onze missie door te kijken naar de wereld van nu en kansen en mogelijkheden in de toekomst. Bij het actualiseren van ons ondernemingsplan hebben we in 2019 ook onze missie, visie en omschrijving van onze klanten aangescherpt. Hieronder leest u de aangescherpte tekst zoals deze in ons ondernemingsplan 2020-2022 'Thuis bij ProWonen' staat.

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.

Onze klanten

Iedereen die bij ons wil huren en die wij kunnen huisvesten.

Dit is onze vastgoedportefeuille

ProWonen verhuurt bijna 8.000 woningen (inclusief zorgvastgoed), zo'n 570 garages, bergingen, parkeerplaatsen en een beperkte hoeveelheid bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. Ons vastgoed ligt verspreid in 8 grote en 17 kleine kernen in de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. Een uitgestrekt werkgebied, waar bijna een kwart van de huishoudens in een woning van ProWonen woont.

Vastgoedsturing

Beslissingen nemen we met het oog op langjarige continuïteit, want voor een deel zijn de effecten van ons handelen pas zichtbaar op (middel)lange termijn. We kijken minstens 10 jaar vooruit en waar het kan en nodig is maken we een doorkijkje naar de lange termijn, zoals de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille en de verduurzamingsopgave. De principes van vastgoedsturing vormen de leidraad voor de langjarige keuzes die ProWonen maakt voor haar vastgoed. Hierbij leggen we de relatie tussen langjarige doelen en de daarvoor benodigde korte termijnacties, waarbij we de plan-do-check-act cyclus doorlopen. Zo werken we doorlopend aan een vastgoedportefeuille die aansluit bij de wensen en vraag van onze klanten van vandaag en morgen waarbij ProWonen financieel gezond blijft.

In 2018 heeft ProWonen haar gehele portefeuilleplan herijkt. Deze portefeuillestrategie is vervolgens in 2019 vertaald naar kernenvisies. Aansluitend zijn de strategie per complex en woning bepaald. De kernenvisies zijn medio 2019 besproken met de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre en de huurdersverenigingen. De kernenvisies vormen de basis voor de circa 300 complexplannen. Vanaf eind 2019 en in 2020 worden deze plannen opgesteld.

Onze speerpunten

De ambities en speerpunten van ProWonen zijn vastgelegd in ons ondernemingsplan 2016 – 2020 'Samen aan de slag'. Onze ambities en speerpunten geven richting aan waar we onze aandacht, tijd en geld aan besteden. De speerpunten zijn:

1. Beschikbaar
2. Betaalbaar
3. Verduurzamen
4. Eigentijdse dienstverlening
5. Specifieke doelgroepen

De sturing van ProWonen loopt van het ondernemingsplan via het jaarplan naar concrete activiteiten. Jaarplanactiviteiten worden opgenomen in de begroting en zijn de basis voor de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersverenigingen. We bewaken de voortgang door specifieke rapportages op te stellen en deze te analyseren en te bespreken. De speerpunten in ons geactualiseerde ondernemingsplan 2020-2022 'Thuis bij ProWonen' zijn: 'Betaalbaar & Beschikbaar', 'Verduurzamen', 'Specifieke Doelgroepen' en 'Zo do'w dat (zo doen we dat)'.

Beschikbaar en betaalbaar

We werken aan het realiseren van de volgende doelen om onze voorraad beschikbaar en betaalbaar te hebben en te houden:

- Onze woningvoorraad sluit aan bij de vraag van onze klanten
- Woningzoekenden hebben binnen een redelijke termijn een passende huurwoning
- Onze woningen zijn betaalbaar voor huidige en nieuwe klanten
- Woningzoekenden kunnen bewuster kiezen voor betaalbaar wonen

Wat hebben we gedaan in 2019?

Van kernvisies naar woningstrategie

Nadat in de eerste helft van 2018 de portefeuillestrategie 2018-2038 is opgesteld zijn er in totaal 11 kernvisies opgesteld voor de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. Er is voor elke grotere kern in de gemeente een eigen visie opgesteld en een gebundelde visie voor de betreffende kleine kernen. Hierin wordt per kern de gewenste transformatie van de woningportefeuille beschreven. Per kern is in beeld gebracht welke ontwikkelingen er spelen en de signalen die we vanuit gemeente, huurdersverenigingen en dorpsbelangenorganisaties ontvangen.

Onze belangrijkste opgaven zijn: verduurzamen van onze woningen, accommoderen van groeiende behoefte op korte termijn, inkrimpen van de voorraad sociale huurwoningen op middellange en lange termijn en aanpassen van de voorraad sociale huurwoningen aan de behoefte van een groeiende groep ouderen onder onze klanten.

Deze transitieopgave is vertaald naar een opgave per kern waarbij de opgave voor de gehele gemeente leidend is. Zo sluiten we bij de specifieke kenmerken van de sociale woningmarkt in de betreffende kern aan. Vervolgens is er voor elk complex en woning een strategie met een exploitatiehorizon bepaald. Op woningniveau worden de investeringsmaatregelen en gewenste uitvoeringstermijn vastgelegd.

We onderscheiden de volgende strategieën en maatregelen:

- a. Doorexploiteren:
 - Woningen met een exploitatiehorizon tot 2030-2039 of 2040-2049 hebben of krijgen tenminste energielabel B.
 - Woningen met een exploitatiehorizon na 2050 hebben of krijgen tenminste energielabel A en worden (evt. in twee stappen) CO₂ neutraal gemaakt.
- b. Sloop voor 2030. Deze woningen worden gesloopt voor 2030.
- c. Herbesteden in de periode 2030-2039, waarbij we nu inschatten deze woningen in de periode 2030-2039 te gaan slopen.

- d. Herbezinnen. Er is aanvullend onderzoek nodig voordat we een strategische keuze kunnen maken. Dit vindt binnen 2 jaar na afgifte van de strategie plaats.

Passend toewijzen: 95%-norm

De norm vanuit passend toewijzen is om minimaal 95% van onze nieuwe klanten die recht op huurtoeslag hebben een passende woning toe te wijzen. ProWonen heeft in 2019 98,5% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een passende woning toegewezen. In 2018 is niet voldaan aan de norm van 95%. Het percentage kwam in 2018 uit op 94,1%. Een overschrijding van 0,9%. Deze overschrijding wordt in 2019 gecompenseerd, waardoor het percentage voor 2019 uiteindelijk op 97,6% uitkomt.

80-10-10 regeling

Naast de 95%-norm voor passend toewijzen hebben we ons ook te houden aan de Europese inkomensnorm, de '80-10-10 regeling'. ProWonen voldoet aan deze regeling.

Inkomen	Aantal	%	Norm
< € 38.036	470	91%	Min. 80%
€ 38.036 - € 42.436	13	3%	Max. 10%
> € 42.436	33	6%	Max. 10%
Totaal	516	100%	

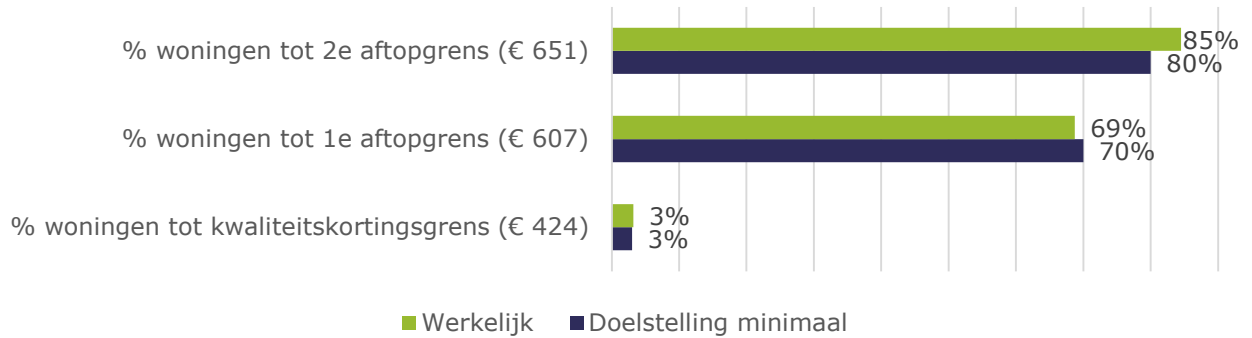
Differentiatie in wijken bevordert leefbaarheid

Naast passend toewijzen is er door de extramuralisering, met name door de uitstroom uit beschermde woonvormen, een instroom van mensen die extra aandacht vragen in onze woningen. Samen met een verdere inkadering van de doelgroep door de overheid leidt dit uiteindelijk tot eenzijdige wijken waar kwetsbare mensen wonen met de laagste inkomens en problemen op de loer liggen. ProWonen ziet de laatste jaren al een toename van het aantal 'multi-probleem' situaties. Naast soms schrijnende persoonlijke situaties raakt dit ook de omwonenden. Ook is de tijd die we investeren om hier goed op in te spelen samen met lokale partners als buurtbemiddeling, lokale sociale overleggen en sociale wijkteams toegenomen. Een mix aan inkomens draagt bij aan de leefbaarheid in een wijk. Daarom kiezen we ervoor de ruimte om middeninkomens te huisvesten meer te gaan benutten. In 2020 onderzoeken we samen met de ACo-collega's wat de omvang is van de vraag vanuit deze middeninkomens, starten we een pilot met flexibele huren bij 12 nieuwbouwwoningen in Eibergen en 96 bestaande huurwoningen in Hengelo, waarbij de nieuwe huurder de huurprijs gaat betalen die bij zijn of haar inkomen past.

Streefhuren

Het benodigd aantal beschikbare, betaalbare huurwoningen vertalen we in ons huurbeleid naar streefhuurpercentages. We willen deze doelstellingen op de hele woningvoorraad bereiken en dat is gelukt; maar ook zoveel mogelijk in alle hoofdkernen. Dat lukt niet overall. Vooral in de gemeente Bronckhorst hebben we veel grote appartementen, waar veelal ouderen wonen. De hoge kwaliteit van deze appartementen leidt daar tot hoge streefhuren. ProWonen gebruikt de huidige 5% vrije toewijzingsruimte voor deze woningen. Door doorstroming van ouderen komen gezinswoningen vrij voor jongeren en jonge gezinnen. In 2020 herijken we ons huurbeleid. Denk aan de doelstellingen, doelgroepen en de impact van nieuwe wet- en regelgeving daarop. Zowel de ervaringen uit de pilots flexibele huren als het nog uit te voeren woonlasten onderzoek leveren hiervoor input.

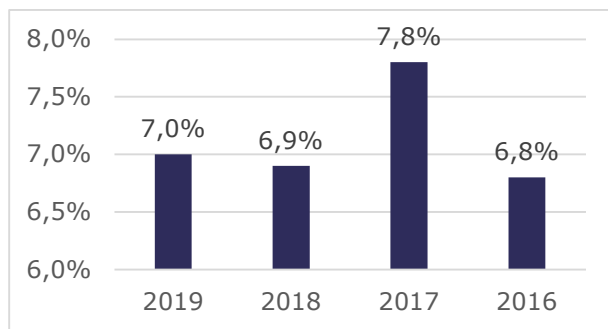
De streefhuren van de woningen van ProWonen ultimo 2019 ten opzichte van onze doelstellingen per categorie is als volgt:



Verhuringen

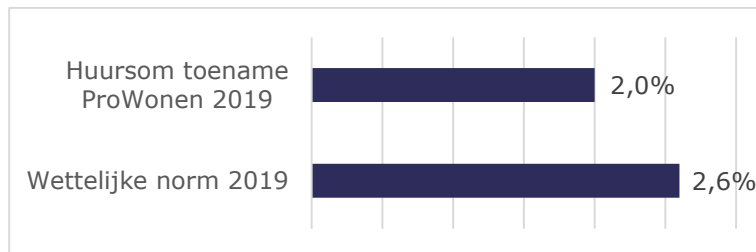
In 2019 heeft ProWonen 518 huurcontracten gesloten. Dit aantal is inclusief 6 verhuringen die kamergewijs in de gemeente Berkelland zijn gedaan aan vergunninghouders en inclusief 4 vervolcontracten op aflopende huurvastcontracten.

De gemiddelde verhuisgraad in het totale werkgebied van ProWonen:



Huurverhoging per 1 juli 2019

De huren hebben we per 1 juli alleen met het inflatiepercentage van 1,6% verhoogd. Gemiddeld was de verhoging per 1 juli 1,3% aangezien een aantal woningen geen huurverhoging kregen door onder andere sloop of Huurvast. Ook pasten we geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. ProWonen voldoet in 2019 aan de huursombenadering. ProWonen blijft een gematigd huurbeleid voeren, zonder inkomensafhankelijke opslag.



Onderhoud en verbetering

De woningen van ProWonen hebben een goede basiskwaliteit. Ons onderhoudsbeleid is gericht op het behouden van dit kwaliteitsniveau. Op basis van de technische meerjarenplanning wordt de onderhoudsbegroting opgesteld. In 2019 hebben we in totaal € 20,7 miljoen aan onderhoud uitgegeven.

	Begroot	Werkelijk
Bedragen x € 1.000		
Niet planmatig onderhoud	2.303	2.647
Planmatig onderhoud	5.984	5.418
Contractonderhoud	1.810	2.133
Groot onderhoud	17.197	10.548
Totaal uitgaven onderhoud	27.294	20.746
Te activeren onderhoud	-10.228	-8.799
Lasten onderhoud w&v (categoriale indeling)	17.066	11.947

Verduurzamen

Een ander belangrijk speerpunt voor ProWonen is het verduurzamen van onze woningvoorraad. Een grote maatschappelijke opgave die zoveel meer is dan alleen het treffen van maatregelen aan onze woningen. Samenwerken, kennis delen, nieuwe ontwikkelingen volgen, bewustwording en bereidheid om te veranderen is nodig om hier als samenleving stappen in te kunnen zetten. Naast de opgave om deze forse investeringen te doen, is er ook de uitdaging om dit georganiseerd en uitgevoerd te krijgen. En dat de huurder uiteindelijk ook goed gebruik maakt van de getroffen maatregelen. Voor onze huurders zijn hierbij betaalbare woonlasten een absolute voorwaarde.

Met het actualiseren van ons duurzaamheidsbeleid in 2018 zijn ook onze doelstellingen aangepast. Ons aangescherpte einddoel in 2050 is een CO₂-neutraal woningbezit. In het aangescherpte ondernemingsplan 2020-2022 zijn de volgende doelstellingen voor onze woningvoorraad geformuleerd.

- Eind 2020 heeft 90% van onze woningen een energielabel C of beter (groen energielabel). De energieindex van deze woningen is maximaal 1,8.
- In 2030 hebben al onze woningen die we langjarig in onze woningvoorraad houden minimaal energielabel B en op portefeuilleniveau gemiddeld energielabel A.
- In 2050 zijn onze woningen CO₂ neutraal in verbruik.
- We richten ons de komende jaren op het hoogwaardig verduurzamen van de buitenschil van onze bestaande woningen.
- Onze nieuwbouw voldoet aan de BENG¹-normering (bijna energieneutraal) en is aardgasloos.
- We doen in pilots ervaring op met nieuwe technologieën.

Wat hebben we gedaan in 2019?

De woningvoorraad van ProWonen heeft per 31 december 2019 voor 84,4% een groen energielabel². De gemiddelde Energie-index is 1,36 (eind 2018: 1,40). Hiermee presteert ProWonen beter dan het gemiddelde van de sector in de Aedes Benchmark 2019. Het behalen van de gestelde norm uit het landelijk Energieconvenant - een gemiddelde Energie-index tussen de 1,2 en 1,4 in 2021 - is hiermee realistisch voor ProWonen.

De maatregelen in de bestaande voorraad worden zoveel mogelijk op natuurlijke momenten gedaan, veelal tijdens Groot Onderhoud projecten. In de activiteitenprogramma's 2019 is aangegeven dat er bij ruim 370 woningen duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden. De voorbereidingen hiervoor zijn overal in volle gang en op enkele plaatsen zijn de werkzaamheden in 2019 afgerond (17 woningen). Door

¹ De afkorting BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen.

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

vertraging in twee grote projecten in Vorden, onder andere door een bezwaar van enkele omwonenden, is echter het genoemde aantal niet gehaald.

ProWonen richt zich op dit moment op het maximaal verduurzamen van de schil, omdat wij verwachten dat innovaties in de installatietechniek elkaar de komende tien jaar nog snel zullen opvolgen. Dit doen we onder meer door:

- Isoleren van de woningen van binnenuit en aanbrengen van HR++ glas in diverse groot onderhoudsprojecten.
- Isoleren van de gevel van buitenaf ('theemuts'), bijvoorbeeld in 119 eengezinswoningen in plan Boonk (Vorden).
- Vervangen begane grond vloer door een geïsoleerde vloer (in 1 dag) in bewoonde staat in Borculo Noord.
- Sloop woningen en nieuwbouw op de bestaande fundering. Binnen 20 werkdagen werden acht woningen aan de Zinniastraat in Zelhem gesloopt én weer opgebouwd ('Blokje Om'). De bewoners keerden na een korte woonvakantie terug in een gloednieuwe huis. Zeer energiezuinig, gasloos en van alle gemakken voorzien. De komende jaren krijgt het project vervolg.

ProWonen bouwt in de nieuwbouw alleen nog (aard)gasloos, zoals in 16 eengezinswoningen en 6 grondgebonden nulredewoningen aan de Haaksbergseweg in Neede. De woningen zijn (aardgas)loos en worden verwarmd met een luchtwarmtepomp. De woningen voldoen aan de BENG-eisen en worden in 2020 opgeleverd.

We adviseren en informeren onze klanten over de mogelijkheden om hun eigen energieverbruik te beïnvloeden en ondersteunen klanten die kiezen voor energie besparende maatregelen. De ondersteuning van klanten bij hun keuze voor energiebesparende maatregelen is in bijna alle gevallen naar aanleiding van een project geweest. Incidenteel heeft dit op individueel verzoek plaatsgevonden. Particuliere eigenaren worden gestimuleerd om ook verduurzamingsmaatregelen te treffen als ProWonen in hetzelfde woonblok maatregelen treft bij haar huurwoningen.

Zonnepanelen

In 2018 hebben we besloten om het plaatsen van zonnepanelen te versnellen door bij elke verhuizing, maar ook projectmatig standaard zonnepanelen op het dak van een woning te leggen. De insteek was om vanaf 2019 circa bij 300 woningen per jaar zonnepanelen te plaatsen. Door enerzijds de discussie met de huurdersverenigingen over de vergoeding voor zonnepanelen en de vertraging in twee grotere projecten in Vorden heeft ProWonen deze doelstelling in 2019 niet gehaald. Bij 76 woningen zijn zonnepanelen geplaatst in 2019.

Eigentijdse dienstverlening

We werken aan eigentijdse dienstverlening die afgestemd is op onze klanten. We luisteren naar wat klanten en omgeving van ons vragen en kijken waar we onze dienstverlening kunnen aanscherpen of verbeteren. Er zijn verschillende manieren waarop wij contact hebben met onze klanten, bijvoorbeeld digitaal, telefonisch of in een persoonlijk contact. We sluiten aan bij de voorkeur van de klant.

De doelen waar we op dit speerpunt aan werken zijn:

- Onze dienstverlening digitaliseren we optimaal, zonder hierbij onze klanten uit het oog te verliezen
- De dienstverlening aan onze klanten is goed
- Onze klanten denken en doen mee
- Samen met onze maatschappelijke partners werken we aan vitale en leefbare buurten en wijken

Wat hebben we gedaan in 2019?

Digitale dienstverlening

Vertrekpunt vanuit onze klantvisie is digitaal waar mogelijk en persoonlijk waar gewenst. Digitale dienstverlening zien we als een hedendaagse aanvulling op onze dienstverlening, vandaar dat we actief de mogelijkheden benutten en integreren. In 2019 hebben we onze digitale dienstverlening verder ontwikkeld. Zo wordt steeds meer post digitaal verstuurd en is Mijn ProWonen vernieuwd. Huurders kunnen nog gemakkelijker huurderszaken regelen en gegevens inzien. En is het mogelijk om aangemaakte zaken te volgen en hierover in contact te blijven met een medewerker van ProWonen.

Aedes benchmark

Goede dienstverlening is niet vanzelfsprekend. Hier werken we dagelijks aan. Wij monitoren onze klanttevredenheid doorlopend. In 2019 hebben we net als de jaren daarvoor meegedaan aan de Aedes Benchmark. In 2019 scoorde ProWonen een A op huurdersoordeel. Ook op duurzaamheid en bedrijfslasten was de score een A en op onderhoud en beschikbaarheid & betaalbaarheid was de score een B. Een prachtig resultaat!

Klanten denken en doen mee

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

Zo hebben wij bijvoorbeeld in april 1.055 bewoners via een digitale enquête gevraagd hoe zij de kwaliteit van de woning en hun buurt waarderen. Ook wilden we weten hoe waarschijnlijk het is dat zij ProWonen aanbevelen aan vrienden of familie en of zij van plan zijn binnen één jaar te verhuizen. We kregen 290 bruikbare reacties terug. De resultaten van dit soort enquêtes levert ons als organisatie waardevolle informatie op.

Buurtsupport

ProWonen juicht initiatieven van de huurders toe en stimuleren dit waar dat kan. Als burens elkaar (beter) kennen, weten ze elkaar ook te vinden op momenten dat het nodig is. ProWonen heeft in 2019 € 13.671 beschikbaar gesteld in het kader van buurtsupport om deze klantinitiatieven te ondersteunen. Voorwaarde aan een bijdrage uit Buurtsupport is dat bewoners zelf ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de vorm van actieve zelfwerkzaamheid.

Hoe we samen met onze maatschappelijke partners werken aan vitale en leefbare buurten en wijken is opgenomen in hoofdstuk 5 ProWonen in verbinding.

Specifieke doelgroepen

Naast regulier woningzoekenden zijn er mensen waarbij de huisvesting extra aandacht vraagt. De afgelopen jaren lag ons accent op het huisvesten van ouderen, mensen met een sociaal en/of medische urgentie en vergunninghouders. We merken echter dat er sprake is van een toename van het aantal 'multi-probleem' situaties. Het signaleren van wat achter de voordeur en in onze buurten speelt, het actief bieden van ondersteuning om probleemsituaties op te lossen en waar mogelijk te voorkomen, wordt steeds belangrijker. We werken binnen de regio samen met onze collega corporaties, gemeenten en andere partners in het sociaal domein om zo te zorgen dat al onze huurders prettig kunnen wonen.

De doelen die we ons gesteld hebben ten aanzien van specifieke doelgroepen zijn:

- Ouderen wonen zelfstandig zo lang ze dit zelf willen en kunnen. ProWonen helpt om dit mogelijk te maken
- Onze zorgvastgoedportefeuille sluit aan bij de vraag van deze specifieke doelgroepen
- We bieden huisvesting aan mensen met een urgente woonvraag

Wat hebben we gedaan in 2019?

Bewustwording en faciliteren langer zelfstandig wonen

De visie van ProWonen op 'Langer Zelfstandig Wonen' is in 2018 vertaald naar een programma met deelprojecten. Voor dit programma is begin 2019 een coördinator aangetrokken.

ProWonen vindt het belangrijk dat ouder wordende huurders prettig en veilig kunnen blijven wonen, daar waar zij zich thuis voelen. Keuzevrijheid, eigen regie & verantwoordelijkheid staan hierbij centraal. ProWonen luistert naar hun persoonlijke verhaal, informeert hen over de mogelijkheden en denkt mee in het vinden van passende oplossingen. Samen met de bewoner en betrokken gemeente werkt ProWonen hieraan.

Voorbeelden zijn:

- Oudere huurders persoonlijk en actief informeren over de mogelijkheden die er zijn om zelfstandig te blijven wonen, inclusief het ondersteunen van de latente verhuisbehoefte. Zo heeft ProWonen in 2019 een informatiemarkt gehouden in Zelhem en Hengelo. Tevens zijn er inloopsprekuren (in Lichtenvoorde, Hengelo, Keijenborg, Neede, Eibergen, Beltrum) gehouden en diverse kijkmomenten bij woningen voor ouderen georganiseerd.
- In 2019 hebben we onze informatiemarkt gehouden op de 'Oost West Thuis Best beurs' van de gemeente Bronckhorst.
- Aansluiten bij gemeentelijke initiatieven op dit thema, zoals deelname aan de gemeentelijke bewustwordingscampagne 'Heerlijk thuis in eigen huis' in Berkelland samen met Kruiswerk en Achterhoek VerduurSaam.
- Aanvullend zijn op het gemeentelijke WMO beleid. Hier wordt met alle gemeenten afspraken over gemaakt.
- Oudere huurders ontzorgen door individuele verzoeken voor woningaanpassingen te ondersteunen door middel van een "langer zelfstandig blijven wonen" pakket. Het pakket is vanaf medio 2019 in ontwikkeling. In 2020 worden proeven gestart om het pakket aan te bieden.
- ProWonen neemt in de gemeente Berkelland en Bronckhorst deel aan de regietafel Wonen en Zorg en in de gemeente Oost Gelre aan het platform Zorg, Wonen en Welzijn.

Voorzieningen senioren appartementencomplexen en stallingsruimten scootmobielen

Na een bureau inventarisatie voor stallingsmogelijkheden voor scootmobielen binnen appartementencomplexen zijn vanaf 2018 diverse pilots gestart. In 2018 en 2019 zijn in samenwerking met de gemeente Bronckhorst bijvoorbeeld mobiele containerstallingen geplaatst bij seniorencomplexen van ProWonen. Ook wordt de 'scover' gebruikt; dit is een mobiele brandveilige stalling om scootmobielen binnen te kunnen stallen. Daarnaast worden bouwkundige oplossingen ingezet, zoals het realiseren van twee inpandige bergingen voor meerdere scootmobielen in 'de Klinke' (Lichtenvoorde). Deze twee bergingen worden begin 2020 opgeleverd.

Voorzieningen rondom en in de algemene ruimten van seniorencomplexen laat ProWonen zoveel mogelijk aansluiten bij de hedendaagse maatstaven om langer zelfstandig te kunnen wonen. Denk behalve aan scootmobiel oplaad- en stallingsplaatsen ook aan het toegangspad, automatische deuropeners en intercom (met camera en spreek/luisterverbinding). In 2019 is een checklist opgesteld en zijn de eerste gebouwen geïnventariseerd. Deze inventarisatie wordt in 2020 afgerond. Op basis van de uitkomsten bepaalt ProWonen hoe en waar dit soort basisvoorzieningen in 55+ complexen gerealiseerd kunnen worden.

De Bundeling Ruurlo

In nauwe samenwerking met zorgorganisatie Sensire is gewerkt aan de herontwikkeling van de locatie 'De Bundeling' in Ruurlo. Er zijn 14 appartementen op het terrein van de Bundeling gesloopt in 2019, 35 appartementen zijn gerenoveerd en 8 appartementen, 5

nultrede woningen en een tijdelijke ontmoetingsruimte zijn gebouwd en begin 2020 opgeleverd. De 35 en 8 appartementen worden ingezet voor intramurale zorg en de tijdelijke ontmoetingsruimte wordt- na de bouw van de definitieve ontmoetingsruimte- getransformeerd naar 5 nultredewoningen. Het oude verzorgingshuis wordt volgend jaar gesloopt; daarna worden nog eens 15 nultredewoningen gebouwd.

De taakstelling

We spannen ons maximaal in om vanuit onze taak als sociaal huisvester bij te dragen aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling. In Bronckhorst en Oost Gelre dragen ook andere woningcorporaties bij aan de taakstelling. In 2019 zijn in 19 woningen van ProWonen vergunninghouders gehuisvest. De taakstelling van 2019 is niet helemaal gehaald. Dit had niet alleen met beschikbare woningen te maken, maar ook met het ontbreken van koppelingen (dus geen aangewezen vergunninghouders om te huisvesten en nareizigers die later naar Nederland kwamen dan verwacht).

Voor de 1^e helft van 2020 is de taakstelling heel iets lager dan in 2019. We verwachten de achterstand in 2020 in te lopen.

Gemeente	Verhuurde woningen aan vergunninghouders	Aandeel verhuringen sociale huur	
Berkelland	9	3%	
Bronckhorst	7	6%	
Oost Gelre	3	3%	
TOTAAL	19	4%	
	Taakstelling 2019 inclusief voorstand 2018	Gerealiseerd in 2019	Saldo
Berkelland	42	37	5
Bronckhorst	37	35	2
Oost Gelre	28	17	11

Urgent woningzoekenden

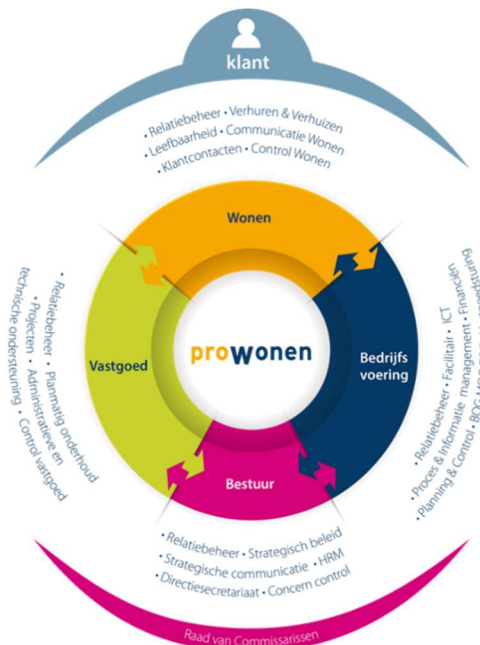
Woningzoekenden met een sociaal en/of medische urgentie krijgen binnen zes maanden een woning aangeboden. In totaal heeft ProWonen naast vergunninghouders 65 huishoudens met een sociaal en/of medische urgentie gehuisvest in 2019.

Onderzoek en ontwikkeling

In 2019 is de bouw gestart van een kleinschalig nieuwbouwproject aan de Broekboomstraat in Lichtenvoorde waar we ervaring op doen met vier verschillende warmtebronnen. In het voorjaar van 2020 worden deze woningen opgeleverd. De ervaringen worden gedurende drie jaar gemonitord en geëvalueerd.

4. De organisatie ProWonen

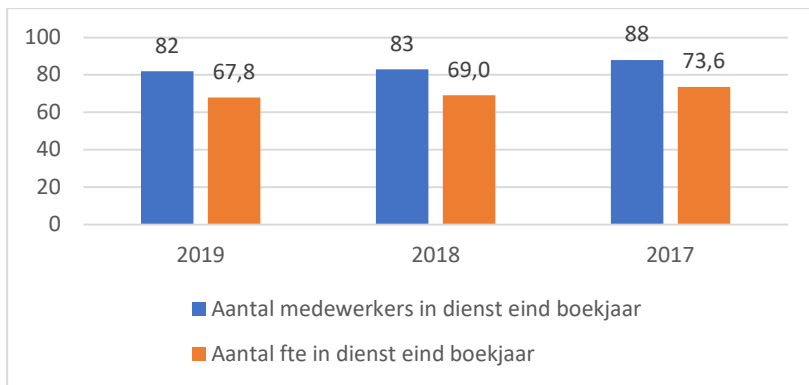
ProWonen is een organisatie in verandering. Om mee te kunnen bewegen met veranderingen in de maatschappij is het nodig dat onze organisatie doelgericht en wendbaar is. In 2018 heeft dit geleid tot aanpassingen in onze organisatiestructuur. Ons organisatie plaatje ziet er als volgt uit.



Daar waar het toegevoegde waarde heeft werken we toe naar zelforganiserende teams. Dit betekent dat teams zelf verantwoordelijk zijn voor het behalen van hun doelstellingen en binnen een bepaalde bandbreedte hun werk en ondersteuning zelf organiseren. Om stappen te zetten om tot deze zelforganisatie te komen is het management van ProWonen ook in 2019 intensief met de teams aan de slag geweest om aan deze veranderwens invulling te geven. Waar nodig hebben de teams en het management zich door externe deskundigen laten ondersteunen. Hier gaan we in 2020 mee door. Tevens is in het najaar van 2019 gestart om het functieboek te actualiseren.

In 2017 is het besluit genomen en zijn de voorbereidingen gestart om het niet-planmatig onderhoud onder te brengen bij ketenpartners. In 2018 en begin 2019 zijn we volop bezig geweest met de uitwerking van dit besluit. Vanaf mei 2019 werken we op de nieuwe manier. Belangrijke veranderingen zijn dat de intake van reparatieverzoeken nu door de ketenpartners gedaan wordt, alsmede de planning, uitvoering en (financiële) afhandeling.

Medewerkers worden gestimuleerd zichzelf te ontwikkelen. Wij sturen actief op deze ontwikkeling omdat wij het belangrijk vinden dat medewerkers duurzaam inzetbaar blijven. Op die manier kunnen zij hun talenten maximaal ontwikkelen. Dat is allereerst voor de medewerker zelf erg leuk en waardevol, en het voegt uiteraard waarde toe aan onze organisatie.



Bestuur

Het bestuur van ProWonen wordt gevormd door één directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de organisatie en voorzitter van het management team. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid en de uitvoering van het bestuur en de activiteiten van de organisatie.

De directeur-bestuurder van ProWonen heeft geen nevenfuncties. In het kader van permanente educatie (PE) heeft de directeur-bestuurder aan aantal opleidingen gevolgd. De Governancecode verplicht bestuurders van woningcorporaties over een periode van 3 kalenderjaren (2017-2019) 108 PE-punten te behalen. Er is geen minimaal aantal te behalen PE-punten per jaar. Onze directeur-bestuurder behaalde in 2017 38,5 PE-punten, 2018 40,5 PE-punten en in 2019 44 PE-punten. Totaal 2017-2019 komt daarmee op 123 PE-punten.

Juridische structuur

ProWonen heeft geen verbonden ondernemingen.

Governance

ProWonen werkt volgens de voorschriften van de Governancecode Woningcorporaties 2015. De Governancecode geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren, hoe belanghebbenden betrokken worden en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Deze vereisten zijn vastgelegd in statuten en reglementen.

Eind 2019 is de Governancecode Woningcorporaties 2020 gepubliceerd. De concern controller heeft eind 2019 geïnventariseerd welke punten we moeten oppakken of waar we bestaande documenten moeten herijken om te voldoen aan de nieuwe Governancecode.

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

- Reglement Raad van Commissarissen
- Reglement audit commissie
- Reglement commissie werkgeverschap
- Bestuursreglement
- Reglement management team
- Investeringsstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut (beleggingstatuut en derivatenstatuut)

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

Daarnaast kent ProWonen de volgende gedragscodes:

- Geheimhoudingsverklaring
- Integriteitsbeleid (incl. Klokkenluidersregeling)

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

De eerste drie gedragscodes zijn in 2019 geactualiseerd en samengevoegd tot één document. Het besluitvormingsproces en de implementatie hiervan loopt door in 2020. Deze gedragscodes bevatten regels voor de omgang met elkaar, met klanten, leveranciers en overige relaties. Het integriteitsbeleid bevat regels voor omgaan met informatie, gebruik van bedrijfsmiddelen, aannemen van uitnodigingen, privé bestellingen en aanvaarden van geschenken en vermeldt de wijze waarop handhaving plaatsvindt. Binnen ProWonen vervult het management team de rol van vertrouwenspersoon voor integriteitsmeldingen. Is het handelen of het nalaten van het management team in het geding, dan is de voorzitter van de Raad van Commissarissen de vertrouwenspersoon. Voor ongewenste omgangsvormen is een externe vertrouwenspersoon aangesteld.

In 2019 zijn er geen meldingen geweest omtrent integriteit of ongewenst gedrag, ook is er geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.

Visitatie

Vanaf eind 2019 heeft ProWonen zich voor de vierde keer laten visiteren, deze keer ging het over de periode 2016-2019. Met deze verplichte visitatie leggen woningcorporaties elke vier jaar verantwoording af over hun maatschappelijke prestaties. ProWonen heeft dit maal Raeflex opdracht gegeven om de visitatie volgens de vernieuwde methodiek 6.0 uit te voeren. De visitatie bestaat uit een bureauonderzoek en interviews. De uitkomsten worden verwerkt in een openbaar visitatierapport.

Voorafgaand aan de startbijeenkomst heeft de directeur-bestuurder een 'position paper' opgesteld waarin hij terugblijkt op de afgelopen periode. Wat waren onze opgaven en welke resultaten hebben we samen bereikt. Welke verbeterpunten kwamen uit de vorige visitatie en wat hebben we daarmee gedaan. En wat zijn de opgaven voor de komende periode. Daarnaast is een fact sheet opgesteld met een uitvoerige weergave van de maatschappelijke prestaties ten opzichte van de (prestatie)afspraken en eigen ambities. Ook zijn – conform de richtlijnen- een groot aantal documenten aan de visitatiecommissie ter beschikking gesteld.

Op 20 november was de startbijeenkomst. Aansluitend op deze bijeenkomst eind november zijn we met de visitatiecommissie op projectenbezoek geweest. Hierbij hebben we Zelhem (Magnoliaweg en Blokje Om) en Ruurlo (De Bundeling) bezocht. Begin december heeft de visitatiecommissie interviews gehouden met de directeur-bestuurder, het managementteam en de Raad van Commissarissen van ProWonen en vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen, zorgorganisaties en gemeenten.

Medio 2020 wordt de visitatie afgerond. Na goedkeuring van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland is het visitatierapport samen met de bestuurlijke reactie van ProWonen terug te vinden op www.prowonen.nl.

Risicomanagement

Onze kerntaak is om voldoende, betaalbare huurwoningen voor onze doelgroep beschikbaar te hebben en te houden. Om dit te kunnen doen hebben we ons vermogen geïnvesteerd in een zorgvuldig opgebouwde vastgoedportefeuille. Onze medewerkers van de afdelingen Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering zijn elke dag bezig om het goede voor onze klanten te doen. De activiteiten die we uitvoeren brengen onlosmakelijk bepaalde risico's met zich mee.

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

we tegelijkertijd opmerken dat ProWonen als een relatief laag-risico organisatie beschouwd kan worden.

In 2019 zijn we aan de slag geweest met onze organisatie om nog nadrukkelijker grip te krijgen op onze processen en bedrijfsvoering, maar ook om het risicobewustzijn te bevorderen, gedrag met betrekking tot risico management te beïnvloeden en draagvlak te creëren. In 2020 actualiseren we onze risicokaart. Het nieuwe ondernemingsplan 2020-2022 'Thuis bij ProWonen' gaat dienen als kapstok voor de verdere uitwerking van het integraal risicomangement binnen ProWonen.

Uitvoering reglementen

Uitvoering Financieel beleid en beheer

ProWonen heeft conform artikel 31g BTIV een reglement financieel beleid en beheer. Dit reglement is in 2017 goedgekeurd door de RvC en ook door de Autoriteit Woningcorporaties. In 2020 herijken we het reglement financieel beleid en beheer.

Conform BTIV artikel 104 lid 1 sub a 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. De schuldbestand is in 2019 licht gestegen. Exclusief de waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille komt het resultaat 2019 uit op een positief resultaat van € 17,5 miljoen.

Uitvoering afspraken bij groot onderhoud, renovatie en sloop

In 2019 zijn de afspraken (voorheen spelregels) hoe ProWonen omgaat met de belangen van bewoners bij sloop, renovatie en groot onderhoud vernieuwd. In juli zijn de nieuwe afspraken ondertekend door de huurdersverenigingen en de directeur-bestuurder van ProWonen. In 2019 is er door ProWonen bij projecten gehandeld volgens de afspraken of eerdere spelregels.

Uitvoering reglement behandeling klachten

Het lukt niet altijd om al onze klanten tevreden te houden. ProWonen heeft een eigen klachtenprocedure om in overleg met de klant tot een oplossing te komen. In 2019 hebben 52 klanten (2018: 43) van ProWonen gebruik gemaakt van onze interne klachtenprocedure.

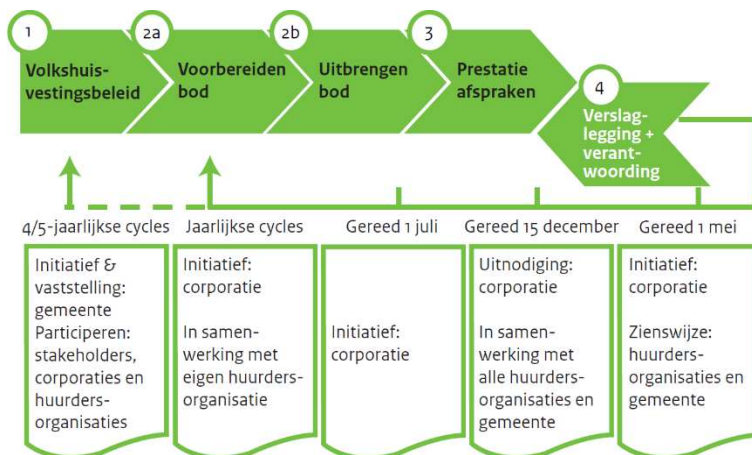
Op grond van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV) is elke woningcorporatie verplicht om een klachtencommissie in te stellen, die tot taak heeft om naar aanleiding van klachten van huurders advies uit te brengen over de manier van optreden van de corporatie. Bij ProWonen vervult de Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland deze rol. In 2019 zijn drie klachten bij de geschillencommissie gemeld. Twee klachten zijn direct samen met de huurder opgelost en niet door de geschillencommissie behandeld. De derde klacht loopt nog, begin 2020 is de hoorzitting.

5. ProWonen in verbinding

ProWonen werkt samen met verschillende huurdersverenigingen, gemeenten, collega corporaties, maatschappelijke organisaties en (keten)partners in de bouw. Met hen bespreken we de actuele ontwikkelingen en hoe we gezamenlijk de opgave in onze regio in kunnen vullen. We zijn er trots op dat er zoveel partijen en organisaties met ons werken aan het prettig wonen in de Achterhoek. Want samen komen we verder! De complete lijst van belanghouders leest u in bijlage 1 van het jaarverslag.

Driepartijenoverleg

Door de woningwet is de relatie gemeente – corporatie – huurdersorganisatie versterkt. Schematisch ziet de jaarcyclus die in 2019 met onze drie gemeenten doorlopen is er als volgt uit:



De prestatieafspraken 2018 zijn in 2019 gezamenlijk geëvalueerd. Op basis van de lokale woonvisies 2016-2020 heeft ProWonen in samenspraak met de huurdersverenigingen eind juni 2019 aan de afzonderlijke gemeenten het activiteitenprogramma 2020 aangeboden. In 2019 is in Bronckhorst een nieuwe woonvisie opgesteld, die als basis is gebruikt voor de prestatieafspraken 2020. Eind 2019 zijn de prestatieafspraken 2020 ondertekend. Hierin staan naast meerjarige afspraken, ook concrete afspraken voor het jaar 2020. De prestatieafspraken 2020 staan op de website van ProWonen. In 2020 komt er een nieuwe lokale woonvisie Berkelland. Daar worden de huurdersverenigingen en ProWonen bij betrokken. Belangrijke maatschappelijke thema's zijn anno 2019: voldoende geschikte woningen - sociaal domein – energietransitie – klimaatadaptatie – leefbare wijken.

Gemeenten

Onze woningen staan in 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.

Specifieke projecten waar we in 2019 hebben samengewerkt met de gemeenten en andere belanghouders:

Bronckhorst: 'Oost West Thuis Best beurs'

In 2019 hebben we onze informatiemarkt gehouden op de 'Oost West Thuis Best beurs' van de gemeente Bronckhorst.

Berkelland: 'Heerlijk thuis in huis'

Op 8 maart 2018 hebben gemeente Berkelland, Kruiswerk Achterhoek, verduurSaam energieloket en ProWonen de samenwerkingsovereenkomst "Werk aan de woning"

getekend, als startpunt van een campagne (Heerlijk thuis in huis') die gericht is op bewustwording rond toekomstbestendig wonen. Eind 2018 is de website van Thuisloket Berkelland gelanceerd (www.thuisloket.nu). Je kunt hier een gratis gesprek aanvragen met een vrijwilliger. Zij adviseren over welke aanpassingen mogelijk zijn zodat een woning toekomst bestendig wordt.

Huurdersverenigingen

ProWonen werkt met vijf huurdersverenigingen samen. Dit zijn in de gemeente Berkelland De Naobers en huurdersvereniging Borculo. In de gemeente Bronckhorst zijn dit de huurdersvereniging Zelhem en huurdersvereniging HeVo. En in de gemeente Oost Gelre is dit de huurdersvereniging Lichtenvoorde. De huurdersverenigingen werken samen in 'Samen1'. In totaal waren zo'n 6.200 huurders lid van één van deze verenigingen. ProWonen ondersteunt de huurdersverenigingen financieel en biedt hen de mogelijkheid om kennis te vergroten of advies in te winnen. In 2019 bedroeg de totale bijdrage ruim € 30.000.

De huurdersverenigingen hebben het recht om een bindende voordracht te doen voor twee zetels in de Raad van Commissarissen. In gezamenlijk overleg is besloten dat een afvaardiging van de huurdersverenigingen zitting heeft in de sollicitatiecommissie voor deze zetels. Jaarlijks is er een overleg tussen deze twee commissarissen en de huurdersverenigingen. In gezamenlijk overleg is in 2019 besloten dat een afvaardiging van de huurdersverenigingen zitting heeft in de sollicitatiecommissie voor het werven van een nieuwe directeur-bestuurder.

Tijdens de bestuurlijke overleggen in 2019 stonden onder meer de volgende onderwerpen ter bespreking of voor advisering op de agenda:

- Beleid zonnepanelen
- Duurzaamheid
- Huurverhoging 2019
- Woningmarktinformatie
- Verbeteren samenwerking huurdersverenigingen en ProWonen
- Actualisatie ondernemersplan 2020-2022 ProWonen
- Informatievoorziening naar bewoners bij renovatie
- Langer zelfstandig wonen
- De meerjarenonderhoudsbegroting
- Datakwaliteit ProWonen
- Evaluatie participatie overeenkomst
- Beheer administratie leden huurdersverenigingen
- Prestatieafspraken met de gemeenten

Naast het bestuurlijke overleg waar we beleidsmatige onderwerpen bespreken is er een lokaal overleg tussen de lokale huurdersvereniging en ProWonen. Tijdens dit overleg praten we elkaar vooral bij over lokale vastgoedprojecten. Ook zijn er werkgroepen/commissies rond een specifiek thema zoals de werkgroep Communicatie en commissie Duurzaamheid. In 2020 wordt samen met een afvaardiging van de huurdersverenigingen het woonlastenonderzoek uitgevoerd.

De werkgroep Communicatie beoordeelt bestaande communicatiemiddelen en draagt bij aan de ontwikkeling van nieuwe communicatiemiddelen en methoden. In 2019 heeft de werkgroep onder andere bijgedragen aan de Medewerksdag, ProInfo, communicatie naar bewoners van sloopwoningen en de website. In de commissie Duurzaamheid is gesproken over de zonnepanelen, onderhoud aan mechanische ventilatiesystemen, isolatie en warmtebeelden.

Dat samenwerken niet altijd eenvoudig is wisten we al, maar in 2019 verslechterde onze relatie met de huurdersverenigingen. Er is veel tijd en energie geïnvesteerd om dit te veranderen. Samen met de huurdersverenigingen hebben we ervoor gekozen om aan de relatie te gaan werken en begin 2020 een verbetertraject te starten onder begeleiding van een ervaren deskundige van De Woonbond. Het gaat hierbij over het ontwikkelen van een gezamenlijke visie ten aanzien van participatie en ervaringen opdoen met andere vormen van participatie. Naast het verbetertraject dat begin 2020 van start is gegaan, zijn er door ProWonen in 2019 al acties ondernomen om de communicatie te verbeteren. Zo wordt vanaf het najaar van 2019 de in- en uitgaande post en mail gevolgd en bewaakt om een tijdige afhandeling en beantwoording hiervan te waarborgen.

Klankbord

Al enige jaren heeft ProWonen een digitaal klantenpanel. De leden van het digitaal klantenpanel wordt gevraagd mee te denken over actuele onderwerpen. Het helpt ons om producten en diensten af te stemmen op de wensen van onze klanten. Maximaal vier keer per jaar ontvangen de leden een uitnodiging per e-mail om digitaal een vragenlijst in te vullen. Ons digitaal klantenpanel bestaat uit ruim 160 deelnemers. In 2019 hebben we bij hen gepeild wat zij vinden van ons tuinonderhoud. Via een community (zoals een forum) kunnen leden op een laagdrempelige manier informatie uitwisselen en contacten opbouwen en onderhouden. Naar aanleiding van de uitkomsten is er een werkgroep gestart die ons tuinonderhoud beleid tegen het licht houdt.

In gesprek met jongeren

Op het Graafschap College zijn we in gesprek geweest met jongeren (16 tot 26 jaar) over wonen. De gesprekken waren onderdeel van hun projectweek over Toekomst. We bespraken allerlei vragen over huren en wonen. Tijdens een quiz werd er fanatiek gestreden en hebben we met foto's een beeld gegeven van wat voor woning zij zouden kunnen huren voor welke prijs.

In Halle is eind november een avond geweest voor jongeren uit Halle of met een binding met het dorp over het woonaanbod in Halle. ProWonen wil jongeren uit Halle een kans geven om in Halle te blijven wonen. Omdat er in korte tijd meerdere woningen vrijkomen, is het nu hét moment! Uit het woononderzoek dat in 2018 is gehouden in Halle, kwam naar voren dat jongeren graag in Halle blijven wonen maar zij geen passende woning kunnen vinden.

Collega corporaties

ProWonen werkt binnen het Achterhoeks Corporatie overleg (ACo) samen met Wonion, Sité en De Woonplaats. Plavei schuift alleen bij voor hun relevante onderwerpen aan. We delen binnen de ACo kennis, wisselen ervaringen uit en trekken samen op in lobby's richting Den Haag. In 2019 hebben we meerdere malen onze krachten gebundeld met andere corporaties, zoals WoOn Twente en Oost en Noord Nederland om bij het Rijk aandacht te vragen voor de situatie op onze woningmarkt, die wezenlijk verschilt van de situatie in de Randstad. Zo hebben we gezamenlijk een reactie gegeven op het sociaal huurakkoord en de gevolgen daarvan voor ons als Achterhoek. Ook bij de uitwerking van dit akkoord hebben we ervoor gekozen om wederom samen te reageren, deze keer richting Aedes. We weten elkaar goed te vinden en bundelen onze krachten als dat nodig is. Ook maakten we in 2019 met meer dan 200 woningcorporaties principiële bezwaar tegen de verhuurderheffing.

Regionale samenwerking

Binnen de regio Achterhoek werken Achterhoekse partijen (gemeenten, corporaties, ondernemers, zorgorganisaties en andere maatschappelijke organisaties) aan zes bestuurlijke thematafels. Met ruim 100 bestuurders wordt er gewerkt aan Smart Werken & Innovatie, Onderwijs & Arbeidsmarkt, Wonen en Vastgoed, Mobiliteit & Bereikbaarheid en Circulaire Economie & Energietransitie en de Gezondste Regio. Doel is de Achterhoek sterker, slimmer, mooier, meer leefbaar, beter bereikbaar en gezonder te maken. Ieder is er vanuit zijn eigen expertise op gericht om samen die dingen te doen die bijdragen aan de toekomst van de Achterhoek. De Thematafels hebben samen met de Achterhoek Board de Visie 2030 opgesteld. Hierin staan de ambities en doelen. De Thematafels werken aan het initiëren en uitvoeren van projecten om de Visie 2030 te realiseren. De Thematafels gaan op inhoud het gesprek aan met de leden van de Achterhoek Raad en leggen verantwoording af aan de Achterhoek Board.

Vanuit de Achterhoekse Corporaties (ACo) zijn we verbonden aan de thematafels Wonen & Vastgoed, Circulaire Economie & Energietransitie en de Gezondste Regio. De directeur-bestuurder van ProWonen is vicevoorzitter van de thematafel Wonen & Vastgoed.

In 2019 is er onder meer gewerkt aan verdere uitwerking van de Regio Deal Achterhoek, de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek als onderdeel van de regionale woon- en vastgoedagenda, en de woningmarktmonitor 2019

Lokale samenwerking

Signalering, doorverwijzing en samenwerking

In het dagelijks werk signaleert ProWonen veel en dat deelt ze zo nodig met haar partners in lokaal overleg. Doorverwijzing vindt regelmatig plaats naar Stichting Buurtbemiddeling, Schuldhulpverlening en de Klussendienst Berkelland. Oppakken wat bij ProWonen hoort en doorverwijzen waar deskundigheid ergens anders ligt.

Samen aanpakken overlast en voorkomen huisuitzettingen

Woonconsulenten en medewerkers huurincasso van de afdeling Wonen spelen een belangrijke rol bij het voorkomen van huisuitzettingen op grond van woonoverlast of in geval van huurachterstanden. Bij woonoverlast in wijken en buurten zijn vooral de woonconsulenten betrokken. Als de overlastmelder en -veroorzaker niet zélf tot afspraken komen, wijzen zij beide partijen op de mogelijkheden van Buurtbemiddeling. Waar nodig nemen de woonconsulenten zelf initiatief naar Buurtbemiddeling om de casus op te pakken. De medewerkers huurincasso hebben een actieve rol in het voorkomen en vroegtijdig signaleren van huurschulden door bijvoorbeeld snel persoonlijk contact en laagdrempelige communicatie. ProWonen is met diverse andere partijen aangesloten bij het BKR-project Vroegsignalering van de gemeente Bronckhorst. ProWonen werkt intensief samen met partijen zoals Schuldhulp Op Maat, de gemeentelijke wijkteams of de Sociale Dienst in Oost Achterhoek (SDOA). Op deze manier worden veel ontruiming op grond van huurachterstand of overlast voorkomen.

Ketenpartners in de bouw

Medio 2019 is het niet-planmatig onderhoud ondergebracht bij drie bouwkundige partners (Kreunen, Penterman en Hoffman). Hiermee vervalt onze eigen onderhoudsdienst die bestond uit zes medewerkers. 80% van de werkzaamheden niet-planmatig onderhoud werd al uitbesteed door ProWonen. De doelstelling van het uitbesteden is om het niet-planmatig onderhoud efficiënter te organiseren en tegelijkertijd de dienstverlening aan de huurders verder te optimaliseren waarbij tevens de continuïteit voor de toekomst is geborgd.

Ook voor andere onderhoudswerkzaamheden werkt ProWonen samen met vaste partners. Zoals bij schilderwerk, douche-, toilet- en keukenvervanging, cv-onderhoud, rioolontstopping en onderhoud aan dakgoten.

De klanttevredenheid over de uitgevoerde werkzaamheden van onze partners monitoren wij doorlopend en koppelen wij terug aan onze partners.

Bij schilderwerk is er vanaf 2018 sprake van resultaatgericht samenwerken. Daarbij denken de schildersbedrijven vooraf mee over de slimste onderhoudsaanpak op basis van de economische levensduur van het vastgoed. Deze samenwerking moet naast verbetering van de kwaliteit leiden tot een daling van de onderhoudskosten.

In de overlegtabel zijn onze reguliere overleggen met onze partners samengevat.

Overlegtabel

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

6. Financieel gezond

Algemeen

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

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

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

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

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

Financiële positie

De jaarrekening stellen wij op overeenkomstig Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 Toegelaten Instellingen voor de Volkshuisvesting. Onderstaand een weergave van de opbouw van ons resultaat, zoals opgenomen in de jaarrekening 2019. Wat opvalt is dat een groot deel van het resultaat na belastingen bepaald wordt door de waardeverandering van het vastgoed. Dit resultaat is een boekhoudkundig resultaat en betreft geen kasstromen. Verderop in dit hoofdstuk geven wij de daadwerkelijk gerealiseerde kasstromen weer.

	2019	2018	Vershil
(bedragen x € 1.000)			
Nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille	€ 25.351	€ 21.967	€ 3.384
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 5	€ 133	- € 128
Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ 7.139	€ 32.245	- € 25.106
Netto resultaat overige activiteiten	€ 45	€ 139	- € 94
Overige organisatiekosten	- € 1.947	- € 1.226	- € 721
Kosten omtrent leefbaarheid	- € 145	- € 117	- € 28
Saldo financiële baten en lasten	- € 5.999	- € 6.445	€ 446
Resultaat voor belastingen	€ 24.449	€ 46.696	- € 22.247
Belastingen	€ 210	- € 1.580	€ 1.790
Resultaat na belastingen	€ 24.659	€ 45.116	- € 20.457

Het nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille is in 2019 € 3,4 miljoen hoger dan in 2018. Dit wordt met name verklaard door een bate in 2019 van € 2,4 miljoen door de Regeling Vermindering Verhuurderheffing bij sloop van huurwoningen. Daarnaast is in 2019 geen saneringsheffing opgelegd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018: € 0,5 miljoen).

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is in 2019 € 25,1 miljoen lager dan in 2018. Dit wordt met name verklaard door een boekhoudkundige hogere onrendabele top bij nieuwbouw en grootonderhoudsprojecten (€ 31,3 miljoen). Daarentegen is de marktwaardeontwikkeling € 5,6 miljoen hoger. Ultimo 2019 zijn er drie grote renovatieprojecten onderhanden, twee in Vorden en één in Zelhem, die met name de hoge onrendabele top verklaren. Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Bij de onderhanden grootonderhoudsprojecten hebben wij deze nieuwe definities toegepast waardoor het boekhoudkundige onrendabele deel van de uitgaven hoger wordt doordat er meer wordt geactiveerd.

Het eigen vermogen van ProWonen bedraagt ultimo 2019 € 717 miljoen. Dat is een stijging van € 25 miljoen ten opzichte van het eigen vermogen ultimo 2018. Zoals reeds opgemerkt is dit 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 onerealiseerde deel van de waardeinstijging dient een herwaarderingsreserve aangehouden te worden. De hoogte van de herwaarderingsreserve ultimo 2019 bedraagt € 392 miljoen ten opzichte van € 360 miljoen ultimo 2018.

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 2019 van de Aw en de borgbaarheidsverklaring van het WSW. Door de RvC is onze meerjarenraming 2021 – 2025 vastgesteld. In de periode 2020-2025 wil ProWonen 266 woningen nieuw bouwen. Veelal is dit ter vervanging van bestaande woningen. Daarnaast investeren we flink in

onze bestaande voorraad tijdens groot onderhoudsprojecten. Hierbij treffen we ook extra duurzaamheidsmaatregelen. De komende jaren verwachten we beperkt woningen te verkopen. De voorgenomen investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit vinden plaats in de DAEB tak en passen binnen de nieuwe wet- en regelgeving van toegestane activiteiten.

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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Norm Aw en WSW
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	46%	44%	43%	41%	41%	40%	➤ 20%
Loan to value (obv beleidswaarde)	46%	48%	50%	52%	54%	55%	< 75%
Interest Coverage Ratio	3,35	3,62	3,24	3,22	2,89	2,76	➤ 1,4
Dekkingsratio (obv marktwaarde)	23%	24%	25%	25%	26%	26%	< 70%

Kasstroom en financiering

Veel belangrijker dan het resultaat zijn de daadwerkelijke kasstromen in 2019. Deze geven immers aan wat de daadwerkelijke inkomsten van ProWonen zijn geweest.

De kasstromen 2019 kunnen op hoofdlijnen als volgt weergegeven worden:

	2019	2018	Vershil
(bedragen x € 1.000)			
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 17.378	€ 13.731	€ 3.647
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	- € 16.411	- € 10.678	- € 5.733
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- € 1.362	- € 4.411	€ 3.049
Mutatie geldmiddelen	- € 395	- € 1.358	€ 963

In 2019 heeft er een verschuiving plaatsgevonden tussen de operationele kasstroom en de investeringskasstroom doordat wij de onderhanden grootonderhoudsprojecten ultimo 2019 op basis van de nieuwe definities voor uitgaven voor woningverbetering en onderhoud hebben verwerkt. Hierdoor wordt er meer geactiveerd en is de uitgaande investeringskasstroom hoger en de operationele kasstroom waar de onderhoudslasten onder vallen lager.

Het schuldrestant van alle lopende leningen is ten opzichte van eind 2018 iets gedaald en bedraagt € 172 miljoen (2018: € 173 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage is iets gedaald van 3,59% eind 2018 naar 3,31% eind 2019. In 2019 is voor een totaal bedrag van € 11,4 miljoen aan leningen afgelost. Voor de herfinanciering van deze leningen zijn twee nieuwe leningen aangetrokken van ieder € 5 miljoen. De rente op deze leningen bedraagt 1,199% en -0,083% voor 20 jaar vast respectievelijk 5 jaar vast. In 2020 investeren we flink en is de financieringsbehoefte op basis van de begroting per saldo € 46 miljoen.

Liquiditeit

ProWonen is in staat om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen. Eind 2019 had ProWonen € 6,0 miljoen benut van de kredietfaciliteit. ProWonen beschikt over een kredietfaciliteit van € 10 miljoen (2018: € 10 miljoen). Het beleggen van overtollige liquide middelen heeft in 2019 niet plaatsgevonden.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door wederom een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft en toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van ProWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 43 miljoen gegroeid naar een waarde van € 908,2 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 5,0%.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Vanaf de jaarrekening 2018 is de beleidswaarde, naast de marktwaarde, een nieuw waardebegrip. De totale beleidswaarde is met € 64,6 miljoen gegroeid naar een waarde van € 526,3 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 14%. 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 stijging van de beleidswaarde komt voor € 43 miljoen door de stijging van de marktwaarde.

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.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Sinds 2019 vallen ook de spelregels voor de beleidswaarde binnen het handboek marktwaardering. In 2019 zijn een aantal wijzigingen in de beleidswaarde doorgevoerd. De belangrijkste wijziging voor ProWonen is dat de nieuwe definities zijn toegepast voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen. Hierdoor daalt de afslag voor kwaliteit (onderhoud). Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden. Bijvoorbeeld aanpassing van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario) welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 358,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2018: € 329,5 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 € 378 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat (DAEB en niet-DAEB) € 908,2 miljoen

- Beschikbaarheid (doorexploiteren) - € 24,2 miljoen
- Betaalbaarheid (huren) - € 257,0 miljoen
- Kwaliteit (onderhoud) - € 85,2 miljoen
- Beheer (beheerkosten) - € 15,5 miljoen
- **TOTAAL** - € **381,9 miljoen**

Beleidswaarde (DAEB en niet-DAEB) € 526,3 miljoen

Dit impliceert dat circa 53% 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.

7. Raad van Commissarissen

Inleiding

2019 was opnieuw een boeiend jaar waarin ProWonen vanuit een gezonde organisatorische en financiële basis verder werkte aan de maatschappelijke opgave in haar werkgebied, samen met huurders, huurdersverenigingen, gemeenten, collega corporaties, zorginstellingen en andere partners.

Het prettig wonen in de Achterhoek nu en in de toekomst vormt voor ProWonen een pittige uitdaging. Vanuit de demografische ontwikkelingen en de verduurzamingsopgave vertaalt zich dat in een gerichte kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad van ProWonen op basis van de portefeuillestrategie en kernvisies. Deze forse transformatie- en investeringsopgave heeft als doel om voldoende passende woningen te hebben voor de huurders van ProWonen. Hierbij spelen de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningen een belangrijke rol. Tijdens reguliere RvC-vergaderingen en beleidsdagen zijn dit terugkerende onderwerpen waarin we samen kennis verwerven, brainstormen, kritische discussies voeren en waar nodig besluiten nemen.

De leefbaarheid in de wijken van ProWonen is op dit moment goed, maar met de effecten van 'passend toewijzen' en de extramuralisering, met name door de uitstroom uit beschermde woonvormen, krijgt ook ProWonen steeds meer te maken met een toenemende instroom van kwetsbare mensen in haar woningen. Samen met een verdere inkadering van de doelgroep door de overheid, leidt dit uiteindelijk tot eenzijdige wijken waar kwetsbare mensen wonen met de laagste inkomens en problemen op de loer liggen. Dit vraagt om blijvende aandacht, zodat ProWonen waar nodig en mogelijk kan anticiperen.

De RvC heeft bij het uitoefenen van haar taak primair het belang van de huurder voor ogen. We zijn blij om te zien dat ook in 2019 ProWonen een prima score heeft behaald in de Aedes benchmark en dan vooral het positieve oordeel van zittende en nieuwe huurders. Een mooie stimulans om innovatieve projecten te ontwikkelen voor en met de huurders.

De relatie tussen ProWonen en de huurdersverenigingen heeft in 2019 onder druk gestaan. De RvC heeft de ontwikkelingen op de voet gevolgd en heeft hierover gesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder en huurdersverenigingen. Het besluit om begin 2020 van start te gaan met een verbetertraject onder externe begeleiding, ondersteunt de RvC van harte. Dat gemeenten, ProWonen en de huurdersverenigingen eind 2019 toch de prestatieafspraken voor 2020 hebben ondertekend ziet de RvC als positief teken.

Medio 2019 is gestart met de voorbereidingen voor het werven van een nieuwe directeur-bestuurder. In wisselende samenstellingen hebben de RvC leden voor het opstellen van het profiel wensen en informatie opgehaald bij belanghouders binnen en buiten de organisatie. Meer hierover kunt u lezen onder het kopje 'RvC als werkgever'.

Naast genoemde voorbeelden nemen we ook veel andere goede ontwikkelingen binnen ProWonen waar. Meer kunt u hierover lezen in het hierna volgende, deels qua format voorgeschreven, verslag.

Toezichtkader

De RvC heeft een heldere visie op bestuur en toezicht van waaruit zij toezicht houdt en handelt. Dit is beschreven in het document Toezichtkader RvC. Basis is het actief naleven van de Governance Code, een duidelijke functiescheiding tussen bestuur en toezicht, geen verrassingen en een goede informatievoorziening. De toegevoegde waarde van de

raad komt volgens de RvC van ProWonen het best tot uiting als zij opereert als een Toezichthoudende en Betrokken raad. Het toezichtkader is begin en eind 2019 geëvalueerd en is beide keren ongewijzigd vastgesteld. Het document Toezichtkader RvC kunt u downloaden op de website van ProWonen.

Samenstelling en mutaties in 2019

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

De samenstelling is eind 2019 als volgt:

Naam	Benoemd per	Aftredend per	Deskundigheid/ commissie	Hoofd-/nevenfuncties
Theo Bussink (<i>voorzitter</i>)	Jan 2016	Dec 2023 (2 ^e termijn)	Financiën/organisatie auditcommissie Commissie werkgeverschap	partner Claassen, Moolenbeek & Partners Voorzitter Stichting De Andere Kant (DAK), penningmeester Borchuis Kulturhus, voorzitter RvC Solesta b.v.
Anita Ermers	Jan 2013	Dec 2020 (2 ^e termijn)	Volkshuisvesting en huurderszaken Voorzitter auditcommissie huurderszetel	Zelfstandig ondernemer / adviseur Accountmanager woningcorporaties gemeente Venlo, Bestuurslid CDA Gelderland, voorzitter CDA Achterhoek, bestuurslid Innovatiecentrum ICER, voorzitter Coöperatie Mauritius, Lid SchoolAdviesRaad (SAR) bij Almende College, mede-eigenaar Iesseler Interieur, voorzitter stichting SiZoKa, secretaris stichting SHM OIJ
Johan de Jong (<i>vicevoorzitter</i>)	Jan 2016	Dec 2023 (2 ^e termijn)	(Zorg)vastgoed / huurderszaken huurderszetel	Zelfstandig ondernemer / adviseur
Francis Heurman	Febr 2017	Jan 2021 (1 ^e termijn)	Openbaar bestuur, volkshuisvesting en ruimtelijke ordening en bijzondere doelgroepen Voorzitter commissie werkgeverschap	Zelfstandig ondernemer / adviseur
Jürgen van Dinteren	Juli 2018	Juni 2022 (1 ^e termijn)	sociaal-maatschap- pelijke verhoudingen en ontwikkelingen / demografische ontwikkelingen / doelgroep	directeur Huisman Etech Experts BV Lid Raad van Toezicht Zorggroep Maas & Waal, lid Raad van Toezicht Mee Gelderse Poort

In 2019 zijn de heer Theo Bussink en de heer Johan de Jong herbenoemd. Voor de herbenoeming zijn positieve zienswijzen van de Minister ontvangen.

Begin 2020 draagt Theo Bussink zijn functie in de auditcommissie over aan Jürgen van Dinteren.

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

Commissies

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

Deskundigheidsbevordering en PE-punten

De raad bekijkt jaarlijks op welke terreinen aanvullende kennis of ontwikkeling gewenst is. Als handvat wordt een programma gebruikt met als titel Introductie-/ inwerkprogramma én ontwikkeling RvC leden. Nieuwe commissarissen volgen ter introductie de Masterclass 'De nieuwe commissaris' bij de VTW en hebben individuele gesprekken met de directeur-bestuurder en de managers van ProWonen. Alle leden van de RvC hebben in 2019 voldaan aan hun verplichte educatie door minimaal 5 PE-punten te halen met bijscholing. De opgedane ervaring en kennis wordt met elkaar gedeeld.

	Theo Bussink	Anita Ermers	Johan de Jong	Francis Heurman	Jurgen van Dinteren
Aantal PE punten	16	12	17	19	18

Governance

ProWonen hecht grote waarde aan een goed bestuur met een adequate vorm van toezicht. Daarom onderschrijft en hanteert zij de Governancecode Woningcorporaties 2015. ProWonen werkt volgens de voorschriften van de Governancecode.

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

In 2019 is de procuratieregeling gewijzigd en aangepast aan de nieuwe organisatiestructuur. De RvC heeft deze wijziging goedgekeurd. Eind 2019 is de Governancecode Woningcorporaties 2020 gepubliceerd. Door de concern controller is eind 2019 geïnventariseerd welke punten ProWonen moet oppakken of waarop bestaande documenten moeten worden herijkt om te voldoen aan de nieuwe Governancecode.

Deze richtinggevende documenten vormen het uitgangspunt en, waar van toepassing, het normenkader voor het handelen van de RvC en dragen bij aan een goede en transparante besluitvorming. Daarnaast baseert de RvC haar toezicht vanzelfsprekend op de externe toezichtkaders; de Woningwet en overige wet- en regelgeving (o.a. BTIV, Ministeriele regelingen, WNT), beoordelingen externe toezichthouders (Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)), benchmarkgegevens en visitatierapport.

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

Taak en werkwijze

De RvC houdt toezicht op het beleid van ProWonen en de algemene gang van zaken bij de organisatie. De RvC adviseert de directeur-bestuurder en is zijn werkgever. De taakverdeling en werkwijze van de RvC zijn neergelegd in een reglement. De RvC oriënteert zich, onder meer door gesprekken met OR, huurdersverenigingen en zorgpartijen en middels beleidsdagen en excursies, over wat er onder de belanghouders leeft. De RvC legt jaarlijks aan belanghouders verantwoording af over de wijze waarop de raad toezicht heeft gehouden, onder meer middels het verslag van de RvC in het jaarverslag van de corporatie. De RvC heeft in haar reglement een passage opgenomen voor haar omgang met het bestuur en de OR. In 2019 hebben twee leden van de RvC overleg gehad met de OR. Daarnaast hebben twee leden van de RvC overleg gehad met de voorzitters van de huurdersverenigingen. De RvC ervaart de contacten met de huurdersverenigingen en de OR als zeer belangrijk, omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van ProWonen.

De RvC heeft vijf reguliere vergaderingen gehad in 2019. De RvC heeft in 2019 meerdere keren buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder vergaderd, onder andere voorafgaand aan de reguliere vergaderingen. De RvC heeft samen met de directeur-bestuurder, het managementteam en een aantal medewerkers van ProWonen deelgenomen aan een beleidstweedaagse. Dit geeft de RvC de mogelijkheid kennis te maken met meerdere medewerkers en wordt een meer inhoudelijke verdieping van onderwerpen gerealiseerd. Tijdens een beleidsdag wordt de RvC meegenomen in trends en ontwikkelingen en worden interne besturingskaders en toetsingskaders besproken. De eerste dag ging over duurzaamheid en de tweede dag over de kernvisies. Er is een bezoek gebracht aan de proefboerderij De Marke van de Universiteit van Wageningen die groen gas uit mestvergisting aan het gasnet levert. Tevens is een rondleiding geweest door de Eusebiuskerk in Arnhem; wat kan er allemaal en waar loop je tegenaan als je een oud gebouw energieneutraal wilt maken en van het aardgas af wil sluiten. Daarnaast is een presentatie geweest over de urgentie waarom we 'moeten' verduurzamen en hoe waterstof een significante rol gaat spelen bij de verduurzaming van de energiebehoefte in de gebouwde omgeving. De eerste dag werd afgesloten met een presentatie over de ontwikkeling en toepassingsmogelijkheden van de CV-ketel op waterstof en de te verwachten innovaties in de toekomst. De tweede dag zijn de kernvisies besproken en is de RvC uitgebreid geïnformeerd wat per kern de gewenste transformatie van de woningportefeuille is en welke ontwikkelingen er spelen per kern.

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

Visitatie

In 2019 heeft de RvC samen met de directeur-bestuurder opdracht gegeven aan Raeflex voor de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie. De voltallige RvC was aanwezig bij de startbijeenkomst eind 2019 en het eindgesprek in april 2020. Bij het interview begin december was een afvaardiging van de RvC aanwezig. Zodra het definitieve visitatierapport beschikbaar is zullen de RvC en de directeur-bestuurder gezamenlijk een bestuurlijke reactie opstellen. Het visitatierapport en de bestuurlijke reactie zijn waarschijnlijk rond de zomer van 2020 beschikbaar en terug te vinden op www.prowonen.nl.

Ondernemingsplan

In 2019 is een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor de periode 2020-2022. De RvC heeft getoetst of de strategische doelen nog actueel zijn en passen bij de maatschappelijke ontwikkelingen. Met goedkeuring van de RvC heeft de directeur-bestuurder dit ondernemingsplan vastgesteld. Het ondernemingsplan wordt jaarlijks vertaald naar een jaarplan, een jaarbegroting en een meerjarenraming. Ook deze worden met de goedkeuring van de RvC door de directeur-bestuurder vastgesteld.

Inzicht in risico's

De meerjarenraming 2021-2025, het gesprek met de accountant, de risicoparagraaf bij de projectvoorstellen zijn voorbeelden van hoe de RvC inzicht krijgt in de ontwikkelingen en risico's die op ProWonen afkomen. Niet alleen bij projectvoorstellen, maar ook bij de bespreking van de bedrijfsinformatie voert de RvC met de directeur-bestuurder het gesprek over bouwrisico's en verhuurrisico's. Driejaarlijks wordt de brede strategische risico-inventarisatie van interne en externe risico's geactualiseerd. In 2020 wordt de risicokaart geactualiseerd en met de RvC besproken.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Belanghebbenden worden uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De cultuur binnen ProWonen is open en alles wat relevant is kan aan de orde komen. Een algemeen e-mailadres van de RvC staat op de website van ProWonen. In 2019 is één keer gebruik gemaakt van dit e-mailadres door een huurder. Het ging over een klacht die door de corporatie is opgepakt en opgelost met de huurder.

Beloning

Bezoldiging RvC 2019 (excl. btw):

Theo Bussink (voorzitter)	€ 15.895
Anita Ermers	€ 10.625
Johan de Jong	€ 10.625
Francis Heurman	€ 10.625
Jurgen van Dinteren	€ 10.625

Er is geen sprake van belaste onkostenvergoedingen. De overige kosten (opleiding, bijeenkomsten, advertentie en het lidmaatschap van de VTW) bedroegen € 14.682.

De honorering van alle leden van de RvC valt ruimschoots binnen de richtlijnen in de WNT2 (Wet Normering Topinkomens2) en valt binnen de norm van de beroepsregel van de VTW. Op basis van de VTW-beroepsregel 2019 is de maximale bezoldiging voor bezoldigingsklasse F voor de voorzitter € 18.700 en de leden € 12.500 exclusief BTW. De RvC heeft in 2019 besloten dat de RvC beloning permanent wordt gekoppeld aan 85% van de VTW norm.

Zelfevaluatie

De raad evalueert jaarlijks het eigen functioneren als collectief en van de individuele leden. Vooraf wordt de directeur-bestuurder om input gevraagd en de conclusies van de zelfevaluatie worden met hem besproken. Tenminste eens per twee jaar vindt de zelfevaluatie plaats onder externe begeleiding. In 2019 is de zelfevaluatie uitgevoerd onder externe begeleiding. Van de zelfevaluatie is een verslag opgesteld in de vorm van actiepunten. De actiepunten uit de ontwikkelagenda worden hetzelfde jaar of het jaar erop gerealiseerd.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2019 twee vergaderingen gehad. Bij één vergadering was ook de accountant deels aanwezig in het kader van de jaarrekeningcontrole 2018 en de managementletter.

Besproken onderwerpen in de auditcommissie zijn daarnaast: opzet bedrijfsinfo, procuratieregeling, beoordelingsbrief WSW, begroting 2020 en meerjarenraming 2021-2025, treasuryjaarplan 2020, controleplan BDO en rol en betrokkenheid concern controller in relatie tot de auditcommissie. Met uitzondering van het laatstgenoemde onderwerp waren alle besproken onderwerpen in de auditcommissie ter voorbereiding op de RvC vergadering. In de vergadering van juni verleende de RvC de directeur-bestuurder formeel decharge voor het financiële beleid en beheer over 2018.

Commissie Werkgeverschap

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

Integriteit en belangenverstrengeling

In 2019 werden er geen meldingen ontvangen door de RvC van tegenstrijdige belangen en/of integriteitsschendingen welke leden van de RvC, het bestuur, het management, medewerkers of stakeholders betroffen.

Besproken onderwerpen

De RvC heeft in 2019 goedkeuring verleend aan:

- De jaarrekening 2018, het bestuursverslag 2018, het volkshuisvestingsverslag 2018 en een overzicht van de overige verantwoording over 2018.
- Begroting 2020 en meerjarenraming 2021-2025
- Procuratieregeling
- Activiteitenprogramma 2020 met de gemeenten Bronckhorst, Berkelland en Oost Gelre.
- Verkoop complex 'De Garven' in Ruurlo
- Inkoopbeleid Vastgoed
- Ondernemingsplan 2020 - 2022
- Het aan Raeflex verstrekken van de opdracht om de visitatie uit te voeren
- BDO opdracht te verstrekken de controle volgens het Controleplan 2019 uit te voeren
- De vergoeding RvC permanent te koppelen aan 85% van de VTW norm vanaf 2019
- Projectplan nieuwbouw 12 woningen aan de Esweg in Eibergen
- Een zelfstandig ondernemer voor één jaar de opdracht te verstrekken om de rol van concern controller in te vullen met een evaluatie na drie maanden
- Herbenoeming vicevoorzitter RvC Johan de Jong en voorzitter RvC Theo Bussink
- Procedure werving- en selectie en profiel nieuwe directeur-bestuurder

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

- Toezichtkader RvC
- Kernvisies
- Jaarverslag RvC 2018
- Position paper visitatie
- Opzet bedrijfsinformatie
- Aanpassing hal kantoor Borculo
- Het niet voldoen aan het minimum percentage passend toewijzen in 2018 door verlenging huurvast contracten
- Aankoop Piersonstraat 4 en 6 in Zelhem en verkoop grond bij de Zonnekamp in Zelhem aan Markenheem.
- Brief WSW inzake borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring.
- Beoordelingsbrief WSW (oktober)
- Beoordelingsbrief ILT (juli)
- Borgbaarheid, borgingsplafond en beoordelingsbrief WSW
- Prestatieafspraken 2020 met de gemeenten Bronckhorst, Berkelland en Oost Gelre.
- Bedrijfsinformatie 3^e tertiaal 2018, 1e en 2e tertiaal 2019.
- Aflopen ProSiWo- samenwerkingsovereenkomst (SOK) eind 2019
- Jaarverslag 2018 Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland; in 2018 zijn twee klachten bij de Geschillencommissie gemeld door een huurder van ProWonen. Beide klachten zijn samen met de huurder opgelost.

De RvC als werkgever

Naast de taken van toezichthouder en adviseur, kent de RvC de taak als werkgever van de directeur-bestuurder van ProWonen. Henk Meulenkamp (1954) is directeur-bestuurder van ProWonen sinds 1993.

Nieuwe directeur-bestuurder

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

De Commissie Werkgeverschap heeft met MT, OR en medewerkers gesproken over het gewenste profiel. In wisselende samenstellingen hebben de RvC leden met de voorzitters van de huurdersverenigingen, wethouders en zorgpartijen gesproken en opgehaald wat zij van belang vinden in het profiel voor de nieuwe directeur-bestuurder. Alle partijen zaten op één lijn qua wensen voor het profiel van de directeur-bestuurder. Na vaststelling van het profiel door de RvC is in overleg met de gehele RvC het werving- en selectieproces besproken. Het werving- en selectieproces is begeleid door een externe begeleider. De externe begeleider heeft de eerste selectie van kandidaten gedaan en de eerste gesprekken gevoerd. De tweede ronde gesprekken met benoembare kandidaten heeft met de benoeming- en adviescommissie plaatsgevonden. De benoeming- en adviescommissie bestond uit de leden van de Commissie Werkgeverschap, één MT-lid, één OR-lid en één lid van de huurdersvereniging, bijgestaan door de extern begeleider. In januari 2020 hebben de selectiegesprekken plaatsgevonden en heeft de benoeming- en adviescommissie met vijf benoembare kandidaten gesproken. Over twee kandidaten heeft de benoeming- en adviescommissie positief geadviseerd. De voltallige RvC heeft met deze twee laatste kandidaten gesproken en besloten één kandidaat door te laten gaan naar een assessment. Dit is met goed gevolg doorlopen. Na het formele adviestraject met de OR heeft de RvC in maart een voorgenomen benoemingsbesluit genomen en is het 'fit en proper'-traject gestart. Na de positieve zienswijze van de minister op de benoeming van de directeur-bestuurder is dit voorgenomen besluit omgezet in een definitief besluit. De nieuwe directeur-bestuurder Hanke Struik start op 1 augustus 2020.

Beloning en beoordeling

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van bezoldiging van topfunctionarissen is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. In 2019 gold de WNT2. Op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeente, is de bezoldigingsklasse "F" van toepassing voor de directeur-bestuurder van ProWonen. Voor de bestaande contracten geldt een overgangsregeling van zeven jaar. ProWonen volgt deze overgangsregeling. De bezoldiging van de directeur-bestuurder wordt vier jaar bevroren, vanaf 1 januari 2014 geteld. Hierna wordt de bezoldiging in drie jaar afgebouwd naar het dan geldende maximum.

De beloning van de directeur-bestuurder is opgenomen in het jaarverslag 2019, waar dit verslag onderdeel vanuit maakt, dat is gepubliceerd op de website van de corporatie. De bezoldiging van de directeur-bestuurder bevat geen prestatieafhankelijk deel. Er zijn geen afspraken gemaakt over vervroegd uittreden of over een beëindigingsvergoeding. De directeur-bestuurder heeft een opzegtermijn van ten minste twee maanden.

De gesprekken met de directeur-bestuurder verlopen professioneel. Tijdens de jaarlijkse waarderingsgesprekken worden de afspraken geëvalueerd en resultaten beoordeeld. Bovendien komt daarin de vraag aan de orde in hoeverre ontwikkeling van de competenties van de directeur-bestuurder nodig is en welke stappen daarin gezet zullen worden. Om zicht te hebben op het functioneren en de ontwikkeling van de directeur-bestuurder (successieplanning) beperkt de raad zich niet tot zijn eigen waarneming, maar wint daarnaast informatie in bij voorbeeld MT, OR en de huurdersverenigingen. De raad is tevreden over de open cultuur die hij aantreft. Ook in de contacten met de directeur-bestuurder ervaart de RvC vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak. Per jaar wordt in samspraak met de directeur-bestuurder bepaald welke methode dat jaar wordt gebruikt om tot oordeelsvorming door de raad van de directeur-bestuurder te

kunnen komen. De commissie werkgeverschap heeft één gesprek gehad met de directeur-bestuurder.

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

Tot slot

De RvC waardeert de resultaten die ProWonen in 2019 bereikte zeer. ProWonen scoort op alle onderdelen goed in de Aedesbenchmark, speelt in op maatschappelijke vraagstukken, is in gesprek met belanghebbenden en maakt gedegen afwegingen. De RvC waardeert en bedankt alle medewerkers voor hun inzet in 2019.

Op 28 mei 2020 hebben de RvC en de directeur-bestuurder dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de manager Bedrijfsvoering, concern controller en de externe accountant. Tevens heeft de RvC met instemming kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte goedkeurende verklaring van BDO Accountants.

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

Conform de Woningwet stelt de directeur-bestuurder de jaarrekening op. De RvC van ProWonen stelt vast dat de directeur-bestuurder deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt de jaarrekening en het bestuursverslag 2019 vast.

Borculo, 28 mei 2020

De Raad van Commissarissen van wooncorporatie ProWonen,

Theo Bussink, voorzitter
Johan de Jong, vicevoorzitter
Anita Ermers
Jurgen van Dinteren
Francis Heurman

8. Factsheet gemeente Bronckhorst

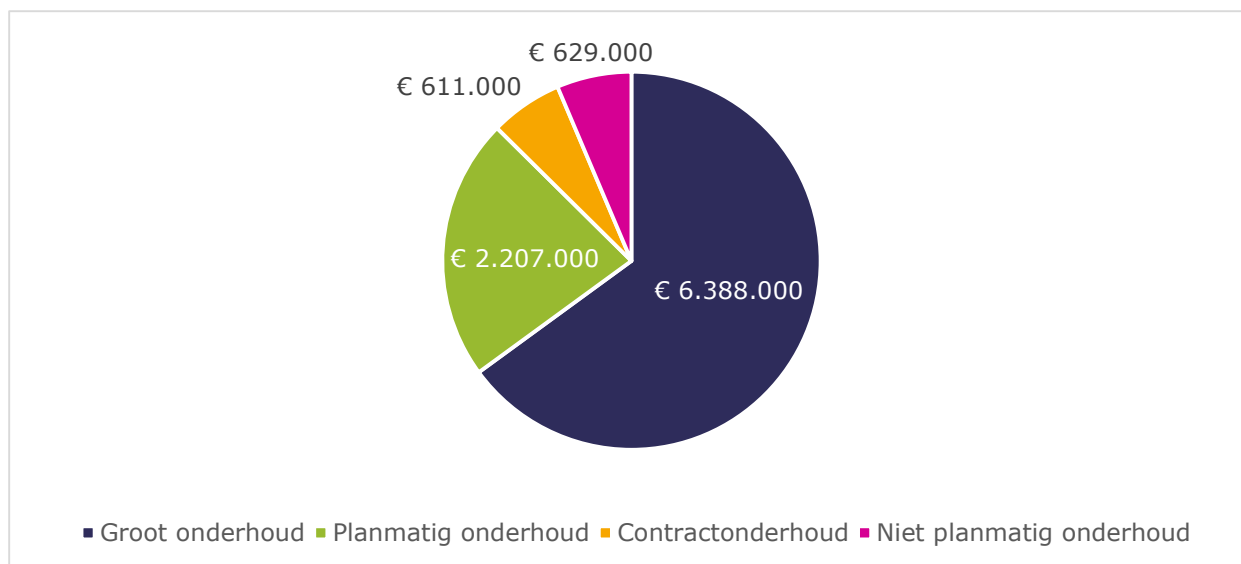
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2019	
Huurwoningen incl. extramuraal zorgvastgoed	2.144
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	2
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	12
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	135
Parkeerplaatsen	199
Totaal aantal verhuureenheden	2.492
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerendgoed en parkeerplaatsen)	213

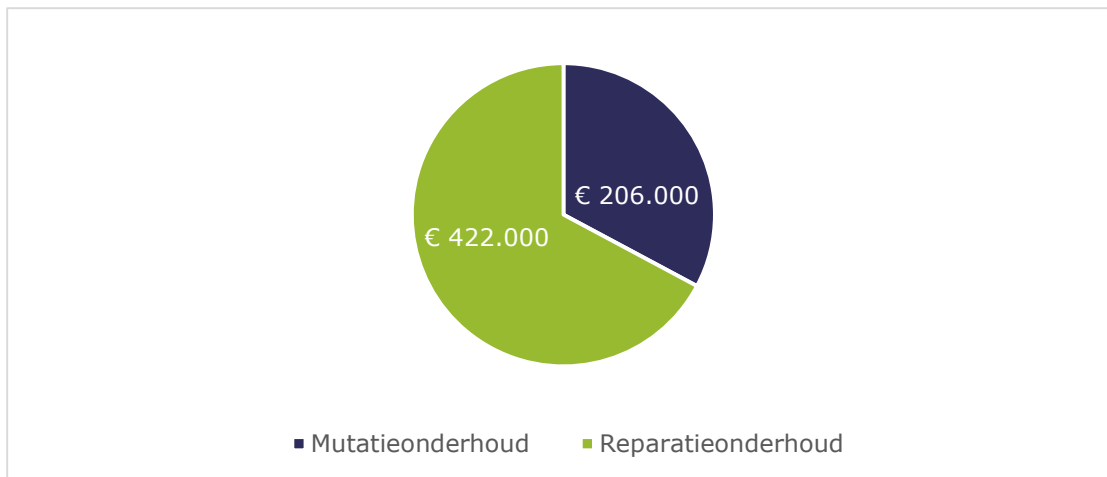
Wijzigingen in aantal huurwoningen

Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 1-1-2019	2.137
Toename:	
<i>Terugkoop:</i>	
- Halle	1
- Hengelo	2
- Vorden	3
- Zelhem	1
	7
Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 31-12-2019	2.144

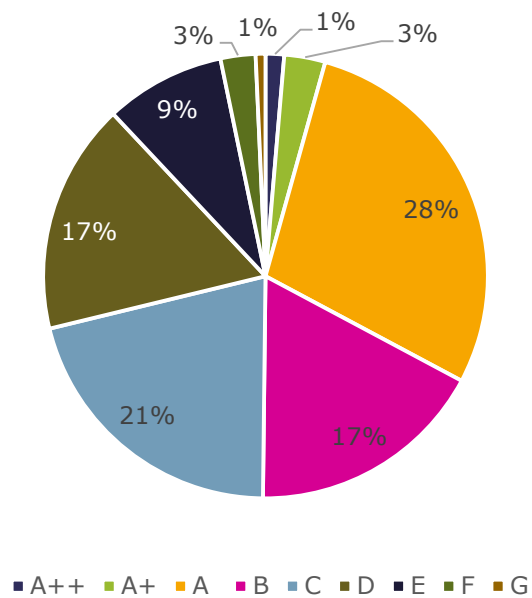
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



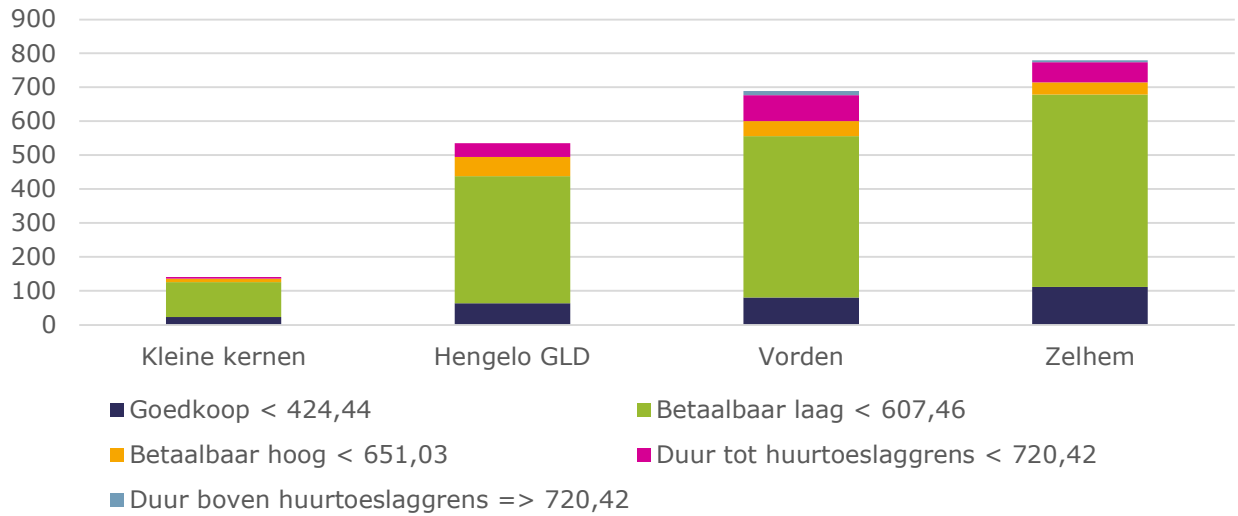
Energielabels



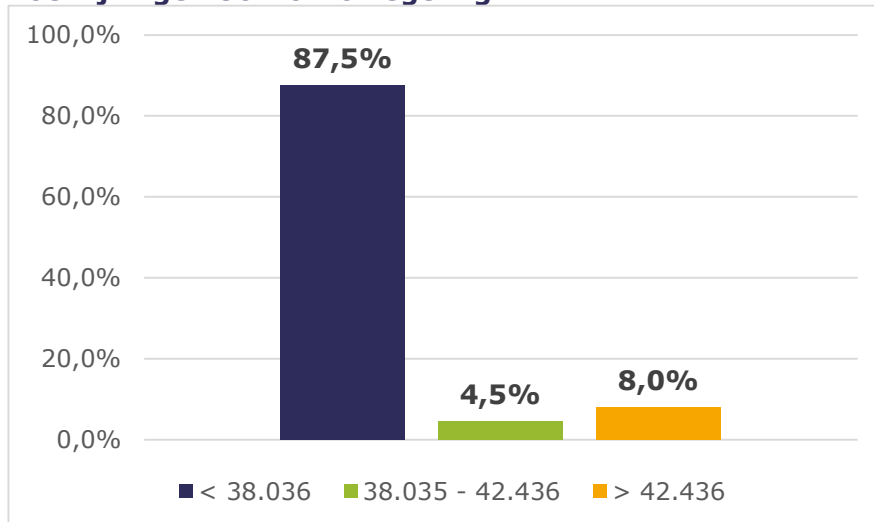
Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

	Kleine kernen	Hengelo	Vorden	Zelhem	Totaal
Goedkoop < 424,44	23	64	81	112	280
Betaalbaar laag < 607,46	103	374	475	566	1.518
Betaalbaar hoog < 651,03	10	57	44	36	147
Duur tot huurtoeslaggrens < 720,42	5	40	77	60	182
Duur boven huurtoeslaggrens => 720,42			12	5	17
Totaal	141	535	689	779	2.144

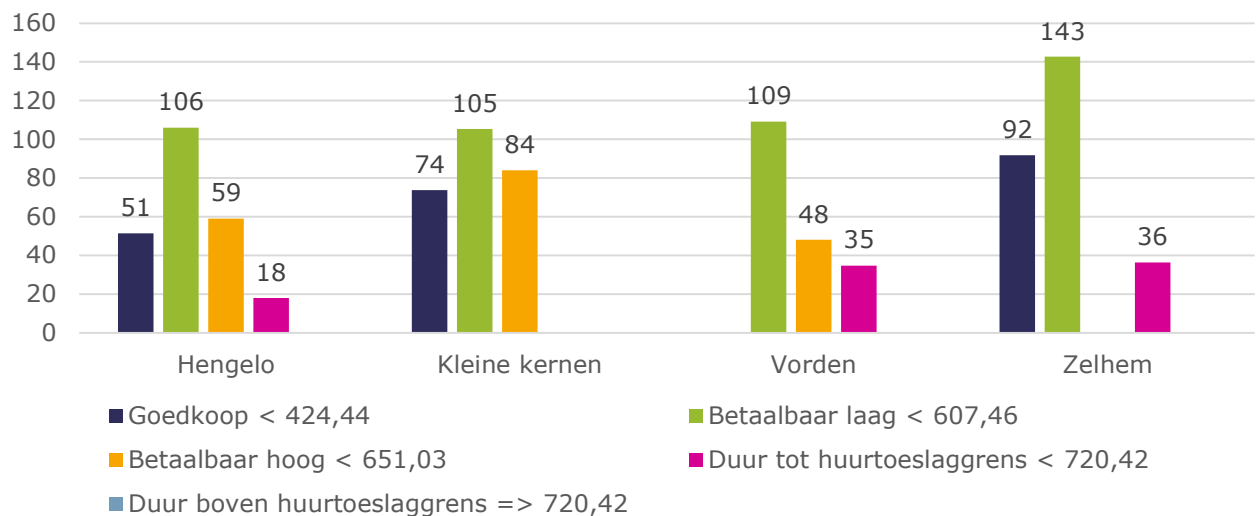
Aantal woningen naar huurklasse



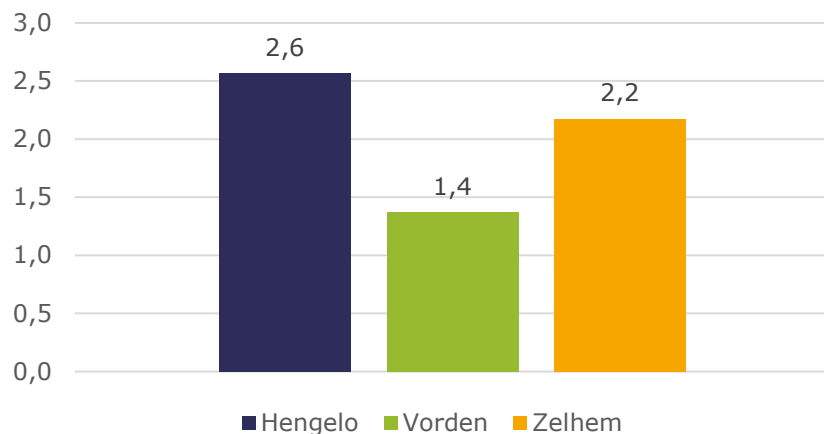
Toewijzingen 80-10-10-regeling



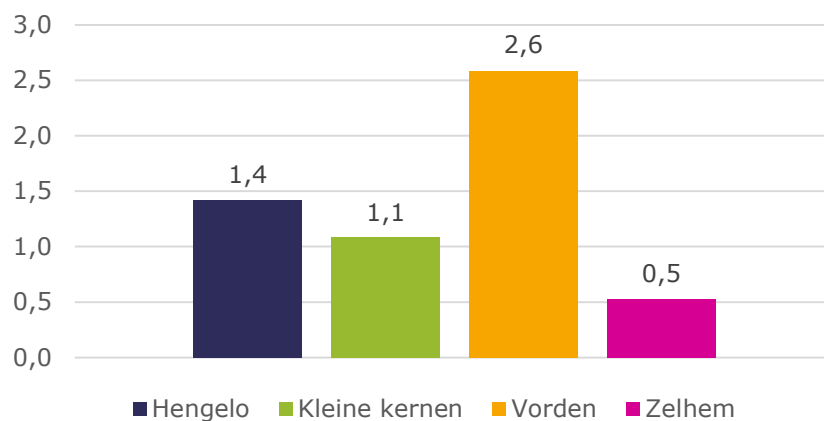
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde actieve inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



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



* Het model direct wonen is in 2019 niet gebruikt.

Aantal bemiddelingen	36
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente	37
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen	7
Ontruimingsvonnissen	1
Daadwerkelijke ontruiming	1

9. Factsheet gemeente Berkelland

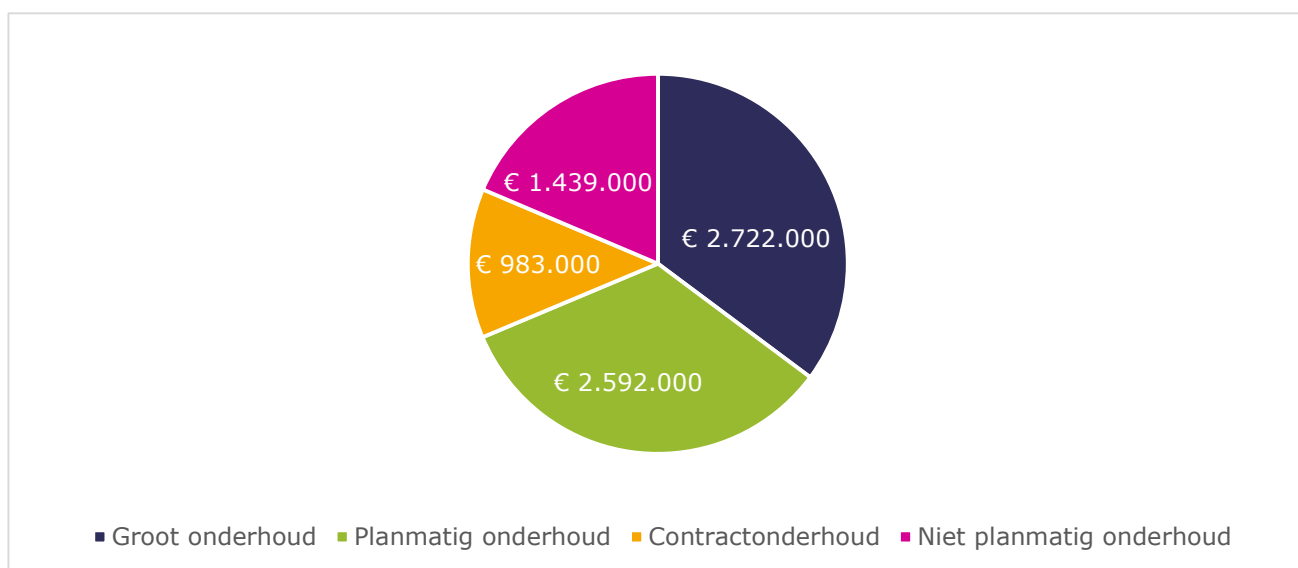
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2019	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	4.046
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	15
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	21
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	274
Parkeerplaatsen	356
Totaal aantal verhuureenheden	4.712
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)	408

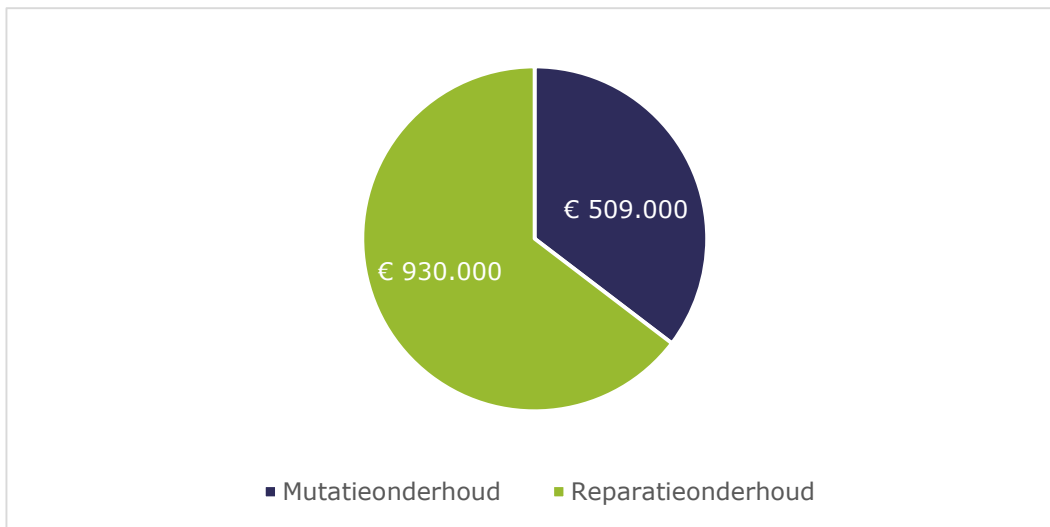
Wijzigingen in aantal huurwoningen

Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 1-1-2019		4.062
Toename:		
<i>Terugkoop</i>		0
- Beltrum	1	
- Borculo	2	
- Eibergen	2	
- Geesteren	1	
- Neede	2	
- Ruurlo	2	
		10
<i>Aankoop</i>		
- Eibergen	1	
		1
Afname:		
Verkoop regulier		-1
Sloop		-26
Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 31-12-2019		4.046

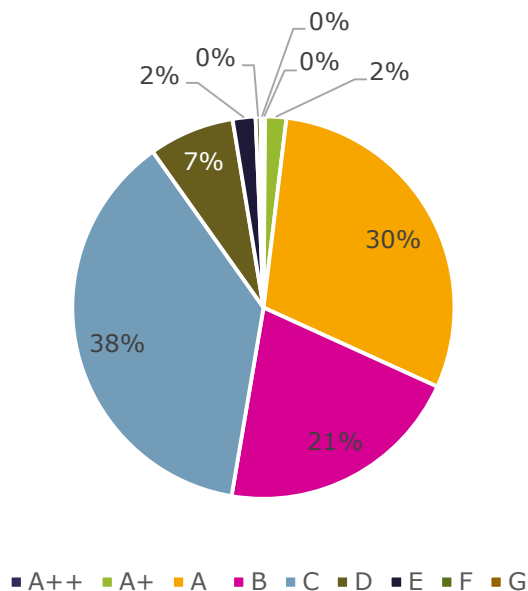
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



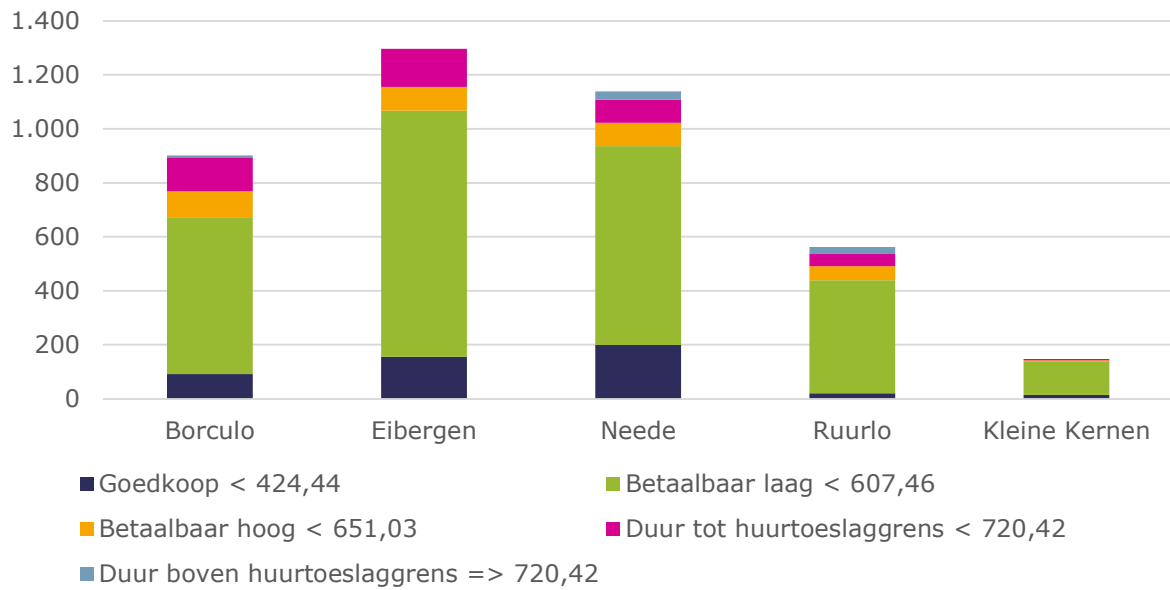
Energielabels



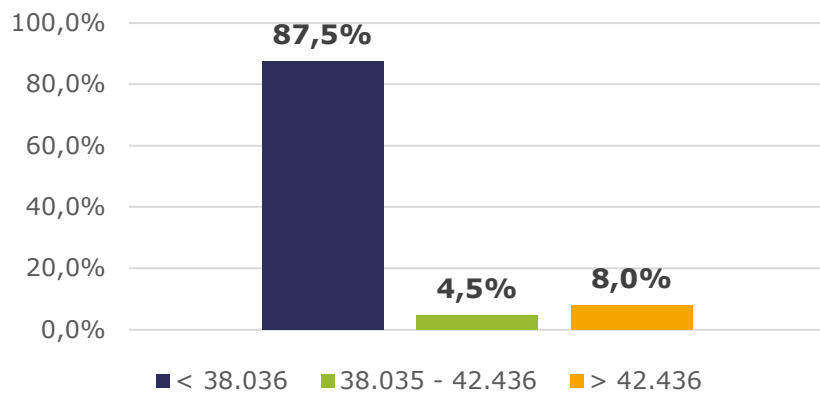
Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

	Borculo	Eibergen	Neede	Ruurlo	Kleine Kernen	Totaal
Goedkoop < 424,44	92	156	199	20	14	481
Betaalbaar laag < 607,46	581	912	737	419	122	2.771
Betaalbaar hoog < 651,03	96	87	87	52	6	328
Duur tot huurtoeslaggrens < 720,42	126	142	85	45	5	403
Duur boven huurtoeslaggrens => 720,42	6		31	26		63
Totaal	901	1.297	1.139	562	147	4.046

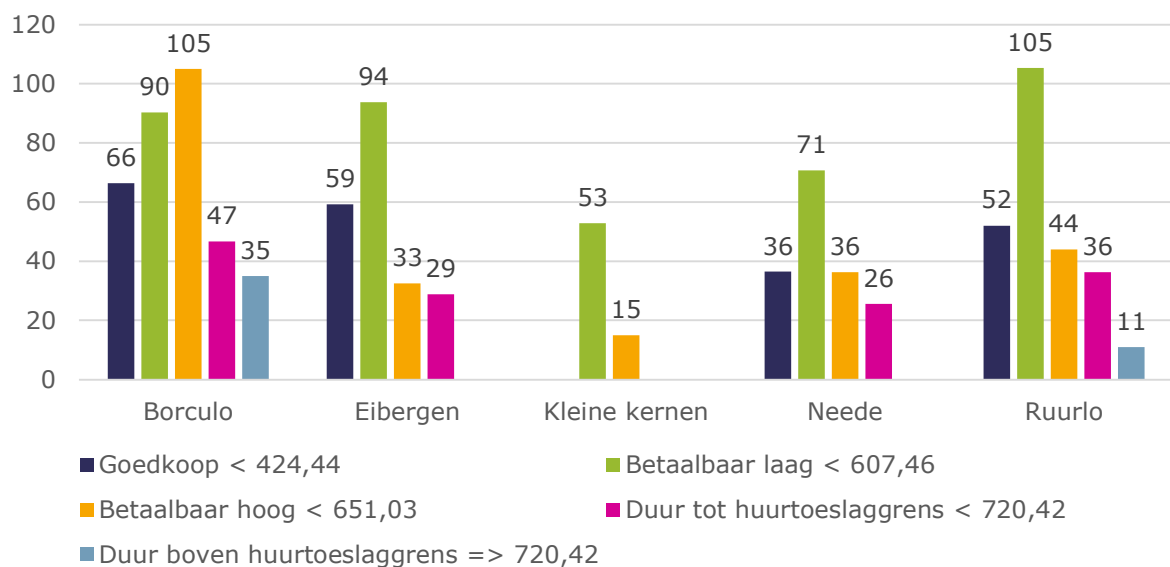
Aantal woningen naar huurklasse



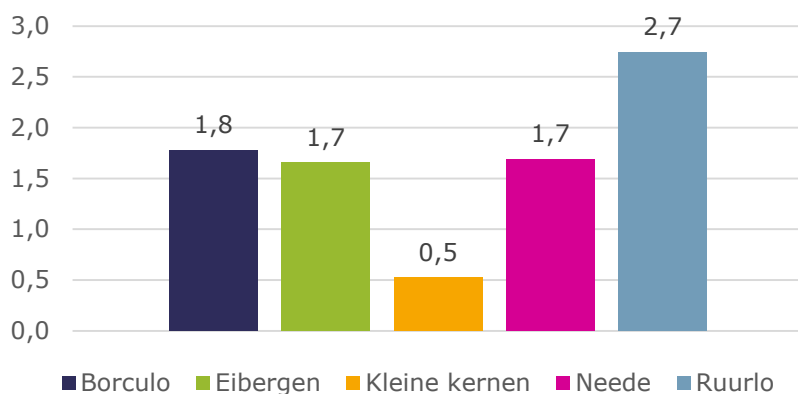
Toewijzingen 80-10-10-regeling



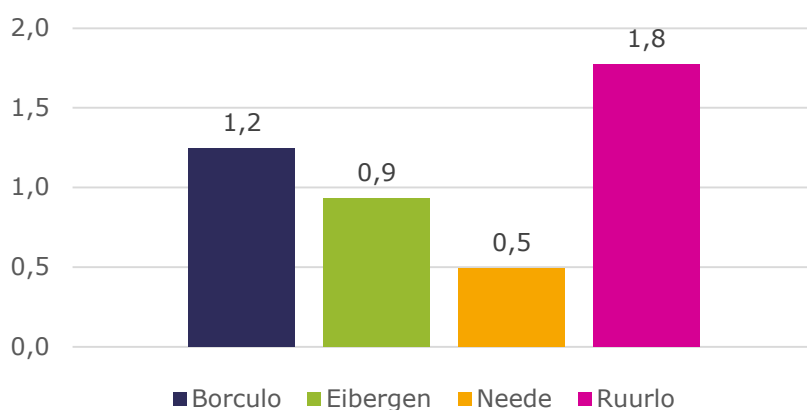
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde actieve inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



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



* Het model direct wonen is in 2019 niet gebruikt.

Aantal bemiddelingen
49
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente
37
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen
9
Ontruimingsvonnissen
3
Daadwerkelijke ontruiming
1

10. Factsheet gemeente Oost Gelre

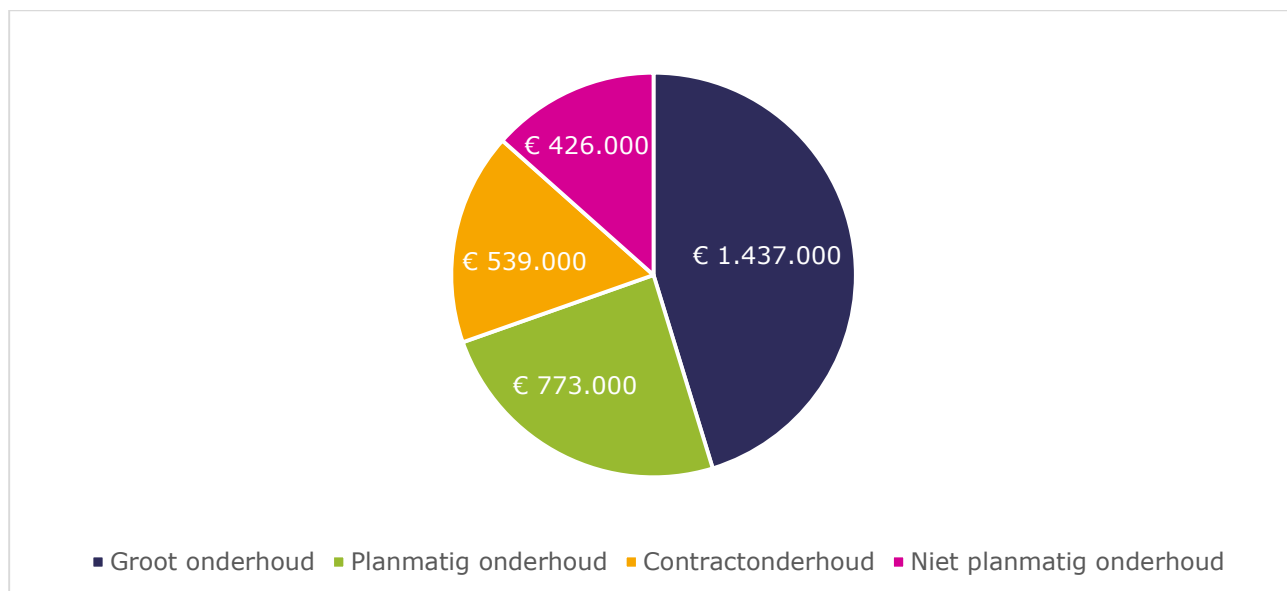
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2019	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	1.227
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	3
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	5
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	142
Parkeerplaatsen	13
Totaal aantal verhuureenheden	1.390
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)	31

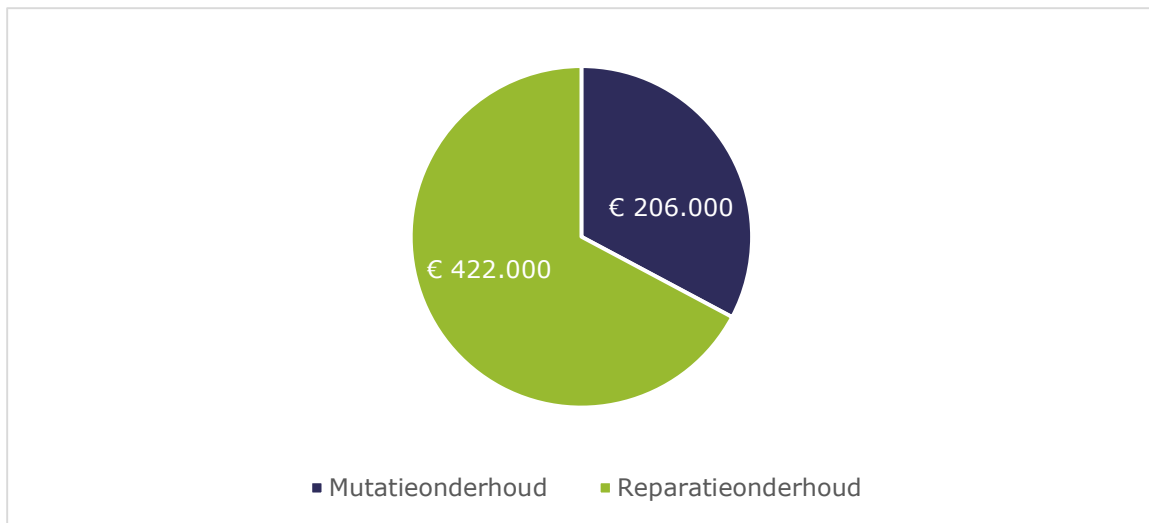
Wijzigingen in aantal huurwoningen

Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 1-1-2019	1.223
Toename:	
<i>Terugkoop</i> - Lichtenvoorde	4
Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 31-12-2019	1.227

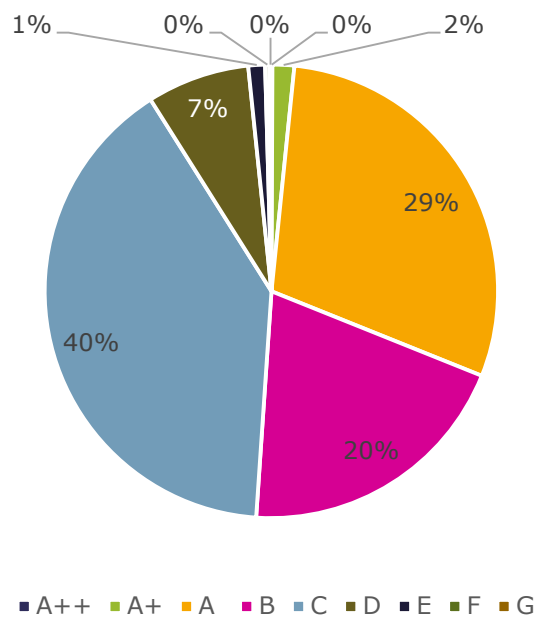
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



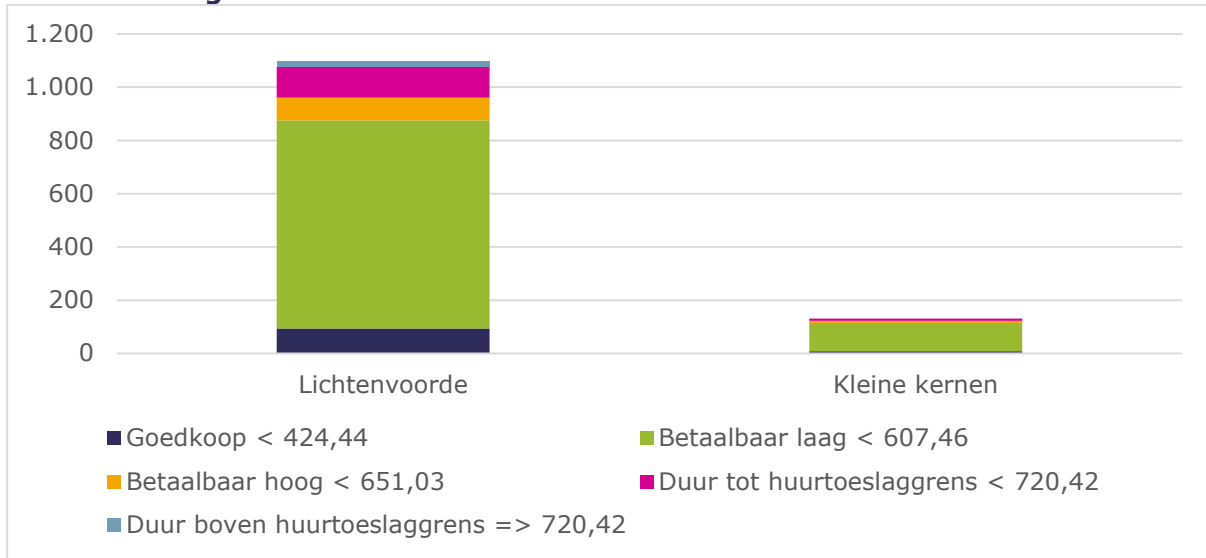
Energielabels



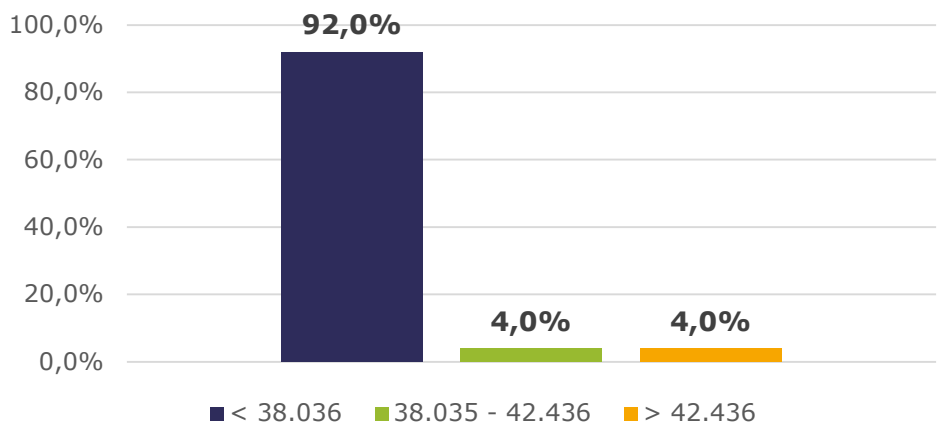
Aantal woningen naar huurklasse in aantallen

	Lichtenvoorde	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 424,44	94	8	102
Betaalbaar laag < 607,46	781	106	887
Betaalbaar hoog < 651,03	86	9	95
Duur tot huurtoeslaggrens < 720,42	116	8	124
Duur boven huurtoeslaggrens => 720,42	19		19
Totaal	1.096	131	1.227

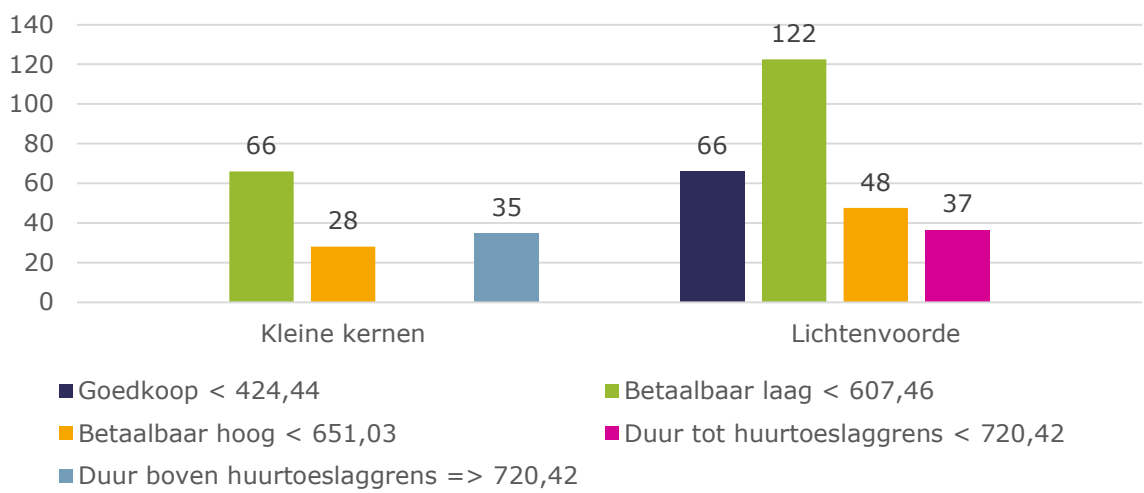
Aantal woningen naar huurklasse



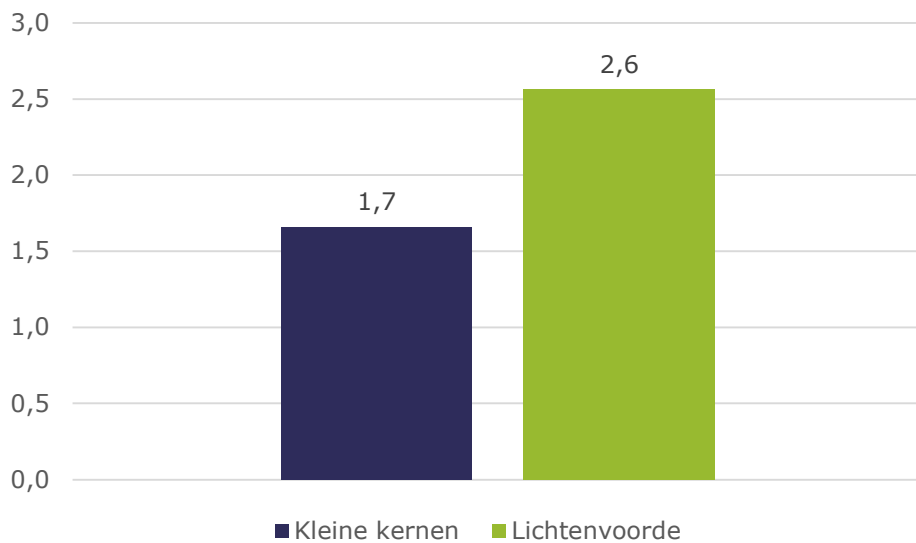
Toewijzingen 80-10-10-regeling



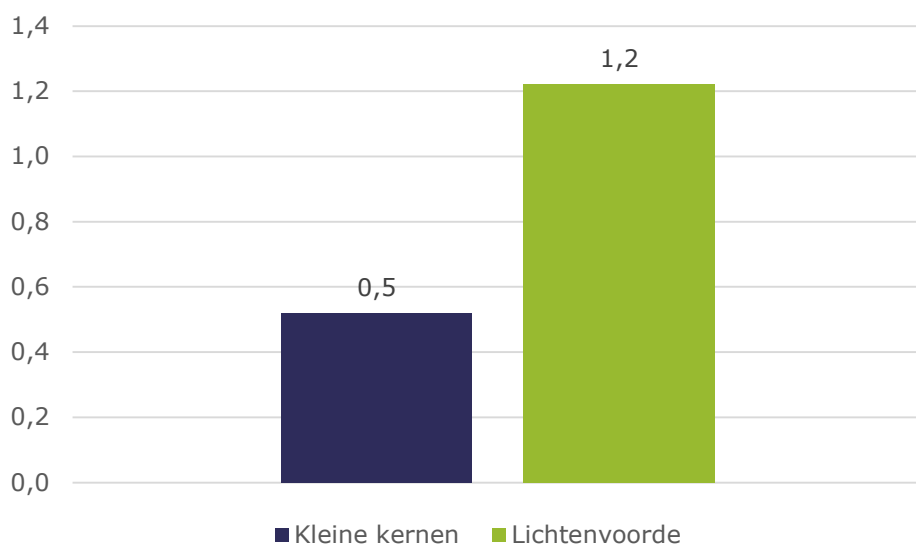
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde actieve inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



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



* Het model direct wonen is in 2019 niet gebruikt.

Aantal bemiddelingen	32
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente	17
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen	3
Ontruimingsvonnissen	4
Daadwerkelijke ontruiming	1

11. Bijlage 1: Overzicht belanghouders

Onderstaand een overzicht van partijen met wie ProWonen samenwerkt.

Gemeenten

Gemeente Berkelland
Gemeente Bronckhorst
Gemeente 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 Borculo, Zelhem en Lichtenvoorde werken samen onder de naam Samen1. De huurdersvereniging De Naobers sluit zich vanaf 2020 ook aan bij Samen1.

Collega corporaties

Regionale onderwerpen pakken we samen op met onze Achterhoekse collega corporaties, Achterhoekse Corporatieoverleg (ACo). Deze corporaties zijn:

Wonion
Sité Woondiensten
Plavei
De Woonplaats

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

Maatschappelijke partners

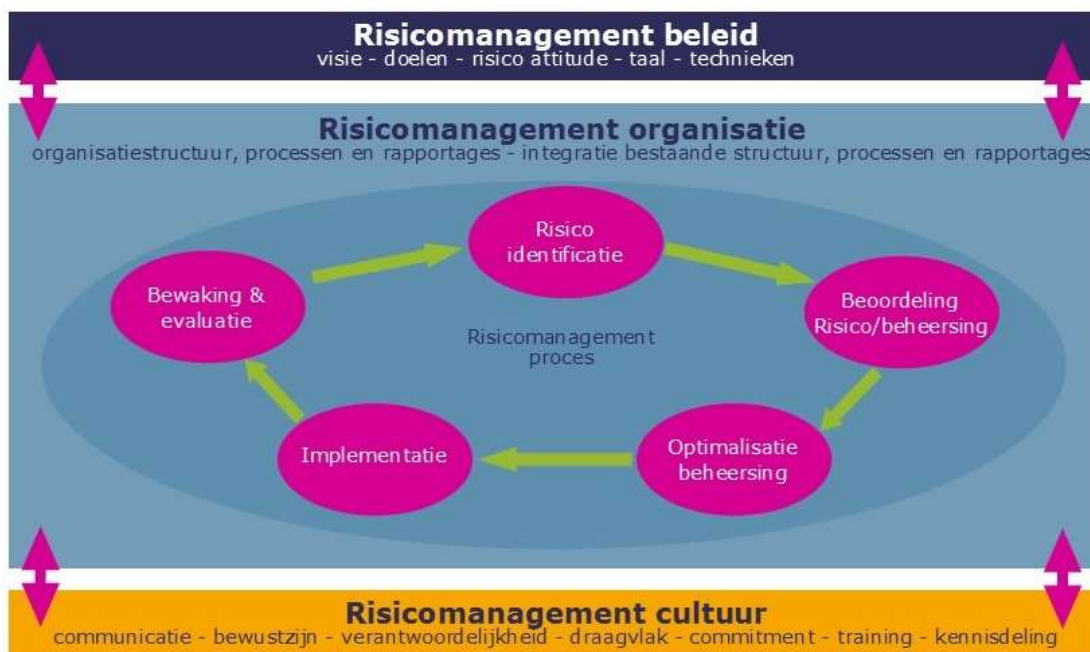
Betula	Lindenhout (jongerenbegeleiding)
BMV Mariënvelde	Livio
Buurtplein	Opweg Coaching
Buurtzorg	Reclassering
Careaz	Schuldhulp Opmaat
De Lichtenvoorde	Sensire
Estinea	Sociale Dienst Oost Achterhoek
GGNet	Sociale team Bronckhorst
Gezinscoaching.net	Stadsbank
HIER Zorg	Stichting Aktief
HV Reintegratie	Stichting Zozijn
Iriszorg (verslaving)	Veurmekaar teams Berkelland (sociaal team)
Markenheem	Vluchtelingenwerk
MCE zorg	Werkgroep Integratie Nieuwkomers
MEE	WMO loket Oost Gelre (sociaal team)
Moviera	Workmate Companie
Kringloopwinkel Bohero	Wijkagenten
Loyal	Zorgerf D'n Aoverstep
Leger des Heils	

12. Bijlage 2: Risicoparagraaf

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

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

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



Belangrijke door ProWonen onderkende risico's zijn:

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

Uitbraak van het coronavirus (COVID-19)

Vanaf maart 2020 heeft Nederland en grote delen van de wereld te kampen met de gevolgen van het coronavirus. De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Dit lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van

de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. De coronacrisis leidt waarschijnlijk tot een economische recessie, ProWonen brengt bij het opstellen van de begroting voor 2021 de effecten van de crisis in beeld aangezien het daar nu nog te vroeg voor is.

Cultuuraspect

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

Risico's ten aanzien van de strategie

Eén keer in de drie jaar voert ProWonen een (strategische) brede risico-inventarisatie uit. Eerst bekijken we de kans en impact van interne en externe risico's en daarna naar de aanwezige interne beheersingsmaatregelen. De uitkomsten worden vertaald naar verbetervoorstellen. In 2017 is de brede risico-inventarisatie voor het laatst uitgevoerd en besproken met de RvC. In 2020 actualiseren we onze (strategische) risicokaart, met het nieuwe ondernemingsplan als vertrekpunt. De koers van ProWonen is in het nieuwe ondernemingsplan niet verandert, we gaan door op de ingeslagen weg. Waar mogelijk beschikt ProWonen al over goede beheersingsmaatregelen om risico's zoveel mogelijk te beperken. Er liggen echter ook factoren buiten ons bereik, zoals de landelijke politiek en het economisch klimaat. We volgen deze ontwikkelingen op de voet, om waar nodig vroegtijdig te kunnen anticiperen. De landelijke politiek houdt weinig rekening met de regionale verschillen. De marktopgave is in een toekomstige krimpregio wezenlijk anders dan in steden waar een groot tekort aan huurwoningen ontstaat.

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

- Bestaande woningen niet verhuurbaar (niet passend) door demografische ontwikkelingen (o.a. krimp). De prognoses geven aan dat ProWonen rond 2025-2035 met krimp te maken krijgt. Het moment en omvang zal per kern verschillen. Om leegstand te voorkomen stellen we jaarlijks een portefeuillestrategie per kern op en in 2019 is dit vertaald naar een opgave per kern met per complex en woning een strategie met een exploitatiehorizon. Op woningniveau zijn de investeringsmaatregelen en gewenste uitvoeringstermijn vastgelegd. ProWonen bouwt al sinds Jaren '90 levensloopbestendig en conditiemetingen laten zien dat het bezit in een redelijke tot goede staat is.
- Afzetrisico bij zorg onroerend goed. De houdbaarheid van het kleinschalig wonen (< 25 wooneenheden) blijft een aandachtspunt vanwege de huidige financieringsregels in de zorg. Uitgangspunt bij ProWonen is een zo'n lang mogelijke contractduur. Het huisvesten van mensen met een zorgvraag doen we bij voorkeur in onroerend goed dat alternatief aanwendbaar is. Dat wil zeggen dat de woningen ook aan regulier woningzoekenden verhuurd kunnen worden. In 2018 hebben wij de risico inventarisatie rondom dit specifieke vastgoed herijkt. In 2019 zijn we gestart met het explicieter formuleren van een strategie voor zorgvastgoed. Op basis van deze strategie en de risico inventarisatie nemen wij indien nodig de gewenste beheersmaatregelen. Eén van de beheersmaatregelen kan bijvoorbeeld zijn het afstoten van specifiek, en daarmee risicovol, vastgoed. Het zorg onroerend goed wordt

in 2020 opgenomen in de kernvisies die onderdeel zijn van de totale portefeuille strategie. Mogelijke verschuiving in de toekomst tussen (langer) zelfstandig wonen en extramuraal wonen kunnen invloed hebben op de opgave van ProWonen. De ontwikkelingen hierin en rijksoverheidsbeleid blijven we volgen en mogelijke gevolgen worden naar de kernvisies vertaald. Ten aanzien van eventuele uitbreiding van Zorg Onroerend goed zijn we terughoudend. Op verzoek van of bij vraag in de markt onderzoeken we kansrijke locaties of bestaande gebouwen. Dit onderzoek doen we altijd samen met een zorgpartij die de zorg op die locatie zou willen leveren.

Risico's ten aanzien van de financiële positie

Risico's financiële instrumenten en renterisico

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

Koers- en prijsrisico's

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

Kasstroom en financieringsrisico's

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

Kredietrisico's

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

Beheersing schades en aansprakelijkheidstellingen t.g.v. calamiteiten

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

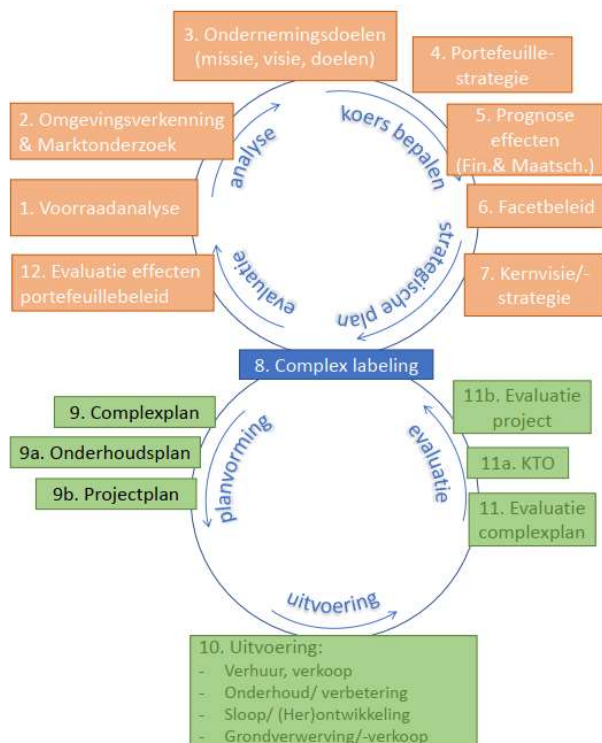
Projectrisico's

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

Het investeringsstatuut beschrijft het gehele vastgoedsturingproces en de toetsing, borging en verantwoording binnen ProWonen. Besluitvorming van projecten vindt plaats in het managementteam, waarbij de directeur-bestuurder het besluit neemt.

Investeringsbesluiten groter dan € 3 miljoen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Jaarlijks worden de normen voor de toetsing vastgesteld bij de begroting. In 2019 zijn we gestart met het actualiseren van het investeringsstatuut.

Wij werken volgens de principes van integrale vastgoedsturing. Vastgoedsturing bij ProWonen is het beleid over hoe we op strategisch, tactisch en operationeel niveau met ons vastgoed omgaan. Hoe moet de woningvoorraad er op termijn uitzien om onze gestelde doelen te behalen? De beleidsachtbaan strategisch voorraadbeleid ziet er als volgt uit:



Risico's ten aanzien van de financiële verslaglegging

Risico's bij waardering op marktwaarde

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

- **Organisatie:** binnen de organisatie zijn verschillende rollen bij verschillende mensen belegd (beleidsmedewerker vastgoedsturing, relatiebeheerder Maatschappelijk Vastgoed en BOG, controller, manager bedrijfsvoering).
- **Taxateur:** ten behoeve van de jaarrekening 2019 heeft een markttechnische update plaatsgevonden van de marktwaarde door de taxateur. Voor de jaarrekening 2018 is ons vastgoed integraal getaxeerd. De parkeerplaatsen zijn niet getaxeerd, deze zijn gewaardeerd op basis van de basis variant van het Handboek.
- **Market evidence:** bij het tot stand komen van de waardering wordt gebruik gemaakt van market evidence. Prijzen die tot stand zijn gekomen bij vastgoedtransacties worden meegenomen in de bepaling van de marktwaarde voor vergelijkbare vastgoedobjecten bij ProWonen. Voor de huur- en leegwaarde van de woningen zijn minimaal drie vergelijkbare referenties vastgesteld door de taxateur.

Risico's bij inrichting van de financiële verslaggevingssystemen

Wij hebben geconstateerd dat er een risico bestaat met betrekking tot de financiële verslaglegging. Door de verplichte waardering van het vastgoed tegen marktwaarde zijn wij afhankelijk van externe partijen; de softwareleverancier, taxateur en de afstemming van deze twee partijen met onze accountant. Het handboek marktwaardering wordt

jaarlijks geactualiseerd en is pas laat beschikbaar. Wij volgen de ontwikkelingen nauwlettend en sturen op een goede afstemming tussen betrokken partijen.

Risico's ten aanzien van wet- en regelgeving

ProWonen volgt wijzigingen in wet- en regelgeving die van belang zijn nauwlettend. Daarbij zijn managers en medewerkers verantwoordelijk voor hun eigen vakgebied. In 2019 zijn diverse cursussen intern georganiseerd over wet- en regelgeving voor onze medewerkers. Zo heeft bijvoorbeeld een jurist in 3 sessies de relevante wet- en regelgeving voor de afdelingen Vastgoed, Wonen en Bedrijfsvoering behandeld. En is er een studiebijeenkomst geweest voor een brede groep medewerkers over de Overlegwet en de participatieovereenkomsten.

Er hebben zich in 2019 geen compliance-issues voorgedaan.

Risico's ten aanzien van operationele activiteiten

Beheersing administratieve organisatie/frauderisico

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

Interne audits

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

In 2019 zijn de volgende audits uitgevoerd:

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

De bevindingen zijn besproken met de verantwoordelijke manager. Op basis van de uitkomsten zijn in 2019 een aantal beheersingsmaatregelen geoptimaliseerd om de beheersbaarheid verder te verbeteren. Bij de uitgevoerde interne controles zijn geen aanwijzingen gevonden van fraude.

Beheersing IT-applicaties

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

Beheersing risico's informatiebeveiliging

ProWonen heeft maatregelen getroffen om haar netwerk en gegevens te beveiligen tegen aanvallen van kwaadwillende personen, zowel van buiten als van binnen. De informatievoorziening is van essentieel belang voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van ProWonen. Om inzicht te krijgen of de juiste maatregelen genomen zijn en of het gehanteerde beveiligingsniveau passend is heeft een externe deskundige in 2017 diverse testen uitgevoerd. Uitkomst was dat de informatiebeveiliging op orde is. De ontwikkelingen op gebied van ICT-veiligheid zijn echter zeer dynamisch. Daarom blijft dit een permanent aandachtspunt in de risicobeheersing.

Beheersing risico's bestaande bouw

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

- ProWonen voert tijdig planmatig en projectmatig onderhoud uit en beheert haar woningvoorraad op duurzame wijze. In 2019 is bij de meeste woningen een conditiescore bepaald op basis van een eigen methodiek, met uitzondering van woningen die recent zijn gebouwd of waar groot onderhoud heeft plaats gevonden. In sommige gevallen is door een externe partij een conditie inspectiemeting uitgevoerd, waar bijvoorbeeld een uitgebreider rapport gewenst is.
- Er is een uitgebreide asbestinventarisatie over het hele woningbezit uitgevoerd. Op basis daarvan zijn maatregelen genomen en afspraken gemaakt hoe met asbest wordt omgegaan. ProWonen hanteert een strak protocol bij onderhoud of sloop van woningen waarin asbest voorkomt. ProWonen heeft het asbestbeleidsplan uit 2013 geactualiseerd en deze is getoetst door een asbest-specialist. Ons asbestbeleid is gericht op het vermijden van risico's voor onze huurders, ons personeel en uitvoerende partijen, evenals op het beperken van onze aansprakelijkheid en het voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving.
- Bij elke verhuizing wordt de installatie gecontroleerd, verdachte installaties worden nader geïnspecteerd door een APK-keuring. Zonodig wordt de installatie aangepast.
- Het onderzoek naar de brandveiligheid van woonzorg woningen/complexen, bedrijfs,- en maatschappelijk onroerendgoed is afgerond. Daar waar nodig worden gebouwen en installaties aangepast.
- In de periode 2016 t/m begin 2019 hebben we ons woningbezit op gaslekkages en de rookgasafvoeren van de cv-installaties gecontroleerd. De gaslekkages en afgekeurde rookgasafvoeren zijn verholpen. Gasslangen zijn in overleg met de bewoners vervangen. In 2020 krijgt dit onderzoek vervolg, in een aantal complexen met gestapelde bouw, gaan we rookgasafvoeren preventief vervangen.

Beheersing kwaliteit van medewerkers

Een organisatie is niets zonder de mensen die er werken. Collega's met hart voor onze klanten, betrokken, loyaal en deskundig. Het faciliteren, stimuleren en ondersteunen van hen in de ontwikkeling van ProWonen en de eigen ontwikkeling bieden we graag als werkgever. Het is geen vrijblijvend aanbod. We hebben beiden – als werkgever en werknemer – een verantwoordelijkheid hierin. We stimuleren zelforganisatie van teams. Vanuit heldere kaders leggen we verantwoordelijkheden en bevoegdheden laag in de organisatie. In 2020 voeren we een medewerkerstevredenheidsonderzoek uit.

Beheersing reputatie

ProWonen is open en integer. We zijn transparant. We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen, onze medewerkers zijn betrouwbaar en handelen met zorgvuldigheid en respect voor collega's, klanten en andere partijen.

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

JAARREKENING

Balans per 31 december 2019

Winst-en-verliesrekening over 2019

Toelichting op de balans per 31 december 2019

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	888.171.165	846.165.253
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	20.011.736	19.201.893
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	76.741.937	76.059.255
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.918.265	1.843.881
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>989.843.103</u>	<u>943.270.282</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.893.891	5.999.567
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	7.290.408	5.390.804
Overige vorderingen	78.812	148.094
Totaal van financiële vaste activa	<u>7.369.220</u>	<u>5.538.898</u>
SOM DER VASTE ACTIVA	<u>1.003.106.214</u>	<u>954.808.747</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	24.998	24.998
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	66.725	111.507
Overige vorderingen	150.620	82.717
Overlopende activa	802.709	759.401
Totaal van vorderingen	<u>1.020.054</u>	<u>953.625</u>
Liquide middelen (6)	39.249	44.251
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	<u>1.084.301</u>	<u>1.022.874</u>
TOTAAL VAN ACTIVA	<u><u>1.004.190.515</u></u>	<u><u>955.831.621</u></u>

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserves	391.772.038	360.369.928
Overige reserves	300.428.388	286.714.728
Resultaat van het boekjaar	24.659.018	45.115.770
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	<u>716.859.444</u>	<u>692.200.426</u>
Voorzieningen	(8)	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	23.427.121	993.372
Overige voorzieningen	217.027	226.749
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	<u>23.644.148</u>	<u>1.220.121</u>
Langlopende schulden	(9)	
Schulden aan kredietinstellingen	160.481.156	161.865.324
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	74.920.469	74.956.932
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	<u>235.401.625</u>	<u>236.822.256</u>
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan kredietinstellingen	17.377.048	16.964.076
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.754.744	1.397.363
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.119.492	2.029.710
Overige schulden	-	193.435
Overlopende passiva	4.034.014	5.004.234
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>28.285.298</u>	<u>25.588.818</u>
 TOTAAL VAN PASSIVA	 <u><u>1.004.190.515</u></u>	 <u><u>955.831.621</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	2019	2018
	€	€
Huuropbrengsten	(11) 51.105.043	50.021.221
Opbrengsten servicecontracten	(12) 991.970	964.728
Lasten servicecontracten	(13) -1.072.109	-985.391
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -3.862.143	-3.640.210
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -15.045.239	-15.162.012
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -6.766.524	-9.231.484
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	25.350.998	21.966.852
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 3.329.677	1.207.771
Toegerekende organisatiekosten	-97.812	-103.466
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18) -3.226.746	-971.333
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.119	132.972
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19) -38.012.251	-6.677.493
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20) 44.432.250	38.860.693
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(21) 719.146	62.120
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.139.145	32.245.320
Opbrengst overige activiteiten	(22) 299.374	208.869
Kosten overige activiteiten	(23) -254.371	-69.219
Nettoresultaat overige activiteiten	45.003	139.650
Overige organisatiekosten	(24) -1.947.583	-1.226.130
Kosten omtrent leefbaarheid	(25) -145.417	-117.527
Bedrijfsresultaat	30.447.265	53.141.137
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26) 5.755	308.860
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27) -6.004.457	-6.754.204
Saldo financiële baten en lasten	-5.998.702	-6.445.344
Totaal van resultaat voor belastingen	24.448.563	46.695.793
Belastingen	(28) 210.455	-1.580.023
Totaal van resultaat na belastingen	24.659.018	45.115.770

3 KASSTROOMOVERZICHT 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	50.983.059		50.216.276	
Vergoedingen	967.637		858.444	
Overige Bedrijfsontvangsten	200.165		7.719	
Ontvangen interest	6.535		299.087	
Saldo ingaande kasstromen		52.157.396		51.381.526
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-5.637.442		-5.020.321	
Onderhoudsuitgaven	-9.835.675		-12.722.214	
Overige Bedrijfsuitgaven	-7.466.084		-7.468.633	
Betaalde interest	-6.304.547		-6.790.960	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-44.968		-572.125	
Verhuurdersheffing	-4.134.636		-5.572.412	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-206.066		-216.184	
Vennootschapsbelasting	-1.150.472		712.412	
Saldo uitgaande kasstromen		-34.779.890		-37.650.437
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		17.377.506		13.731.089
transporteren		17.377.506		13.731.089

Stichting ProWonen te Borculo

	2019		2018	
	€	€	€	€
Transport		17.377.506		13.731.089
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.171.289		1.094.900	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-		150.400	
Verkoopontvangsten grond (Des)Investeringsontvangsten overig	189.269		155.000	
	14.506		-	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		3.375.064		1.400.300
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	-7.570.499		-5.579.012	
Verbeteruitgaven	-7.970.685		-2.522.949	
Aankoop	-3.793.212		-2.534.889	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-1.344.753	
Sloopuitgaven	-201.897		-56.144	
Investerings overig	-270.998		-59.322	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-19.807.291		-12.097.069
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-16.432.227		-10.696.769
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten overig		20.911		18.419
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-16.411.316		-10.678.350
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen		10.000.000		7.000.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-10.839.990		-10.814.697	
Aflossing ongeborgde leningen	-521.624		-596.143	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-11.361.614		-11.410.840
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.361.614		-4.410.840
Toename (afname) van geldmiddelen		-395.424		-1.358.101

Stichting ProWonen te Borculo

	2019		2018	
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-5.002		-33.476	
Wijziging kortgeldmutaties	<u>-390.422</u>		<u>-1.324.625</u>	
Mutatie geldmiddelen		-395.424		-1.358.101
Geldmiddelen aan het begin van de periode	44.251		77.727	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>39.249</u>		<u>44.251</u>	
		-5.002		-33.476
		<u>390.422</u>		<u>1.324.625</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

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 2019, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2019.

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 ten 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 de op het verslagjaar betrekking hebben bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2019) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

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

Continuïteit

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld enorm geworden. Op dit moment is het lastig een gedetailleerde impactanalyse te maken voor ProWonen. Wel achten wij de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Stelselwijziging

Stelselwijziging vastgoed in ontwikkeling

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) in artikel 14a nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie.

Op 22 januari 2020 is middels RJ-uiting 2019-18 een wijziging van RJ645 van kracht geworden die van kracht wordt voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020 maar waarvan eerdere toepassing ook is toegestaan en waarin aangesloten wordt op hetgeen in artikel 14a. Rtiv is geregeld.

De overgang van de verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie naar verwerking volgens de bepalingen van artikel 14a van de Rtiv is een stelselwijziging die volgens hoofdstuk 140 'Stelselwijzigingen' moet worden verwerkt. De RJ heeft in haar uiting 2019-18 voorgesteld dat de toegelaten instelling volkshuisvesting deze stelselwijziging, in afwijking van hoofdstuk 140 'Stelselwijzigingen', prospectief mag verwerken. Bij prospectieve verwerking worden de uitgaven na eerste verwerking vanaf het boekjaar waarin de stelselwijziging wordt doorgevoerd volgens artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt en worden de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is € 64,6 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. Voor een bedrag van € 76 miljoen wordt dit veroorzaakt door de gewijzigde definities. Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2019 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is. De voorziening onrendabele top is hierdoor circa € 6,1 miljoen hoger dan volgens de oude berekeningswijze.

Ook bij de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud in 2019 van deze onderhanden projecten ultimo 2019 zijn om dezelfde reden de nieuwe definities toegepast.

De uitgaven van deze onderhanden projecten zijn in boekjaar 2019 volledig als investeringen verwerkt terwijl ze in 2018 deels nog als onderhoud werden gezien. In 2019 ging het hierbij om een bedrag van € 2,2 miljoen dat voorheen als onderhoudskosten werd verwerkt.

Schattingswijziging

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDS welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 bij de berekening van belastinglatenties inzake afschrijvingspotentieel de WOZ en marktwaarde niet geïndexeerd. In 2018 werd voor de schatting van de indexatie van de WOZ en marktwaarde gebruik gemaakt van de gemiddelde leegwaardestijging of -daling in % conform het handboek modelmatig waarderen. De belastinglatentie afschrijvingspotentieel is door deze gewijzigde schattingsmethode 2,9 miljoen gestegen in 2019. Als gevolg van de schattingswijziging is het resultaat over 2019 eveneens 2,9 miljoen hoger dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

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 vervolwaardering 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.

Gebbruik van schattingen

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

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

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

Jaarlijks wordt de waarde van de VOV-woningen geïndexeerd door gebruik te maken van de gemiddelde leegwaarde stijging of daling in %. Deze leegwaardeontwikkeling is mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. De jaarlijkse waardeverandering wordt verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV'.

Presentatie- en functionele valuta

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

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

HERCLASSIFICATIE VASTGOED IN EXPLOITATIE NAAR VASTGOED IN ONTWIKKELING

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

HERCLASSIFICATIE VASTGOED IN ONTWIKKELING NAAR VASTGOED IN EXPLOITATIE

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

CLASSIFICATIE

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

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

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

Complexindeling

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden 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 2019 is ingedeeld in een krimpgedebied.

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 ten behoeve van het complex aangaande het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs. Het marktwaardeverschil wordt per ultimo in het actief verwerkt als een waardevermindering of - vermeerdering en in het resultaat verantwoord als overige waardeveranderingen.

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

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

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

Waardemutaties

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

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

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

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

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

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

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

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

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

BELEIDSWAARDE

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is ProWonen voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was ProWonen alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. ProWonen heeft de VSO2 op 25 september 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is noch door de Belastingdienst nog door ProWonen opgezegd vóór 1 december 2018 en derhalve van toepassing op het jaar 2019.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigd) van 2,59% (2018: 2,69%).

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

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

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

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

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2019 is ingeschat of deze redelijkerwijs binnen 10 jaar wordt verrekend. Voor dat deel van de rente wat verrekend wordt is een actieve latentie gevormd. Ultimo 2019 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 87.938. Op basis van de meerjarenbegroting is de verwachting dat dit niet verrekend kan worden in de toekomst.

Overige vorderingen

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

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

Eigen vermogen

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

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

HERWAARDERINGSRESERVE

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingcomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingcomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

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

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. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het ongerealiseerde deel dat zal worden toegevoegd of onttrokken van de herwaarderingsreserve en het gerealiseerde deel dat wordt toegevoegd of onttrokken van de overige reserves.

Voorzieningen

ALGEMEEN

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

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

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Leasing

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

Operationele leases

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:
Bedrijfslasten worden aan de activiteiten toegerekend op basis van het aandeel FTE dat aan de activiteit is toe te rekenen.

Personeelsbeloningen

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

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

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

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

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

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

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

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

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

Ontslagvergoedingen

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

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

BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreffen de kosten op het gebied van: Governance en bestuur, Portfolio- en assetmanagement, Jaarverslaggeving en control en Personeel, organisatie en ondernemingsraad.

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

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

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

Verbonden partijen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

7 RISICOBEBEERSING

ALGEMEEN

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

MARKTRISICO

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

Prijsrisico

Stichting ProWonen heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Valutarisico

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

Renterisico

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

Het rente- en looptijdenbeleid van Stichting ProWonen is erop gericht jaarlijks niet meer dan 10% renterisico inclusief herfinanciering te lopen. De geldende norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is 15% (op sectorniveau) 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:

2020 0,94%
2021 6,84%
2022 7,50%
2023 5,80%
2024 4,50%

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

9 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	575.229.298	565.541.358	26.772.938	27.313.253
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	270.935.955	235.338.152	-7.571.045	-5.731.513
Boekwaarde per 1 januari	<u>846.165.253</u>	<u>800.879.510</u>	<u>19.201.893</u>	<u>21.581.740</u>
<i>Mutaties</i>				
Aankoop	179.461	-	-	251.634
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	4.105.000	-	-
Investerings - uitgaven na eerste waardering	102.718	99.912	-	-
Desinvesteringen verdunding	-	-1.386.817	-	-
Desinvesteringen verkoop	-2.626.766	-106.858	-599.979	-448.641
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.007.706	-1.695.588	-251.634	-
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	2.886.772	3.267.414	700.638	180.521
Overboekingen naar verkopen onder voorwaarden	-	-143.906	-	-76.575
Waardeveranderingen	43.471.433	41.146.586	960.818	-2.286.786
Totaal mutaties 2019	<u>42.005.912</u>	<u>45.285.743</u>	<u>809.843</u>	<u>-2.379.847</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	582.266.223	575.229.298	25.915.079	26.772.938
Cumulatieve waardeveranderingen	305.904.942	270.935.955	-5.903.343	-7.571.045
Boekwaarde per 31 december	<u>888.171.165</u>	<u>846.165.253</u>	<u>20.011.736</u>	<u>19.201.893</u>

Uitgangspunten marktwaarde

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

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

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

In 2018 is 100% van het vastgoed getaxeerd, in 2019 heeft een markttechnische update plaatsgevonden. Het gehanteerde rekenmodel betreft "Trace en Treasury" van Aareon en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

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

Waardeverandering

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is gestegen met 4,97%, dit ligt redelijk in lijn met de waardeverandering woningen regio Achterhoek conform rapportage Fakton (6,6%).

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: 7,19%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: 7,98%
- Parkeergelegenheden: 6,61%
- Intramuraal zorgvastgoed: 8,21%

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt:

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

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

Exit yield

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

Leegwaarde(stijging)

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

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

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

Onderhoud

De taxateur heeft een analyse gedaan met betrekking tot kosten voor de wooncomplexen zoals deze zijn bepaald door het Handboek. Hierbij is de taxateur tot de conclusie gekomen dat de instandhoudingskosten voor het uitpondscenario niet aansluiten bij de kosten die zij in de markt zien. Op basis hiervan zijn de instandhoudingskosten voor het uitpondscenario in Aareon aangepast. De onderhoudskosten voor het scenario doorexpluiten zijn ongewijzigd.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Hypothecaire zekerheden

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

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 358 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 329,5 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Sensitiviteitsanalyse

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

- Disconteringsvoet 6,40%
- Streefhuur per maand € 565,79 per woning
- Lasten onderhoud en beheer per jaar € 2.699 per woning

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

- Disconteringsvoet 0,5% hoger heeft € 44.573.766 negatief effect op de beleidswaarde
- Streefhuur € 25 per maand hoger heeft € 38.856.044 positief effect op de beleidswaarde
- Lasten onderhoud en beheer € 100 per jaar hoger heeft € 20.199.480 negatief effect op de beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

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 € 378 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2019	888.171.165	20.011.736
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-24.180.743	731
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-254.164.965	-2.856.603
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting ProWonen	-84.434.692	-702.942
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-15.661.296	146.824
Totaal aanpassingen	-378.441.696	-3.411.990
Beleidswaarde per 31 december 2019	509.729.469	16.599.746

Dit impliceert dat circa 53% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Per eind 2018 bedroeg de marktwaarde (DAEB en niet-DAEB) € 865,4 miljoen, de afslag beschikbaarheid (doorexploiteren) bedroeg € 85,5 miljoen, de afslag betaalbaarheid (huren) bedroeg € 184,8 miljoen, de afslag kwaliteit (onderhoud) bedroeg € 119,6 miljoen, de afslag beheer (beheerskosten) bedroeg € 13,7 miljoen. Dit resulteerde in een beleidswaarde per eind 2018 van € 461,8 miljoen.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	64.848.694	67.571.026	2.431.145	2.703.508
Cumulatieve waardeveranderingen	11.210.561	11.137.675	-587.264	-1.430.173
Boekwaarde per 1 januari	<u>76.059.255</u>	<u>78.708.701</u>	<u>1.843.881</u>	<u>1.273.335</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	18.036.942	9.966.223
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-	-129.689	-	-
Waardeveranderingen	-	-	-38.012.249	-5.290.677
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-	-	23.427.121	-
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	-	186.900	2.103.203	-
Overboeking van niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	150.400	156.137	-
Overboekingen naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-640.855	-180.521	-	-
Overboekingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-2.773.628	-3.258.829	-2.636.770	-4.105.000
Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	4.097.165	582.293	-	-
Totaal mutaties 2019	<u>682.682</u>	<u>-2.649.446</u>	<u>3.074.384</u>	<u>570.546</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	61.978.869	64.848.694	9.676.208	2.431.145
Cumulatieve waardeveranderingen	14.763.068	11.210.561	-4.757.943	-587.264
Boekwaarde per 31 december	<u>76.741.937</u>	<u>76.059.255</u>	<u>4.918.265</u>	<u>1.843.881</u>

De totale ORT is € 28.185.063 (2018: € 1.580.633) en daarvan is de voorziening onrendabele investeringen € 23.427.121 (2018: € 993.371).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2019: 515 (2018: 536).

ProWonen heeft alleen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie.

Ultimo boekjaar waren geen woningen gelabeld voor verkoop onder voorwaarden. ProWonen heeft haar TeWoon verkoopprogramma ultimo 2017 stop gezet.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bouwwrente

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwwrente geactiveerd (2018: idem).

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

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	8.403.679	364.104	2.938.978	11.706.761
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	-2.615.796	-313.405	-2.777.993	-5.707.194
Boekwaarde per 1 januari	<u>5.787.883</u>	<u>50.699</u>	<u>160.985</u>	<u>5.999.567</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	77.458	217.491	294.949
Desinvesteringen	-	-211.745	-61.751	-273.496
Afschrijving desinvesteringen	-	183.701	55.515	239.216
Afschrijvingen	-257.010	-11.619	-97.716	-366.345
Totaal mutaties 2019	<u>-257.010</u>	<u>37.795</u>	<u>113.539</u>	<u>-105.676</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde per 31 december	8.403.679	229.817	3.094.718	11.728.214
Cumulatieve afschrijvingen	-2.872.806	-141.323	-2.820.194	-5.834.323
Boekwaarde per 31 december	<u>5.530.873</u>	<u>88.494</u>	<u>274.524</u>	<u>5.893.891</u>

De WOZ-waarde van de onroerende zaak bedraagt € 2.125.000.

Afschrijvingen

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

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

Verzekerde waarde

De verzekerde waarde tegen uitgebreide gevaren van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is vastgesteld op basis van taxaties. De verzekerde waarde bedraagt EUR 10,6 mln (2018: EUR 10,1 mln)

3. Financiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Leningenportefeuille	128.806	161.476
Infrabijdrage	636.871	820.676
Afschrijvingspotentieel	6.524.731	4.408.652
	<u>7.290.408</u>	<u>5.390.804</u>

Van deze vordering is een bedrag van EUR 905.460 (2018: EUR 1.023.0000) 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 € 41.821.649. Stichting ProWonen heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen.

Dit betekent dat het einde van de levensduur doorrolt, waardoor bij de waardering tegen contante waarde sprake is van een waardering die naar nihil tendeert. De fiscale waarde van dit vastgoed bedraagt een bedrag van € 949.908.534. De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 908.086.885. Van het totale verschil commercieel-fiscaal komt een gedeelte tot afwikkeling via fiscale afschrijvingen. De latentie bedraagt nominaal € 8.007.427 zijnde 21,7% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde commercieel dat door fiscale afschrijving tot afwikkeling komt. De gemiddelde looptijd bedraagt 26 jaar.

Verkoop woningen onder VOV

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

Leningenportefeuille

De fiscale waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 171.197.310. De boekwaarde van de leningenportefeuille betreft een bedrag van € 171.865.324. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 147.776 (zijnde 21,7% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 128.806. De gemiddelde looptijd bedraagt 11 jaar.

Infrabijdrage

Voor de infrabijdragen van de wijkplannen is een latentie opgenomen. Deze bijdrage wordt fiscaal in 30 jaar ten laste van het resultaat gebracht. De latente belastingvordering bedraagt € 841.947 (zijnde 21,7% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 636.871.

Overige vorderingen

Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten	78.812	88.713
Lening u/g overig	-	9.717
STEP-subsidies	-	49.664
	<u>78.812</u>	<u>148.094</u>

Stichting ProWonen te Borculo

	Stand per 1 januari 2019	Af	Stand per 31 december 2019
	€	€	€
Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten	88.713	-9.901	78.812
Lening u/g overig	9.717	-9.717	-
STEP-subsidies	683.092	-683.092	-
	<u>781.522</u>	<u>-702.710</u>	<u>78.812</u>

	2019	2018
	€	€
<i>Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten</i>		
Stand per 1 januari	88.713	98.346
Aflossing	-9.901	-9.633
Stand per 31 december	<u>78.812</u>	<u>88.713</u>

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

<i>Lening u/g overig</i>		
Stand per 1 januari	9.717	27.147
Aflossing	-9.717	-17.430
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>9.717</u>

Over de vordering wordt geen rente berekend.

<i>STEP-subsidies</i>		
Stand per 1 januari	683.092	922.494
Bij: te ontvangen subsidies	-	65.198
	<u>683.092</u>	<u>987.692</u>
Ontvangen bedragen	-551.100	-304.600
Af: kortlopend deel	-98.392	-633.428
Af: naar resultaat	-33.600	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>49.664</u>

De STEP-subsidies worden ontvangen in 2020. Er wordt geen rente berekend.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	24.998	24.998

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel lagere opbrengstwaarde.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurvorderingen	223.222	206.391
Vorderingen in WSNP (Wet Schuldsanering Natuurlijk Personen)	53.503	57.116
	<u>276.725</u>	<u>263.507</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-210.000	-152.000
	<u>66.725</u>	<u>111.507</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Stand per 1 januari	152.000	106.000
Dotatie	58.000	46.000
Stand per 31 december	<u>210.000</u>	<u>152.000</u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€

Overige vorderingen

Overige debiteuren	247.620	289.717
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-97.000	-207.000
	<u>150.620</u>	<u>82.717</u>

Overlopende activa

STEP subsidies kortlopend deel	98.392	633.428
Overige subsidies	650.000	81.600
Diversen	54.317	44.373
	<u>802.709</u>	<u>759.401</u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
6. Liquide middelen		
Rabobank	37.510	44.071
Kas	1.739	180
	<u>39.249</u>	<u>44.251</u>

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Herwaarderingsreserves		
DAEB vastgoed in exploitatie	357.414.479	328.365.299
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	538.834	1.100.146
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.818.725	30.904.483
	<u>391.772.038</u>	<u>360.369.928</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2018	296.604.245	1.456.604	31.527.708	329.588.557
Mutatie herwaarderingsreserve	31.761.054	-356.458	-623.225	30.781.371
Stand per 31 december 2018	<u>328.365.299</u>	<u>1.100.146</u>	<u>30.904.483</u>	<u>360.369.928</u>
Stand per 1 januari 2019	328.365.299	1.100.146	30.904.483	360.369.928
Mutatie herwaarderingsreserve	29.049.180	-561.312	2.914.242	31.402.110
Stand per 31 december 2019	<u>357.414.479</u>	<u>538.834</u>	<u>33.818.725</u>	<u>391.772.038</u>

	2019	2018
	€	€

Overige reserves

Stand per 1 januari	286.714.728	297.547.470
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	45.115.770	19.948.629
	<u>331.830.498</u>	<u>317.496.099</u>
Mutatie herwaarderingsreserve Daeb	-29.049.180	-31.761.054
Mutatie herwaarderingsreserve niet-Daeb	561.312	356.458
Mutatie herwaarderingsreserve verkocht onder voorwaarden	-2.914.242	623.225
Stand per 31 december	<u>300.428.388</u>	<u>286.714.728</u>

RESULTAATBESTEMMING

Het voorstel is om het resultaat over 2019 ad € 24.659.018 ten gunste van de overige reserves te brengen.

	2019	2018
	€	€
Resultaat van het boekjaar		
Stand per 1 januari	45.115.770	19.948.629
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-45.115.770	-19.948.629
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	24.659.018	45.115.770
Stand per 31 december	<u>24.659.018</u>	<u>45.115.770</u>

8. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	993.372	1.533.126
Dotatie	22.826.382	993.372
Onttrekking	-392.633	-1.533.126
Stand per 31 december	<u>23.427.121</u>	<u>993.372</u>

Overige voorzieningen

Jubileumvoorziening

Stand per 1 januari	226.749	237.646
Dotatie	-1.622	-484
Onttrekking	-8.100	-10.413
Stand per 31 december	<u>217.027</u>	<u>226.749</u>

De jubileumvoorziening heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkans en leeftijden. Bij de bepaling van de voorziening zijn de volgende belangrijkste actuariële grondslagen gehanteerd:

- Disconteringsvoet: 4%.
- Overlevingskansen: GBM en GBV 2013-2018.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 7.206. Het bedrag van de voorziening dat na verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 177.247.

9. Langlopende schulden

	31-12-2019	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2018	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	160.481.156	122.384.872	161.865.324	118.497.620
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	74.920.469	55.916.182	74.956.932	59.412.575
	<u>235.401.625</u>	<u>178.301.054</u>	<u>236.822.256</u>	<u>177.910.195</u>

In 2019 zijn nieuwe leningen opgenomen voor € 10.000.000 (2018: 7.000.000), de aflossingen bedroegen in 2019 € 11.361.615 (2018: 11.450.840).

Ultimo 2019 bedraagt de totale leningportefeuille € 171.865.324, hiervan is € 11.384.168 opgenomen onder de kortlopende schulden.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2019 15 jaar (2018: 14,7 jaar).

De leningportefeuille bestaat geheel uit vastrentende leningen. De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd danwel tot het renteherzieningsmoment.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 167,4 miljoen (2018: € 168,3 miljoen).

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille bedraagt 3,31% (2018: 3,59%).

TEGENPARTIJRISICO

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

NV BNG € 93.623.686

NWB NV € 78.241.638

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 eenmogelijk faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

REËLE WAARDE

De reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen bedraagt ultimo 2019 EUR 224.601.293 (2018: EUR 209.580.522) 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 met een opslag van 0,2%.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	74.920.469	74.956.932

ProWonen heeft ultimo 2019 uit hoofde van de regeling "Koopgarant" een terugkoopverplichting inzake 515 woningen (2018: 536).

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

Het schuldeel langer dan vijf bedraagt bedraagt, op basis van de meerjarenbegroting, per ultimo € 56 miljoen (2018: € 59 miljoen).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari 2019	64.848.694	67.571.028
Waardevermeerderingen en -verminderingen	10.108.238	10.097.470
Stand per 1 januari	<u>74.956.932</u>	<u>77.668.498</u>
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	-	337.300
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.373.785	-3.528.047
Waardeveranderingen	3.337.322	479.181
Stand per 31 december	<u>74.920.469</u>	<u>74.956.932</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	61.978.868	64.848.694
Waardevermeerderingen en -verminderingen	12.941.601	10.108.238
Stand per 31 december	<u>74.920.469</u>	<u>74.956.932</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>74.920.469</u>	<u>74.956.932</u>

10. Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	5.992.880	5.602.461
Aflossingsverplichting schulden aan kredietinstellingen	11.384.168	11.361.615
	<u>17.377.048</u>	<u>16.964.076</u>

Stichting ProWonen te Borculo

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten bedraagt per 31 december 2019 EUR 10 miljoen (2018: 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.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	2.754.744	1.397.363
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	1.260.143	720.559
Omzetbelasting	2.463.189	1.142.985
Loonheffing	335.423	110.295
Premies sociale verzekeringen	60.737	55.871
	<u>4.119.492</u>	<u>2.029.710</u>
Overige schulden		
Rekening-courant VVE Oranjehof	-	193.435
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	131.373	134.921
Accountantskosten	58.700	50.494
Niet vervallen rente	3.042.398	3.345.325
Nog te ontvangen facturen gereed gemelde projecten	189.763	880.886
Vooruitontvangen bedragen	273.710	198.239
Schulden aan gemeenten	7.463	10.285
Overige transitorische passiva	330.607	384.084
	<u>4.034.014</u>	<u>5.004.234</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 2020 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 € 2,94 per woongelegenheden en circa € 0,019 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Aangegane verplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en groot onderhoud tot een bedrag van € 36,4 miljoen. De totale investering is € 52,7 miljoen inclusief BTW.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Per balansdatum beschikt Stichting ProWonen over 15 lease-auto's. De operationele leasecontracten zijn gebaseerd op een leasetermijn van drie tot vijf jaar. De totale verplichting bedraagt € 241.159 waarvan € 114.292 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 2019 voor de gehele sector is op nihil gesteld. Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020-2024 van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB tak binnen de toegelaten instelling.

Verhuurderheffing

In 2019 is de verhuurderheffing 0,561% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Dit tarief loopt op tot 0,563% in 2022. Vanaf 2023 is het tarief 0,537%.

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (tot EUR 720,42 per maand prijspeil 2019), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. Voor de WOZ-waarde per object werd in 2019 maximaal EUR 270.000 ingerekend. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2019 EUR 6.446.499 miljoen (2018: EUR 6.478.838 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2017 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2019	2018
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	47.652.636	46.472.862
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.070.050	4.029.582
	<u>51.722.686</u>	<u>50.502.444</u>
Huurderving wegens leegstand	-663.263	-389.486
Huurderving wegens oninbaarheid	45.620	-91.737
	<u>51.105.043</u>	<u>50.021.221</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2019 verhoogd met gemiddeld 1,5% (2018: 1,2%).

Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie).

Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2019 is 1,6% (2018: 1,4%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2019 dus 2,6% (2018: 2,4%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	998.025	967.559
Derving door leegstand	-6.055	-2.831
	<u>991.970</u>	<u>964.728</u>

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>1.072.109</u>	<u>985.391</u>
--------------------------	------------------	----------------

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Overige	184.148	201.783
Toegerekende organisatiekosten	3.677.995	3.438.427
	<u>3.862.143</u>	<u>3.640.210</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	4.471.376	3.890.649
Sociale lasten	648.512	625.013
Pensioenlasten	635.601	610.661
Overige personeelskosten	545.893	464.377
	<u>6.301.382</u>	<u>5.590.700</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 72 werknemers in dienst (2018: 73). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: -).

	2019	2018
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Wonen	20	20
Vastgoed	24	25
Bedrijfsvoering	20	21
Directie incl. staf	8	7
	<u>72</u>	<u>73</u>

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel (per 1-1-2020) 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 [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] 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/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%).

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

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2019 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2020 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2019 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 125%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,10%. De ambitie van het fonds was 1,50% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2018 tot en met juli 2019). Voor actieve deelnemers betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,41%. De ambitie van het fonds was 6,35% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2018 tot en met 31 juli 2019).

	2019	2018
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.755.489	5.126.323
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	174.965	148.710
Overige personeelskosten	370.928	315.667
Huisvestingskosten	205.760	198.718
Overige organisatiekosten	1.977.920	1.955.047
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	366.345	569.868
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>8.851.407</u>	<u>8.314.333</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.677.995	3.438.428
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.873.647	3.477.090
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	97.812	103.466
- Overige activiteiten	254.370	69.219
- Overige organisatiekosten	1.947.583	1.226.130
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>8.851.407</u>	<u>8.314.333</u>
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	9.299.664	9.075.499
Mutatie onderhoud	837.293	876.846
Reparatie- en klachtenonderhoud	2.034.635	1.732.577
Toegerekende organisatiekosten	2.873.647	3.477.090
	<u>15.045.239</u>	<u>15.162.012</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	2.548.328	2.535.319
Verzekeringen	325.602	313.197
Contributies (Aedes etc.)	52.188	52.693
Sectorspecifieke heffingen	3.504.636	6.124.537
Overige	335.770	205.738
	<u>6.766.524</u>	<u>9.231.484</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	3.371.500	1.250.836
Externe verkoopkosten	-41.823	-43.065
	<u>3.329.677</u>	<u>1.207.771</u>

18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>3.226.746</u>	<u>971.333</u>
---	------------------	----------------

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-38.012.251	-5.290.676
Gerealiseerd waardeverlies a.g.v. verdunning	-	-1.386.817
	<u>-38.012.251</u>	<u>-6.677.493</u>

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB vastgoed in exploitatie	43.471.433	41.213.142
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	960.817	-2.352.449
	<u>44.432.250</u>	<u>38.860.693</u>

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

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.097.165	582.293
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.	-3.378.019	-520.173
	<u>719.146</u>	<u>62.120</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

22. Opbrengst overige activiteiten

Doorbelaste personeelskosten	266.862	161.134
Overige bedrijfsopbrengsten	32.512	47.735
	<u>299.374</u>	<u>208.869</u>

23. Kosten overige activiteiten

Toegerekende organisatiekosten	<u>254.371</u>	<u>69.219</u>
--------------------------------	----------------	---------------

24. Overige organisatiekosten

Governance en bestuur	684.664	522.848
Portfolio- en assetmanagement	208.999	330.163
Jaarverslaggeving en control	497.893	264.735
Personeel, organisatie en ondernemingsraad	556.027	108.384
	<u>1.947.583</u>	<u>1.226.130</u>

Stichting ProWonen te Borculo

	2019	2018
	€	€
25. Kosten omtrent leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	42.240	62.896
Mens gerelateerde leefbaarheid	103.177	54.631
	<u>145.417</u>	<u>117.527</u>

Saldo financiële baten en lasten

26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente overige vorderingen financiële vast activa	2.610	2.878
Rente rekening-courant en vorderingen	3.145	4.036
Belastingdienst	-	301.946
	<u>5.755</u>	<u>308.860</u>

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen kredietinstellingen	-5.909.458	-6.657.731
Borgstellingsvergoeding WSW	-33.890	-35.199
Rente kasgeldleningen en overige schulden	-60.781	-61.274
Belastingdienst	-328	-
	<u>-6.004.457</u>	<u>-6.754.204</u>

28. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2019	2018
	€	€
Vennootschapsbelasting	-2.248.778	-2.093.115
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	559.629	2.517.114
Mutatie actieve belastinglatentie	1.899.604	-2.004.022
	<u>210.455</u>	<u>-1.580.023</u>

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 24,87% (2018: 24,88%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2019 bedraagt € 2.248.778, ofwel 9,20% van het resultaat vóór belastingen (2018: 4,48%).

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	24.448.563	46.695.793
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.953.766	-32.245.320
Afschrijvingen	-4.500.000	-4.500.000
Overige fiscaal-commerciële verschillen	-3.951.684	-1.538.015
Belastbaar bedrag	<u>9.043.113</u>	<u>8.412.458</u>

Transacties met verbonden partijen

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

12 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Uitbraak van het coronavirus (COVID-19) en de impact op ProWonen

De uitbraak van het coronavirus in maart 2020 in Europa wordt gekwalificeert als een 'gebeurtenis na balansdatum'. Het coronavirus heeft niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor ProWonen voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is absoluut geen sprake.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Accountantshonoraria		
Onderzoek van de jaarrekening (BDO Audit & Assurance B.V.)	84.562	80.731
Andere controlediensten (dVi)	<u>9.438</u>	<u>9.269</u>
	<u>94.000</u>	<u>90.000</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 (2018) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 (2018), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2019 (2018) zijn verricht.

13 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	888.171.165	-	846.165.253	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	20.011.736	-	19.201.893
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	57.846.828	18.895.109	56.226.566	19.832.689
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.918.265	-	1.843.881	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	950.936.258	38.906.845	904.235.700	39.034.582
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.893.891	-	5.999.567	-
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	22.706.746	-	20.907.127	-
Latente belastingvordering(en)	7.290.408	-	5.390.804	-
Overige vorderingen	78.812	-	148.094	-
Totaal van financiële vaste activa	30.075.966	-	26.446.025	-
SOM DER VASTE ACTIVA	986.906.115	38.906.845	936.681.292	39.034.582
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	24.998	-	24.998	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	65.770	955	111.388	119
Overige vorderingen	150.620	-	82.717	-
Overlopende activa	802.709	-	759.401	-
Totaal van vorderingen	1.019.099	955	953.506	119
Liquide middelen	39.249	2.479.733	44.251	1.566.062
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	1.083.346	2.480.688	1.022.755	1.566.181
TOTAAL VAN ACTIVA	987.989.461	41.387.533	937.704.047	40.600.763

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	386.121.873	5.650.165	354.691.068	5.678.860
Overige reserves	306.078.553	15.256.962	292.393.588	16.938.862
Resultaat van het boekjaar	24.659.018	1.799.619	45.115.770	-1.710.595
Totaal van eigen vermogen	716.859.444	22.706.746	692.200.426	20.907.127
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	23.427.121	-	993.372	-
Overige voorzieningen	217.027	-	226.749	-
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	23.644.148	-	1.220.121	-
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	160.481.156	-	161.865.324	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	56.251.217	18.669.252	55.274.417	19.682.515
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	216.732.373	18.669.252	217.139.741	19.682.515
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	19.856.781	-	18.530.138	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.752.401	2.342	1.397.363	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.119.492	-	2.029.710	-
Overige schulden	-	-	193.435	-
Overlopende passiva	4.024.822	9.193	4.993.113	11.121
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	30.753.496	11.535	27.143.759	11.121
TOTAAL VAN PASSIVA	987.989.461	41.387.533	937.704.047	40.600.763

Gescheiden winst-en-verliesrekening

2019

2018

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	49.601.311	1.503.730	48.540.512	1.480.709
Opbrengsten servicecontracten	936.750	55.219	909.964	54.764
Lasten servicecontracten	-1.011.316	-60.793	-929.961	-55.430
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.756.409	-105.735	-3.565.274	-74.936
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.584.698	-460.539	-14.482.306	-679.706
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.668.950	-97.573	-9.024.451	-207.033
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	24.516.688	834.309	21.448.484	518.368
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.877.145	2.237.166	158.792	2.395.093
Toegerekende organisatiekosten	-95.267	-2.545	-101.686	-1.780
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.626.767	-2.199.234	-145.493	-2.171.954
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	155.111	35.387	-88.387	221.359
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38.012.251	-	-6.677.493	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.286.054	960.817	41.213.142	-2.352.449
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	643.463	75.684	56.405	5.715
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.917.266	1.036.501	34.592.054	-2.346.734
Opbrengst overige activiteiten	291.611	7.763	200.926	7.943
Kosten overige activiteiten	-247.765	-6.606	-68.007	-1.212
Nettoresultaat overige activiteiten	43.846	1.157	132.919	6.731
Overige organisatiekosten	-1.898.115	-49.468	-1.201.598	-24.532
Kosten omtrent leefbaarheid	-141.797	-3.620	-115.232	-2.295
Bedrijfsresultaat	28.592.999	1.854.266	54.768.240	-1.627.103
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.755	69.353	302.737	44.239
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.073.810	-	-6.789.589	-2.731
Saldo financiële baten en lasten	-6.068.055	69.353	-6.486.852	41.508
Resultaat voor belastingen	22.524.944	1.923.619	48.281.388	-1.585.595
Belastingen	334.455	-124.000	-1.455.023	-125.000
Resultaat deelnemingen	1.799.619	-	-1.710.595	-
Resultaat	24.659.018	1.799.619	45.115.770	-1.710.595
Resultaat na belastingen	24.659.018	1.799.619	45.115.770	-1.710.595

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	49.468.202	1.514.857	48.729.978	1.486.298
Vergoedingen	912.173	55.464	803.489	54.955
Overige Bedrijfsontvangsten	191.334	8.831	7.719	-
Ontvangen interest	6.535	69.353	293.105	5.982
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	50.578.244	1.648.505	49.834.291	1.547.235
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.491.253	-146.189	-4.919.913	-100.408
Onderhoudsuitgaven	-9.462.112	-373.563	-12.095.563	-626.651
Overige Bedrijfsuitgaven	-7.199.765	-266.319	-7.282.617	-186.016
Betaalde interest	-6.373.900	-	-6.788.229	-2.731
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-43.826	-1.142	-571.154	-971
Verhuurdersheffing	-4.124.544	-10.092	-5.562.525	-9.887
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-201.372	-4.694	-216.083	-101
Vennootschapsbelasting	-1.026.472	-124.000	712.412	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-33.923.244	-925.999	-36.723.672	-926.765
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.655.000	722.506	13.110.619	620.470
transporteren	16.655.000	722.506	13.110.619	620.470

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	16.655.000	722.506	13.110.619	620.470
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.713.647	709.276	516.900	2.027.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	1.528.012	-	150.400
Verkoopontvangsten grond	189.269	-	155.000	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	14.138	368	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	2.917.054	2.237.656	671.900	2.177.400
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-7.570.499	-	-5.579.012	-
Verbeteruitgaven	-7.970.685	-	-2.522.949	-
Aankoop	-3.526.367	-698.870	-3.321.738	-437.151
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-1.347.621	-195.353	-1.374.400
Sloopuitgaven	-201.897	-	-56.144	-
Investerings overig	-270.998	-	-59.322	-
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-19.540.446	-2.046.491	-11.734.518	-1.811.551
<i>Financiële Vaste Activa</i>				
Ontvangsten overig	20.911	-	18.419	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.602.481	191.165	-11.044.199	365.849
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand</i>				
Nieuwe te borgen leningen	10.000.000	-	7.000.000	-
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing geborgde leningen	-10.839.990	-	-10.814.697	-
Aflossing ongeborgde leningen	-521.624	-	-596.143	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-11.361.614	-	-11.410.840	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.361.614	-	-4.410.840	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.309.095	913.671	-2.344.420	986.319

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-5.002	913.671	-33.476	648.735
Wijziging kortgeldmutaties	-1.304.093	-	-2.310.944	337.584
Mutatie geldmiddelen	<u>-1.309.095</u>	<u>913.671</u>	<u>-2.344.420</u>	<u>986.319</u>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	44.251	1.566.062	77.727	917.327
Geldmiddelen aan het einde van de periode	39.249	2.479.733	44.251	1.566.062
	<u>-5.002</u>	<u>913.671</u>	<u>-33.476</u>	<u>648.735</u>

14 WNT-VERANTWOORDING 2019 STICHTING PROWONEN

De WNT is van toepassing op Stichting ProWonen. Het voor Stichting ProWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 162.000. 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 2019

Bedragen x € 1	H.G. Meulenkamp
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	146.773
Beloningen betaalbaar op termijn	21.574
<i>Subtotaal</i>	<u>168.347</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode	162.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-
Bezoldiging	<u><u>168.347</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2018

Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	150.494
Beloningen betaalbaar op termijn	21.027
<i>Subtotaal</i>	<u>171.521</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode	156.000
Bezoldiging	<u><u>171.521</u></u>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	J.T. Bussink	P.J. de Jong	A.G.M. Ermers-Mulder	J. van Dinteren
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode	15.895	10.625	10.625	10.625
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	24.300	16.200	16.200	16.200
	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018

Bedragen x € 1	J.T. Bussink	P.J. de Jong	A.G.M. Ermers-Mulder	J. van Dinteren
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode	12.900	8.600	8.600	4.300
	23.400	15.600	15.600	7.864

Gegevens 2019

Bedragen x € 1

**B.F.
Heurman**

Functiegegevens

lid

Aanvang en einde functievervulling in 2019

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

10.625

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode

16.200

-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen

-

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2018

Bedragen x € 1

**B.F.
Heurman**

Functiegegevens

lid

Aanvang en einde functievervulling in 2018

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

8.600

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode

15.600

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 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 2019 opgesteld.

Borculo, 28 mei 2020

H.G. Meulenkamp

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 2019 vast.

Borculo, 28 mei 2020

J.T. Bussink, voorzitter

P.J. de Jong, vice-voorzitter

A.G.M. Ermers - Mulder

J. van Dinteren

B.F. Heurman

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting ProWonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting ProWonen te Borculo gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting ProWonen op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, 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 in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaaf 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.

Hengelo, 4 juni 2020
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

	2019	2018
Huurwoningen (Daeb)	7.346	7.354
Huurwoningen (Niet-Daeb)	71	68
Zorgvastgoed	551	574
Maatschappelijk vastgoed	38	37
Bedrijfsonroerend goed	20	23
Garages	568	562
	<u>8.594</u>	<u>8.618</u>

3.2 Mutaties in verhuureenheden

	2019	2018
Aantal opgeleverd nieuwbouw	6	30
Aantal terugkoop	21	24
Aantal aankoop	1	1
Aantal uit exploitatie door sloop	-27	-52
Aantal verkoop regulier	-25	-5
Aantal verkoop onder voorwaarden	-	-2
Aantal toename overig	1	-
Aantal afname overig	-1	-1

3.3 Kwaliteit

	2019	2018
Aantal woningen met een groen label (A,B,C) in %	84,40	84,00
Aantal woningen waar zonnepanelen zijn geplaatst	76,00	53,00
Aantal woningen groot onderhoud incl. verduurzamen	17,00	134,00

3.4 Huren

	2019	2018
Gemiddelde huurprijs	527,00	516,00
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli in %	1,50	1,20
Huurachterstand in %	0,54	0,52

3.5 Het verhuren van woningen

	2019	2018
Verhuisgraad in %	7,00	6,90
Woningen passend verhuurd in %	97,60	94,10
Aantal woningen toegewezen	518,00	570,00
waarvan aan vergunninghouders	19,00	22,00
waarvan aan sociaal/medische urgentie	65,00	40,00
Aantal ontruiming	3,00	1,00
Gemiddeld aantal reacties	79,00	55,00
Gemiddelde inschrijftijd aanbodmodel in jaren	1,90	1,50
Gemiddelde zoektijd bij loting, zoekgericht en direct wonen in jaren	0,70	0,60

3.6 Balans en winst-en-verliesrekening

	2019	2018
Jaarresultaat x € 1.000	24.659	45.116
Eigen vermogen x € 1.000	716.859	692.200

3.7 Personele bezetting

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gemiddeld aantal FTE	72,00	73,00
Gemiddeld ziekteverzuim in %	4,10	5,60
Waarvan < 6 weken	1,20	2,00
Waarvan > 6 weken	2,90	3,60