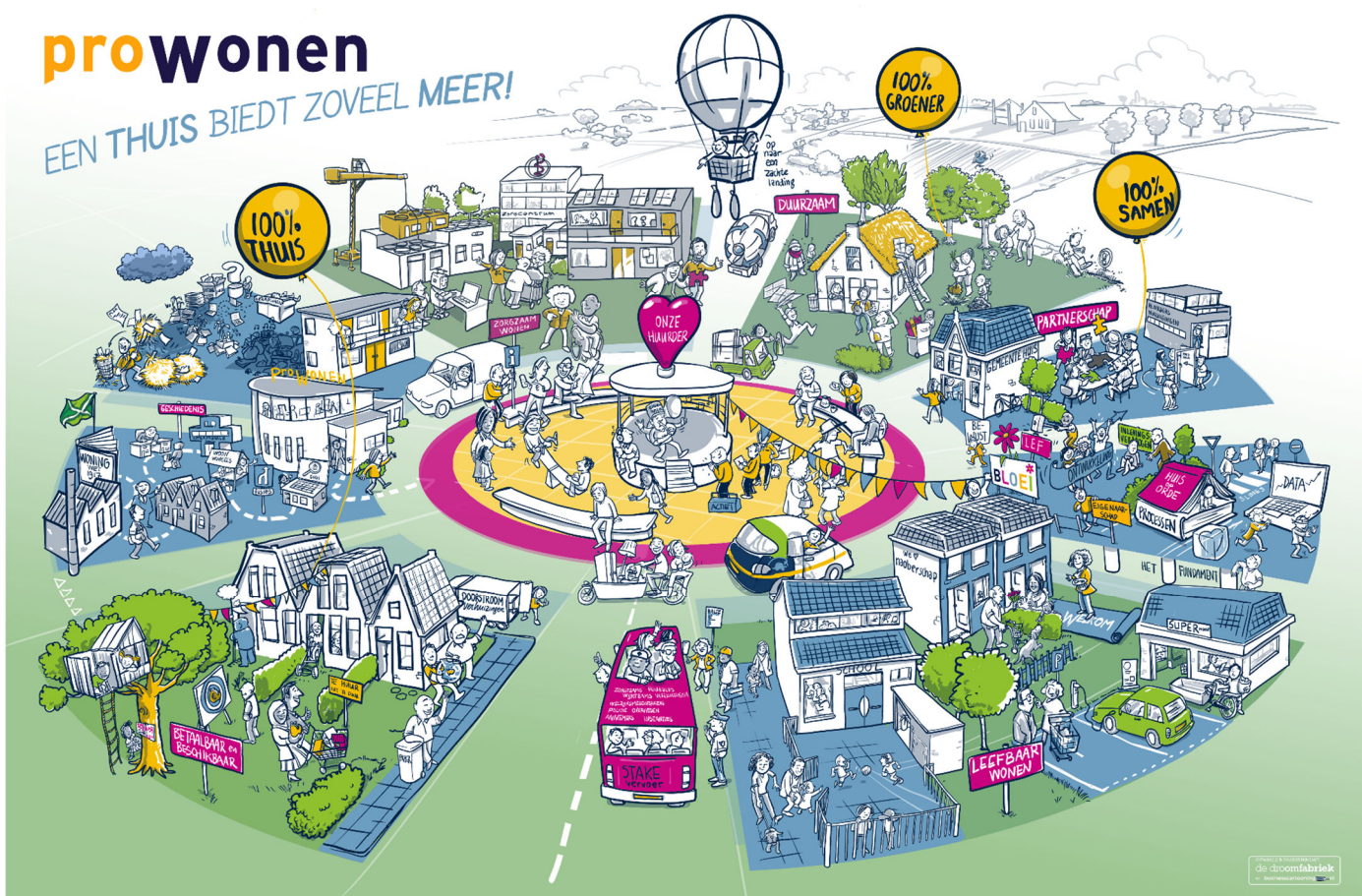


**pro**wonen

EEN THUIS BIEDT ZOVEEL MEER!



**Jaarstukken 2025**

## Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag 2025

1. Een thuis biedt zoveel meer! .....	3
2. Onze koers .....	5
3. Betaalbaar & Beschikbaar .....	7
4. Zorgzaam wonen .....	19
5. Vitale dorpen en wijken .....	24
6. Duurzaam .....	30
7. Partnerschap, we doen het samen! .....	38
8. Onze Organisatie .....	43
9. Financieel gezond .....	55
10. Raad van Commissarissen .....	61
11. Factsheet gemeente Bronckhorst .....	71
12. Factsheet gemeente Berkelland .....	76
13. Factsheet gemeente Oost Gelre .....	81
Bijlage 1: Overzicht belanghouders .....	86
Bijlage 2: Overlegtabel .....	87
Bijlage 3: Risicoparagraaf .....	88

### Jaarrekening 2025

1. Balans per 31 december 2025	95
2. Winst-en-verliesrekening over 2025	97
3. Kasstroomoverzicht 2025	98
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	101
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	105
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	114
7. Risicobeheersing	119
8. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	120
9. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	120
10. Toelichting op de balans per 31 december 2025	122
11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	139
12. Overige informatie	144
13. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	145
14. WNT Verantwoording	152

### Overige gegevens

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	157
2. Statutaire regeling winstbestemming	170
3. Kengetallen	171

#### **Verklaring van het bestuur**

*ProWonen is in 2025 uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). De jaarstukken 2025 zijn opgesteld in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties*

# 1. Een thuis biedt zoveel meer!

## Een thuis biedt zoveel meer!

2025 was voor ProWonen een jaar van **doen én leren**. Een jaar waarin politieke omstandigheden regelmatig verschoven en landelijke discussies voelbaar waren in onze mooie Achterhoek. De huurbevriezing die het kabinet voorstelde in de Voorjaarsnota, zette onze investeringsruimte opnieuw onder druk en vroeg om **afgewogen keuzes**. Terwijl de bekrachtiging van de herijkte Woondeal door minister Keijzer juist meer duidelijkheid en concrete ambities voor onze regio had gebracht.

Als woningcorporatie werkten we in 2025 aan **meerdere grote opgaven**. We bouwden nieuwe woningen, verduurzaamden ons bestaande bezit en onderzochten de mogelijkheden van andere woonvormen zoals modulaire woningen en tijdelijke bouw. De vraag is groot. Onze ambities ook. Maar we zijn ook afhankelijk van factoren waar we geen directe invloed op hebben: zoals veranderingen in wet- en regelgeving en vertragingen door bezwaarprocedures. Natuurlijk zetten we ons met elkaar onverminderd in om zoveel mogelijk mensen een fijne woning te bieden in de mooie Achterhoek.

Binnen die veranderlijke context deden wij wat woningcorporaties moeten doen: mensen een thuis bieden. Aan mensen in al onze doelgroepen, ook wanneer hier politieke druk op kwam te staan. De hoge taakstellingen rond de **huisvesting van statushouders** vergden veel inzet van onze medewerkers en onze partners. In de brief die we hierover stuurden aan minister Keijzer benadrukten wij dat menswaardige huisvesting geen discussiepunt mag zijn. Nieuwkomers moeten op een goede manier kunnen landen in onze kernen en we zien dat nieuwe regelgeving en processen in de praktijk nog niet altijd goed uitpakken. Dat vraagt van ons flexibiliteit en een voortdurende dialoog met gemeenten en het rijk.

In onze dorpen en steden zien we dat demografische veranderingen sneller gaan dan verwacht. De vergrijzing en de groei van het aantal huishoudens dagen ons steeds vaker uit om anders naar onze woningvoorraad te kijken. En de vraag naar **levensloopbestendige woningen** neemt verder toe. Dat merken we in gesprekken met zorgorganisaties, gemeenten en - vooral - met onze huurders.

Op het gebied van **leefbaarheid** speelde er veel in 2025. De toename in meldingen over woonfraude en brandveiligheid had onze aandacht. Waarbij we merken dat een empathische benadering verschil maakt voor onze huurders, echter wel vanuit de passende begrenzing. Waar mensen zorgen hebben, gaat het zelden alleen om regels. Het gaat om mensen die ruimte, aandacht en perspectief nodig hebben. In 2025 zetten we daar nadrukkelijk stappen in.

Onze resultaten in de Aedes benchmark en de afronding van de Visitatie 2020-2024 gaven ons een helder beeld van waar we staan. We ontvingen mooie complimenten over onze **samenwerking** en **zichtbaarheid**. Tegelijkertijd werd duidelijk dat we kritisch mogen kijken naar onze eigen processtappen: hebben we steeds onder de juiste voorwaarden gewerkt? Waren onze keuzes helder genoeg? 2025 was een jaar waarin we deze vragen niet uit de weg gingen. Dat leidde tot meer focus en eigenaarschap.

Regionaal werkten we intensief samen met onder andere de Achterhoekse Corporaties (ACo) en de Thematafel Bouwen om de **woningbouw** te **versnellen**. De uitdaging om van zachte naar harde plannen te komen werd urgenter. Gezamenlijk maakten we afspraken om projecten sneller concreet te krijgen, zodat we richting 2034 samen voldoende woningen kunnen toevoegen.

We hebben oog voor **innovatie** en startten binnen ProWonen een heroriëntatie op onze manier van ontwikkelen en investeren. Biobased bouwen, circulariteit en flexibelere concepten kregen een duidelijkere plek. Omdat het past bij onze verantwoordelijkheid voor de volgende generatie huurders. In pilotprojecten deden we waardevolle ervaringen op en werkten we met partners aan bouwmethoden die toekomstbestendig én betaalbaar zijn.

Afsluitend maak ik graag een **warm compliment** aan al onze medewerkers die dagelijks werken aan het realiseren van onze doelstellingen. Ook gaat er een groot compliment uit naar onze samenwerkingspartners. Voor hun energie, betrokkenheid en constructieve inzet, opnieuw dit jaar. Ik ben er trots op dat we samen werken aan een goed thuis voor al onze huurders en toekomstige huurders. Dank aan allen met wie we zo prettig samenwerken en bouwen in en aan de Achterhoek.

**In 2026 bouwen we voort op de koers** die we dit jaar hebben aangescherpt.

Belangrijke stappen zijn:

- het opstellen van kernvisies in nauwe samenwerking met gemeenten en dorpsraden;
- het herijken van onze portefeuillestrategie, passend bij demografische trends en financiële kaders;
- het onderzoeken van woningsplitsing als middel om sneller betaalbare woonruimte toe te voegen;
- en het voorbereiden op de effecten van het nieuwe kabinet en de gemeenteraadsverkiezingen.

Wat er ook verandert, onze richting blijft helder. Want voor ons geldt: een thuis biedt zoveel meer.

Hanke Struik  
Directeur-bestuurder ProWonen



## 2. Onze koers

ProWonen is volop in beweging. We zijn nu op 3/4<sup>e</sup> van de looptijd van ons ondernemingsplan 'Een thuis biedt zoveel meer'. De afgelopen jaren is er veel gebeurd en er is véél te doen. De kern van het ondernemingsplan blijft overeind. We werken aan 100% Thuis, 100% Groener en 100% Samen.

### Dit is waarom

Een thuis is voor ieder mens belangrijk. Bij ProWonen zetten we ons in voor het woongeluk van onze huurders. Dit doen we door te zorgen voor goede betaalbare woningen en mee te werken aan wijken en dorpen waar iedereen er mag zijn en mensen prettig samenleven. Want 'Een thuis biedt zoveel meer'!

### Voor deze mensen zijn wij er

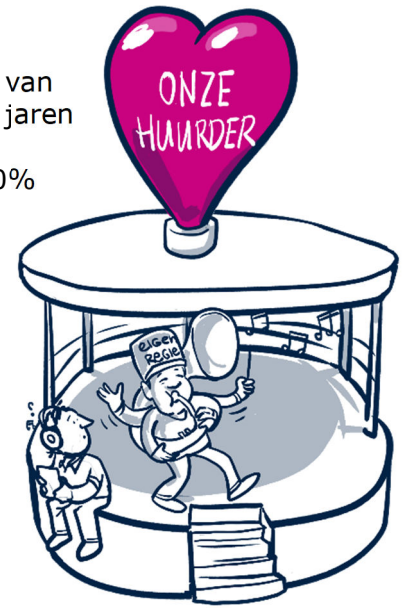
Onze focus ligt bij de mensen met de laagste inkomens en we hebben oog voor die mensen die net buiten de boot dreigen te vallen. In gesprek met onze (potentiële) huurders stemmen we af wat er nodig en mogelijk is.

### Dit is ons werkgebied

Al meer dan 110 jaar verhuren en onderhouden we goede en betaalbare sociale huurwoningen in een prettige woonomgeving. We verhuren ruim 8.700 woningen en zorgwoningen, garages, bergingen, parkeerplaatsen, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. En we zijn te vinden in 8 grote en 17 kleine plaatsen in de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost-Gelre. Een uitgestrekt werkgebied waar bijna een kwart van de huishoudens in een woning van ProWonen woont. Als sociale verhuurder staan we midden in de samenleving en dichtbij onze huurders.

### De pijlers Thuis, Groener en Samen

Ons ondernemingsplan 'Een thuis biedt zoveel meer' heeft een looptijd van 2023 tot en met 2026. Het plan staat als een huis en inspireert ons om onze ambities met lef en energie te realiseren. 100% Thuis, 100% Groener en 100% Samen zijn de belangrijke pijlers. Waarbij we in 2026 onze voorbereidingen treffen voor een nieuw ondernemingsplan geldend vanaf 1 januari 2027.



#### 100% Thuis, omdat:

- een thuis de basis vormt.
- onze huidige én toekomstige huurders centraal staan.
- we stevig inzetten om voldoende goede en betaalbare woningen beschikbaar te hebben.
- zelfstandig wonen voor onze huurders steeds vaker samengaat met aanvullende zorg of begeleiding.



#### 100% Groener, omdat:

- het nu de tijd is om te handelen en blijvende aandacht te hebben voor het klimaat en de impact op de woonomgeving.
- we met ons vastgoed een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan energiebesparing, klimaatadaptatie en circulariteit.
- wooncomfort en de betaalbare woonlasten hier nauw mee samenhangen.
- een groene woonomgeving bijdraagt aan het welzijn van onze huurders.



#### 100% Samen, omdat:

- zo verbinding met elkaar en de gezamenlijke opgaven en oplossingen ontstaat.
- we samen verder komen en elkaar nodig hebben.
- strategisch partnerschap een voorwaarde is om goed invulling te kunnen geven aan bijvoorbeeld verduurzaming, wonen & zorg en leefbaarheid.
- het bijdraagt aan het werkplezier van onze medewerkers.

In dit jaarverslag belichten we wat onze belangrijkste doelen zijn en waar we in 2025 mee aan de slag zijn geweest. Gebaseerd op de prestatieafspraken die we met onze gemeenten en huurdersverenigingen hebben gemaakt. De belangrijkste punten uit de nationale prestatieafspraken volkshuisvesting 2025 zijn: de bouw van extra woningen, passend toewijzen, aandacht voor de kwaliteit van de woning en de leefomgeving, het huisvesten van aandachtsgroepen, verduurzaming van de bestaande voorraad en aandacht voor het verhogen van het wooncomfort en het verlagen van energiekosten van huurders.



### Organisatie

De organisatie is versterkt en verder geprofessionaliseerd op het gebied van wonen, vastgoed en bedrijfsvoering. Ondersteund door data en uitgevoerd door zeer betrokken medewerkers. We werken met en aan de cultuurwaarden bewustzijn, lef, ontwikkeling, eigenaarschap en inlevingsvermogen. De nationale en regionale en lokale prestatieafspraken zijn getekend. Samen staan we aan de lat voor concreet geworden nieuwbouwoopgaven tot 2035 en ligt onze focus op grootschalige renovatieprojecten en fijn wonen in leefbare buurten en wijken.

### Heroriëntatie

In onze begroting voor 2026 zijn de nationale prestatieafspraken, ofwel woondeal, volledig ingerekend. Het is duidelijk wat is afgesproken en wat we gaan realiseren. Door de eerder voorgenomen huurbevriezing hebben we onszelf verplicht te heroriënteren op onze doelstellingen: bepalen wat we in onze vrije beleidsruimte willen en kunnen doen.

### Samenwerken

ProWonen richt zich op de realisatie van nieuwe vormen van wonen. Op woningsplitsing en het bouwen van meer nultreden woningen. De plannen uit de Woondeal en de inspanningen waarbij we ons richten op Wonen en zorg komen steeds meer tot uitvoering. Samen met gemeenten hebben we al veel stappen gezet in participatietrajecten om de wijken in onze gemeenten meer tot bloei te laten komen. Voor ons aansprekende voorbeelden hiervan blijven de samenwerking met partners en inwoners in Neede- Noordoost en de Staatsliedenbuurt in Zelhem, waar we mee van start zijn gegaan.

Om dit alles mogelijk te maken blijven we investeren in een (financieel) gezonde organisatie en maximale inzet van ons maatschappelijk vermogen. Wij zijn deze uitdaging aangegaan met onze partners en zetten dit door in 2026.

Karin, opgavemanager: *"We verbinden voor Zorg & Wonen met wat er al is en gebeurt in de wijken, met onze partners. Samen gaan we het doen. We voelen eigenaarschap om te zorgen voor een fijne woonomgeving. Die creëren we met bewoners, gemeenten, welzijnspartijen en zorgverleners. Ieder vanuit zijn eigen expertise, om samen meer te kunnen realiseren."*

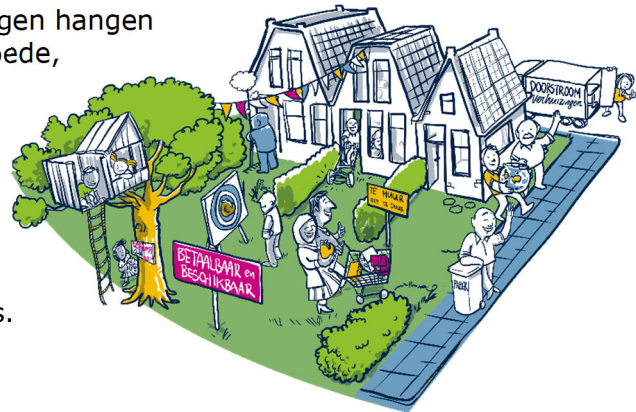
### Stevige opgaven

Ook eind 2025 blijft de markt volatiel; zo zijn de energieprijzen hoog en stijgen de prijzen. In 2025 mocht de gemiddelde huurverhoging maximaal 4,5% zijn. Deze richtlijn hebben we gevolgd bij het doorvoeren van onze huurverhoging omdat we een groot aantal opgaven hebben op het gebied van verduurzaming, nieuwbouw en renovatie. Daarnaast investeren we op andere manieren in de betaalbaarheid van onze woningen, zoals met het tweehurenbeleid.



### 3. Betaalbaar & Beschikbaar

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze woningen hangen nauw met elkaar samen. We werken aan voldoende goede, betaalbare woningen, woningen die passen bij de woonwensen van onze huurders. En aan eerlijke kansen voor woningzoekenden. Keuzevrijheid voor onze huurders is hierbij het vertrekpunt. Het is voor ons de belangrijkste maatschappelijke bijdrage die wij als corporatie kunnen leveren in de Achterhoek. Ook in de toekomst sluiten de woningen aan bij de veranderende wensen en behoeften van onze huurders.



### Betaalbaar

Hier gaan we voor	Dit waren onze ambities voor 2025	Resultaat 2025
Keuzevrijheid en eerlijke kansen voor woningzoekenden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluëren van het toewijzingsbeleid woonruimteverdeling en hierbij specifiek de aandachtspunten uit de evaluatie 2024 meenemen.</li> <li>We stellen vast hoe we omgaan met de consequenties van de hogere wws punten (het woningwaarderingstelsel) en beschikbaarheid voor de primaire doelgroep.</li> <li>Vaststellen van een regionale huisvestingsverordening, waarbij de gemeenten een trekkersrol hebben. Invoeren externe urgentiecommissie.</li> <li>Minimaal 85% van onze woningen wijzen we toe aan de doelgroep. Op basis van prestatieafspraken kunnen we de maximale vrije toewijzingsruimte (15%) benutten, maar ons streven is om binnen de 7,5% te blijven.</li> </ul>	***
		**
		**
		***
Betaalbaar wonen: woonlasten die passen bij het inkomen van nieuwe en zittende huurders.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluëren van het huurbeleid.</li> <li>Doorvertaling uitkomsten van het woonlastenonderzoek.</li> <li>Alert zijn op signalen (energie)armoede. Samen met de gemeenten treffen we direct kleine maatregelen. We zetten maatwerkoplossingen in voor individuele huurders.</li> <li>Vertaling van gesprekken met huurders over comfortabel wonen naar beleid.</li> <li>Evaluëren inzet Wet tijdelijke huurkorting.</li> <li>Vaststellen Servicekostenbeleid.</li> </ul>	**
		**
		**
		*
		**
		*

Legenda

\*\*\* = gehaald in 2025

\*\* = goed op koers

\* = aandachtsgebied

## **Zo hebben wij invulling gegeven aan onze ambities voor 2025**

### **Keuzevrijheid en eerlijke kansen voor woningzoekenden**

#### **Evaluëren van het toewijzingsbeleid woonruimteverdeling en hierbij specifiek de aandachtspunten uit de evaluatie 2024 meenemen**

Sinds 1 januari 2023 werken we met nieuwe toewijzingsregels binnen Thuis in de Achterhoek. Met dit toewijzingsbeleid streven we naar passende woonruimte voor zoveel mogelijk huishoudens, op basis van keuzevrijheid, transparantie en rechtvaardigheid.

In 2024 zijn de nieuwe toewijzingsregels geëvalueerd. Het onderdeel 'Behoud van inschrijftijd' is in 2025 afzonderlijk beoordeeld, met extra aandacht voor de slaagkansen van jongeren.

Uit de evaluatie blijkt dat het behoud van inschrijftijd invloed heeft op het gedrag van woningzoekenden. Zij accepteren sneller een woning die niet volledig aan hun wensen voldoet. De maatregel bereikt daarmee het beoogde effect en blijft in stand. Wel is extra ingezet op communicatie, omdat niet alle woningzoekenden bekend waren met deze regeling.

De slaagkansen van jongeren bleken in 2024 laag. Naar aanleiding hiervan zijn maatregelen genomen. Deze hadden beperkt effect. Met name loting en het gericht adverteren van woningen verbeteren de kansen van jongeren en blijven daarom belangrijk. Daarnaast zetten we meer in op doorstroming, zodat aan het einde van een verhuisketen ruimte ontstaat voor starters en jongeren.

De gevolgen van hogere wws punten (woningwaarderingstelsel) en de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep worden meegenomen in de evaluatie van het huurbeleid, waarmee we in 2025 zijn gestart. Een nadere toelichting volgt bij dat onderdeel.

#### **We stellen vast hoe we omgaan met de consequenties van de hogere wws punten (woningwaarderingstelsel) en beschikbaarheid voor de primaire doelgroep**

In 2025 zijn we gestart met de evaluatie van het huurbeleid. Onderdeel hiervan is het vaststellen van hoe we omgaan met de gevolgen van hogere wws punten (woningwaarderingstelsel) en de impact daarvan op de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep. Een nadere toelichting is te lezen bij 'Evaluatie van het huurbeleid', verderop in dit hoofdstuk.

#### **Vaststellen van een regionale huisvestingsverordening, waarbij de gemeenten een trekkersrol hebben. Invoeren externe urgentiecommissie**

In aanloop naar de **Wet Versterking Regie Volkshuisvesting** werken gemeenten en corporaties samen aan het opstellen van een regionale huisvestingsverordening, waarin gemeenten de trekkersrol vervullen. Deze wet verplicht gemeenten per 2026 tot het vaststellen van een huisvestingsverordening met daarin vaste doelgroepen die in aanmerking komen voor urgentie.

In 2025 hebben de gemeenten en corporaties in de Achterhoek aan **Companen** gevraagd om hen, ons, te begeleiden bij het opstellen van de huisvestingsverordening en het verkennen van de mogelijkheden voor een onafhankelijke externe urgentiecommissie. Dit traject krijgt in 2026 een vervolg.

#### **Minimaal 85% van onze woningen wijzen we toe aan de doelgroep. Op basis van prestatieafspraken kunnen we de maximale vrije toewijzingsruimte (15%) benutten, maar ons streven is om binnen de 7,5% te blijven**

Minimaal 85% van onze woningen wordt toegewezen aan de doelgroep. Op basis van de prestatieafspraken is het mogelijk om gebruik te maken van de maximale vrije toewijzingsruimte van 15%, maar ons streven is om binnen 7,5% te blijven.

De Woningwet schrijft voor dat 92,5% van de woningen moet worden toegewezen aan:

- eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 49.669, en
- meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 54.847 (prijsspeil 2025).

Binnen de wettelijke kaders kunnen wij 7,5% van de woningen toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat dit percentage, indien nodig, kan worden verruimd naar 15%. In principe hanteren wij een maximum van 7,5%, omdat onze primaire focus ligt op huishoudens met lagere inkomens. In uitzonderlijke situaties, zoals bij herstructurering waarbij huishoudens met een hoger inkomen moeten worden gehuisvest, kan de verruiming worden toegepast. Hiervoor is aanvullend beleid vastgesteld. De volgende tabel laat zien dat ProWonen in 2025 voldoet aan de regeling.

Inkomen	Aantal	%	Norm
Eénpersoonshuishouden ≤ € 49.669	549	94,2%	Min. 85%
Meerpersoonshuishouden ≤ € 54.847			
Eénpersoonshuishouden > € 49.670	34	5,8%	Max. 15%
Meerpersoonshuishouden > € 54.848			
<b>Totaal</b>	<b>583</b>	<b>100%</b>	

### Passend toewijzen (95%-norm)

Bij het toewijzen en verhuren van woningen hanteren wij de 95%-norm voor passend toewijzen. Dit betekent dat minimaal 95% van de nieuwe huurders met recht op huurtoeslag een passende woning krijgt toegewezen. In 2025 kwam dit percentage uit op 98,0%.



### Betaalbaar wonen: woonlasten passen bij het inkomen van nieuwe en zittende huurders

#### Evaluatie huurbeleid

Op 1 mei 2023 is het inkomensafhankelijke huurbeleid in werking getreden. Dit beleid is in 2024 geëvalueerd. Naar aanleiding van deze evaluatie is het huurbeleid aangepast. Huurders uit de primaire doelgroep mogen sindsdien reageren op woningen met een hogere huurprijs, waarbij het uitgangspunt is dat maximaal € 100 korting wordt verleend. Hiermee is de keuzevrijheid voor deze doelgroep vergroot, met behoud van financiële beheersbaarheid.

In de praktijk betekende dit voor de primaire doelgroep:

- Een- en tweepersoonshuishoudens konden reageren op woningen tot € 782,96, met korting tot de eerste aftoppingsgrens (€ 682,96).
- Huishoudens van drie personen of meer konden reageren op woningen tot € 831,93, met korting tot de tweede aftoppingsgrens (€ 731,93).

### *Doorontwikkeling huurbeleid*

Sinds vorig voorjaar hebben diverse ontwikkelingen invloed gehad op de betaalbaarheid van woningen. De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 in werking getreden en daarnaast is sprake van een omvangrijke verduurzamings- en verbeteropgave. Beide ontwikkelingen leiden tot hogere wws punten en daarmee tot hogere huurprijzen. Dit vormde aanleiding om in 2025 te starten met een nieuwe evaluatie van het huurbeleid. Daarbij is specifiek aandacht voor de gevolgen van hogere wws punten en de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep. De evaluatie wordt in 2026 afgerond en leidt naar verwachting tot een herijkt huurbeleid.

### *Wet tijdelijke huurkorting*

De inzet van de Wet tijdelijke huurkorting maakt onderdeel uit van deze evaluatie. De resultaten hiervan worden eveneens in 2026 verwacht.

### *Tussentijdse bijsturing korting*

Uit de evaluatie bleek dat de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep aanzienlijk is afgenomen. Hierdoor kunnen zij op minder woningen reageren en neemt de instroom af. Gezien de impact hiervan is ervoor gekozen niet te wachten op afronding van de evaluatie.

Per 1 december 2025 is de korting voor de primaire doelgroep daarom tijdelijk verhoogd van € 100 naar € 120. In het herijkte huurbeleid wordt bepaald of deze verhoging structureel wordt of dat alternatieve maatregelen nodig zijn om de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep te vergroten.

### **Doorvertaling uitkomsten woonlastenonderzoek**

In 2025 heeft ProWonen een woonlastenonderzoek laten uitvoeren. Het eerste rapport is vóór de zomer van 2025 opgeleverd. Bij het koppelen van data bleek dat een aantal gegevens onjuist was verwerkt, waardoor de resultaten onvoldoende aansloten bij de werkelijkheid. Na de zomer is onderzocht waar de verbeterpunten lagen. Met de betrokken partijen is afgesproken dat een nieuw rapport wordt opgesteld op basis van correcte data. Dit rapport wordt begin 2026 verwacht.

De uitkomsten van het woonlastenonderzoek vormen input voor het gesprek met partners en voor beleidskeuzes op het gebied van betaalbaarheid.

### **Aandacht voor (energie)armoede**

ProWonen blijft alert op signalen van (energie)armoede. In samenwerking met gemeenten worden waar nodig direct kleinschalige maatregelen getroffen. Daarnaast zetten we maatwerkoplossingen in voor individuele huurders. Ook in 2025 zijn maatregelen genomen om energiararmoede te beperken, zoals het aanbieden van energiedisplays.

### **Comfortabel wonen: van gesprekken naar beleid**

Langer zelfstandig wonen is een belangrijk thema. In dat kader is binnen ACo-verband het project Comfortabel Thuis gestart. Dit project is in 2023 opgezet; in 2024 en 2025 zijn gesprekken gevoerd met huurders.

Huurders van 65 jaar en ouder die wonen in een niet-nultreden eengezinswoning worden uitgenodigd voor een 'Comfortabel thuis gesprek'. In deze gesprekken bespreken we hoe de huurder nu woont, hoe hij of zij naar de toekomst kijkt en of de woning op termijn passend blijft.

In 2025 zijn 86 uitnodigingen verstuurd en 55 gesprekken gevoerd.

De doelstelling om de uitkomsten van deze gesprekken te vertalen naar beleid is in 2025 nog niet behaald. De evaluatie van het project Comfortabel Thuis staat gepland voor 2026.

Stephan, klantadviseur projecten: *"Het mooiste aan mijn werk? Bewoners stap voor stap begeleiden naar een huis dat met aandacht is gebouwd of verbeterd. Ook in 2025 hebben we weer veel mensen een comfortabel en toekomstbestendig thuis kunnen geven."*

## Evaluatie Wet tijdelijke huurkorting

De inzet van de Wet tijdelijke huurkorting maakt onderdeel uit van de evaluatie van het huurbeleid waarmee in 2025 is gestart. De resultaten hiervan verwachten we in 2026. Een nadere toelichting is opgenomen bij de evaluatie van het huurbeleid.

## Servicekostenbeleid

In 2025 is een start gemaakt met het opstellen van het servicekostenbeleid. Daarbij zijn de aandachtspunten in het huidige beleid geanalyseerd en beoordeeld in het licht van de aankomende Wet modernisering servicekosten. Dit leidde tot diverse dilemma's. Daarom bepalen we in 2026 welke vervolgstappen we zetten.

## Dit deden we ook in 2025

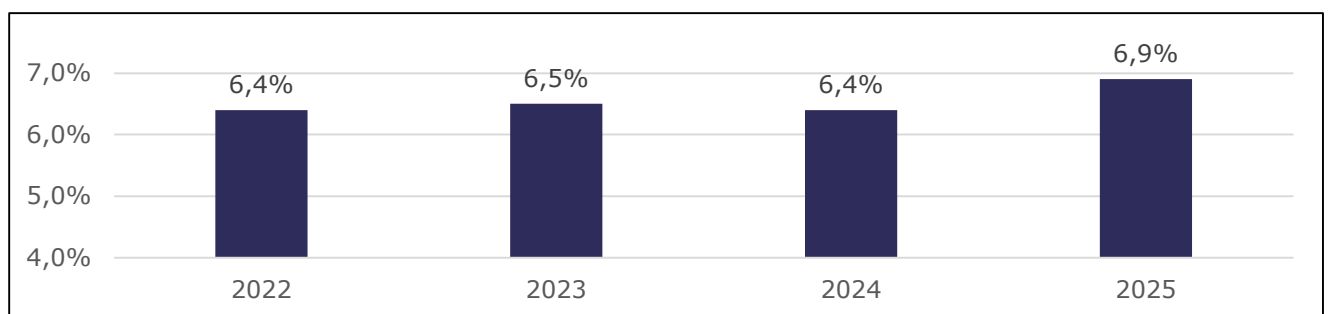
### Monitoren slaagkansen

Ook in 2025 hebben we de slaagkansen van woningzoekenden gemonitord. Het aantal woningzoekenden blijft toenemen, waardoor de slaagkansen afnemen en de zoektijden oplopen. De druk op de woningmarkt blijft daarmee hoog.

In 2025 was het beeld als volgt:

- Het aantal woningzoekenden dat actief reageerde op woningen in ons werkgebied bedroeg 9.456, een toename van 10%.
- Per geadverteerde woning kwamen gemiddeld 256 reacties, een afname van 47% ten opzichte van 2024. Deze afname kent twee oorzaken: woningzoekenden konden vanaf 1 januari 2025 op maximaal drie woningen reageren en er waren minder woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep.
- In 2025 zijn 108 woningen verhuurd aan jongeren tot 27 jaar en 45 woningen aan statushouders.
- De gemiddelde actieve zoektijd bedroeg 1,3 jaar, gelijk aan 2024. Hierbij worden alleen jaren meegeteld waarin minimaal één keer is gereageerd.
- De gemiddelde inschrijftijd steeg van 6,6 jaar in 2024 naar 7,4 jaar in 2025.
- Het slagingspercentage bleef vrijwel gelijk: 6,1% in 2024 en 6,0% in 2025. Hoewel het aantal woningzoekenden toenam, is ook het aantal verhuringen gestegen.
- De verhuisgraad nam toe door sloop van woningen, een lichte stijging van het aantal overlijdens, meer woningruil en meer samenwoningen. Daarnaast zeggen relatief veel huurders hun woning op omdat deze te groot of te klein is.

In 2025 zijn voor 586 woningen nieuwe huurcontracten afgesloten. De gemiddelde verhuisgraad geeft het aantal nieuwe verhuringen, exclusief nieuwbouw, weer ten opzichte van het totale bezit.



## Huurverhoging per 1 juli 2025

Jaarlijks worden de huren per 1 juli aangepast. In 2024 is een huurverhoging doorgevoerd van maximaal 5,0% per sociale huurwoning. Dit percentage volgt uit de afspraken tussen Aedes en de Woonbond over de jaarlijkse huuraanpassing.

ProWonen heeft deze richtlijn toegepast vanwege de omvangrijke opgaven op het gebied van verduurzaming, nieuwbouw en renovatie, en de investeringen die zijn gedaan in de betaalbaarheid van woningen via het tweehurenbeleid.

Naast de reguliere huurverhoging is in 2024 een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Dit betrof 428 huurders.

In 2025 mocht de gemiddelde huurverhoging wettelijk maximaal 4,50% bedragen. De gemiddelde huurverhoging voor alle woningen per 1 juli 2025 kwam uit op 4,50%. Hiermee voldoet ProWonen aan de huursombenadering.



*Uitzonderingen op de huurverhoging*

Niet alle huurders kregen in 2025 een huurverhoging. De huren van woningen met energielabel E, F en G zijn niet verhoogd. Dit geldt ook voor woningen die zijn aangewezen voor sloop, voor huurders met een huurvast contract en voor huurders die vallen onder de Wet tijdelijke huurkorting.

**Urgentie en vergunninghouders**

Woningzoekenden met een medische urgentie krijgen binnen zes maanden een woning aangeboden. Woningzoekenden met een sociale urgentie kunnen zelf reageren op het woningaanbod en krijgen bij een aantal advertenties voorrang in de toewijzing. Dit vergroot de keuzevrijheid ten opzichte van bemiddeling.

In 2025 heeft ProWonen twee huishoudens met een medische urgentie en 22 huishoudens met een sociale urgentie gehuisvest.

In 2025 is circa 21% van de woningen direct toegewezen aan aandachtsgroepen, een stijging van 1 procentpunt ten opzichte van 2024. 9% hiervan is toegewezen aan statushouders (2024: 6%). De huisvesting van statushouders, bewoners vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang draagt bij aan de druk op de woningmarkt.

Gemeente	Verhuurde woningen aan vergunninghouders	Aandeel verhuringen sociale huur	Taakstelling 2025 inclusief voor-/achterstand 2024	Gerealiseerd in 2025	Saldo	
Berkelland	30	8%	Berkelland	104	77	27
Bronckhorst	12	10%	Bronckhorst	84	72	12
Oost Gelre	3	4%	Oost Gelre	53	30	23
Totaal	45	8%	Totaal	241	179	62

*Taakstelling*

In 2025 zijn 18 woningen toegewezen voor gezinshereniging. In de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre zijn minder personen gehuisvest dan de vastgestelde taakstelling. Dit resulteerde in een achterstand van respectievelijk 27, 12 en 23 personen, die meetelt als achterstand in 2025.

# Beschikbaar

De druk op de woningmarkt blijft hoog, zowel in de koop- als in de huursector. Begin 2025 is in de regio een nieuwe Woondeal (Woondeal 1.1) vastgesteld. Op basis hiervan realiseert de regio Achterhoek tot en met 2034 in totaal 15.500 woningen. Daarmee dragen we bij aan het vergroten van de beschikbaarheid.

Voor ProWonen betekent dit een opgave van 827 woningen tot en met 2034, waarvan 570 vóór 2031. De regionale woningbouwafspraken zijn gebaseerd op migratieontwikkelingen. Het is daarom van belang de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwgezet te blijven volgen en hier als corporatie adaptief en tijdig op in te spelen.

Naast nieuwbouw benutten we ook andere instrumenten voor het vergroten van de beschikbaarheid. Zoals woningen terugkopen en verhuren, woningen splitsen of vrijkomende zorgwoningen regulier verhuren.

Hier gaan we voor	Dit waren onze ambities voor 2025	Resultaat 2025
Voldoende beschikbaar aanbod met acceptabele zoektijden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er gaan in 2025 42 nieuwbouwwoningen in exploitatie.</li> <li>Er gaan in 2026 meer dan 300 nieuwbouwwoningen in exploitatie.</li> <li>Er gaan in 2027 meer dan 100 nieuwbouwwoningen in exploitatie.</li> <li>We onderzoeken andere woon- en huurcontractvormen en maken gebruik van best practices van andere corporaties.</li> <li>We toetsen bij mutatie van een eengezinswoning of deze geschikt is om in te zetten voor kamergewijze verhuur. Dit doen we in ieder geval zolang de taakstelling huisvesting nieuwkomers nog niet gerealiseerd is.</li> </ul>	***
		*
		**
		*
		**
De kwaliteit van ons woningbezit is goed op orde en onze woningen sluiten aan bij de woonwensen van onze huidige en nieuwe huurders.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er zijn na 2025 geen woningen meer met een conditiescore 5 of 6 (tenzij er concrete sloopplannen zijn).</li> <li>Er wordt € 1.250.000 (€ 1,6 miljoen inclusief btw) extra gereserveerd voor het uitvoeren van brandveiligheidsmaatregelen in 2025 in de complexen met zorgvastgoed. (risico score 1 en 2 van 3).</li> <li>Er wordt € 180.000 extra geïnvesteerd in scootmobielruimtes.</li> <li>Kwaliteits- en onderhoudsbeleid is geformaliseerd.</li> <li>Om onze woningvoorraad met strategie doorexploiteren up-to-date te houden streven we naar een gemiddelde conditiescore 2 met een minimum score van 3. Dit is ook onderwerp van het nog vast te stellen onderhoudsbeleid.</li> </ul>	***
		**
		*
		**
		**
We stimuleren de doorstroming binnen onze woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is een aantal woningen/ projecten aangewezen voor doorstroom, waarbij we het vastgestelde beleid toetsen.</li> <li>Monitoren van de effecten van het stimuleren van de doorstroming.</li> <li>Leren van andere corporaties over werkzame factoren op het gebied van doorstroming.</li> </ul>	**
		**
		**

#### Legenda

\*\*\* = gehaald in 2025

\*\* = goed op koers

\* = aandachtsgebied

## Zo hebben wij invulling gegevens aan onze ambities voor 2025 Voldoende beschikbaar aanbod met acceptabele zoektijden

In 2025 zijn 42 nieuwbouwwoningen in exploitatie genomen. Hiermee zijn onze doelen voor 2025 gerealiseerd. De woningen zijn opgeleverd binnen de volgende projecten:

- Eibergen:
  - 5 woningen aan de Huenderstraat
  - 3 woningen aan de Prins Bernhardstraat
  - 7 woningen aan de Koningin Julianastraat
  - 5 woningen aan de Vogelenzangstraat
- Borculo:
  - 12 woningen aan de Spoorstraat
- Zieuwent:
  - 10 woningen aan de Harreveldseweg.

Met deze projecten is bijgedragen aan de uitbreiding van het aantal levensloopgeschikte woningen.

### Er gaan in 2026 en 2027 meer dan 400 nieuwbouwwoningen in exploitatie

Voor de realisatie richting 2026 en 2027 is een verschuiving zichtbaar. Door zowel externe omstandigheden als interne processen schuift een groot deel van de nieuwbouwopleveringen door van 2026 naar (begin) 2027.



### We onderzoeken andere woon- en huurcontractvormen en maken gebruik van best practices van andere corporaties

Op casusniveau benutten we de mogelijkheden binnen bestaande wet- en regelgeving, bijvoorbeeld door een tweedekanscontract aan te bieden.

*Annemare, woonconsulent: "Soms hebben we contact met een bewoner die het moeilijk vindt de woning netjes en opgeruimd te houden. Hier lagen al aanvullende afspraken over het netjes houden van de woning. Gezien de problematiek en inzet kan er voor worden gekozen om een laatste-kans-overeenkomst aan te bieden. Huurder krijgt dan een andere woning, op een andere plek. Met extra hulp en zorg lukt het daarna dan wél om een nieuwe start te maken en prettig te wonen."*

**We toetsen bij mutatie van een eengezinswoning of deze geschikt is om in te zetten voor kamergewijze verhuur. Dit doen we in ieder geval zolang de taakstelling huisvesting nieuwkomers nog niet gerealiseerd is**

Met kamergewijze verhuur voorzien we in woonruimte voor alleenstaande statushouders. In het geval van minderjarigen wordt de woning verhuurd aan de begeleidende instelling. De samenwerking met de drie gemeenten is vastgelegd in een raamovereenkomst. In 2025 zijn enkele werkafspraken geactualiseerd.

Cindy, medewerker Huren & verkoop: *"De inzet van kamergewijze verhuur is een goede manier om de taakstelling te versnellen."*

In 2025 is in zowel Berkelland als Bronckhorst één woning kamergewijs verhuurd. Voor Bronckhorst betrof dit de eerste woning binnen deze verhuurvorm. De samenwerking met de betrokken gemeenten verloopt positief, met blijvende aandacht voor leefbaarheid. Het schoonhouden van gezamenlijke ruimtes blijft hierbij een aandachtspunt.

Met de gemeente Oost Gelre is afgesproken om in 2026 te starten met kamergewijze verhuur. Hoewel in 2025 de benodigde voorbereidingen zijn getroffen, is door het beperkte aantal mutaties in Lichtenvoorde nog geen geschikte woning beschikbaar gekomen.

**De kwaliteit van ons woningbezit is goed op orde en onze woningen sluiten aan bij de woonwensen van onze huidige en nieuwe huurders**

**Er zijn na 2025 geen woningen meer met een conditiescore 5 of 6 (tenzij er concrete sloopplannen zijn)**

Dit doel is behaald. Eind 2025 zijn er geen woningen meer met een score van 5 of 6.

**Er wordt € 1.250.000 (€ 1,6 miljoen inclusief btw) extra gereserveerd voor het uitvoeren van brandveiligheidsmaatregelen in 2025 in de complexen met zorgvastgoed. (risico score 1 en 2 van 3)**

Er zijn binnen het zorgvastgoed meerdere projecten uitgevoerd in 2025. Het project aan de Varsseveldseweg had een lang voortraject en deze is nog niet gerealiseerd. Deze is wel in 2025 in opdracht gegeven en zal begin 2026 gerealiseerd worden. Er is in 2025 ook een aanbesteding voor alle overige niet-zorg gerelateerde brandveiligheidsprojecten uitgevoerd. Deze opdracht is gegund en deze projecten worden in 2026 uitgevoerd.

**Er wordt € 180.000 extra geïnvesteerd in scootmobielruimtes**

Niet alle woningen zijn van nature levensloopbestendig. Met relatief eenvoudige aanpassingen kan een woning echter beter geschikt worden gemaakt voor huurders met een zorg- of mobiliteitsvraag. In dat kader realiseert ProWonen scootmobielplaatsen in complexen waar veel oudere huurders wonen.

De ambitie is om scootmobielplaatsen beschikbaar te hebben in ieder appartementengebouw met een substantieel aandeel huurders van 70 jaar en ouder. In 2025 is de doelstelling om in minimaal drie complexen een scootmobielruimte te realiseren niet behaald. Wel zijn de benodigde voorbereidingen getroffen. De uitvoering hiervan staat gepland voor begin 2026.

**Kwaliteits- en onderhoudsbeleid**

Het onderhoudsbeleid omvat naast de onderhoudsstrategie ook de kwaliteitskaders voor de woningvoorraad. Hiermee zijn onderhoud en kwaliteit geïntegreerd in één samenhangend beleidsdocument.

Het onderhoudsbeleid heeft als doel de woningvoorraad duurzaam in stand te houden, met een verantwoorde balans tussen huurderstevredenheid, technische kwaliteit, onderhoudskosten en het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen. Het beleid is uitgewerkt en wordt in 2026 geformaliseerd.

**Om onze woningvoorraad met strategie doorexploiteren up-to-date te houden streven we naar een gemiddelde conditiescore 2 met een minimum score van 3. Dit is ook onderwerp van het nog vast te stellen onderhoudsbeleid**

Zoals in het onderhoudsbeleid opgenomen is het streven van ProWonen om de woningvoorraad duurzaam in stand te houden, met een verantwoorde balans tussen huurderstevredenheid, technische kwaliteit, onderhoudskosten en het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen. Hierbij is de conditiescore op zichzelf geen doel geweest maar een goed middel om inzicht te krijgen in de staat van ons bezit.

**We stimuleren de doorstroming binnen onze woningvoorraad**

**Er is een aantal woningen/ projecten aangewezen voor doorstroom, waarbij we het vastgestelde beleid toetsen**

Naast de gesprekken Comfortabel Thuis stond ook doorstroming op de agenda. Met de corporaties binnen Thuis in de Achterhoek is eerder afgesproken dat 50% van de nieuwbouwwoningen met voorrang kan worden toegewezen aan huurders uit de kern die een sociale huurwoning achterlaten.

Daarnaast zijn Sité Woondiensten, Wonion en ProWonen in 2025 gestart met een pilot doorstroming. Binnen deze pilot wordt onderzocht of specifieke woningen met voorrang kunnen worden toegewezen aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Doel is het op gang brengen van zo lang mogelijke verhuisketens. Hierbij wordt gebruikgemaakt van zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen.

De resultaten van de pilot worden in 2026 verwacht. In datzelfde jaar wordt bekeken welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn om doorstroming verder te bevorderen.

**Monitoren van de effecten van het stimuleren van de doorstroming**

De resultaten van de pilot om doorstroming op gang te brengen worden in 2026 verwacht.

**Leren van andere corporaties over werkzame factoren op het gebied van doorstroming**

In 2025 zijn verschillende sessies over doorstroming georganiseerd. Zo heeft de Provincie bijeenkomsten georganiseerd waarbij wij zijn aangesloten. Daarnaast hebben enkele corporaties uit Twente sessies georganiseerd waaraan collega's hebben deelgenomen. Tijdens deze bijeenkomsten zijn ervaringen gedeeld en is kennis uitgewisseld. Beide initiatieven krijgen een vervolg in 2026.



**Dit deden we ook in 2025**

**Herijking portefeuillestrategie**

In 2025 is gestart met de herijking van de portefeuillestrategie. Daarbij is eerst een evaluatie uitgevoerd van de bestaande doelstellingen, met de vraag of deze behouden konden blijven of aanpassing vereisten. Aanleiding hiervoor waren onder andere de nieuwe Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal 1.1.

De herijking heeft geleid tot nieuwe inzichten en aangepaste doelstellingen. De herijkte portefeuillestrategie wordt in 2026 vastgesteld en heeft een looptijd tot en met 2034. Binnen de bestaande woningportefeuille wordt onderzocht waar kansen liggen om het aantal woningen te vergroten.

### **Afspraken met gemeenten over locaties**

Veel woningbouwplannen bevinden zich nog in een onzekere fase. Daarom is met de gemeenten afgesproken om hier sterker op te sturen en te werken aan meer harde en realiseerbare plannen, voor zover dit binnen onze mogelijkheden ligt. Participatie van de omgeving kan het proces vertragen. Tegelijkertijd blijven wij ons inzetten om de directe omgeving zorgvuldig te betrekken bij nieuwbouwwontwikkelingen.



### **175 kleine hoogwaardige en duurzame woningen**

Ook in 2025 zijn stappen gezet richting de realisatie van 175 kleine, hoogwaardige, duurzame en verplaatsbare woningen. De woningen zijn nog niet gerealiseerd. De stand van zaken per gemeente is als volgt:

- Berkelland: locaties zijn bekend in Neede, Ruurlo en Borculo, maar de 80 woningen zijn nog niet geplaatst.
- Bronckhorst: gesprekken zijn gevoerd over mogelijke locaties. Eind 2025 was een eerste locatie voor 40 woningen bekend; voor de overige 25 woningen moet nog een locatie worden gevonden.
- Oost Gelre: voor de 30 woningen zijn twee locaties aangewezen. De verdere uitwerking hiervan is in gang gezet.

### **Pilot Nareizigers**

In mei 2025 is in Berkelland gestart met de pilot Nareizigers, gericht op het huisvesten van grotere statushoudergezinnen. Hiervoor zijn grotere woningen beschikbaar gesteld, geschikt voor gezinnen van minimaal zes personen.

Omdat in Berkelland onvoldoende passende gezinnen beschikbaar waren, is de pilot in overleg verruimd. Hierdoor zijn ook gezinnen uit Winterswijk en Bronckhorst gehuisvest. Deze huisvesting telt mee voor de taakstelling van Berkelland, waarmee de achterstand is ingelopen. Daarnaast zijn gezinnen gehuisvest die al langere tijd in een asielzoekerscentrum verbleven.

De resultaten zijn positief. In 2026 wordt ingezet op verdere regionale uitwerking, onder regie van de programmamanager Huisvesting en Opvang Migranten en de Provincie.

Karin, opgavemanager: "Met de pilot Nareizigers zetten we in 2025 een eerste stap naar passende huisvesting over gemeentegrenzen heen. In 2026 werken we dit regionaal verder uit, met aandacht voor goede begeleiding en leefbaarheid."

#### Onderhoud en verbetering

We combineren onderhoud en verduurzaming in projecten. In 2025 hebben we € 47,5 miljoen aan onderhoud uitgegeven. Het grootste verschil in realisatie en begroot zit in het groot onderhoud gedeelte. Voornaamste reden hiervoor is de tijdelijke stop op projecten als gevolg van de potentiële huurbevriezing.

	Begroot	Werkelijk
Bedragen x € 1.000		
Niet planmatig onderhoud	4.676	3.818
Planmatig onderhoud	16.660	13.170
Contractonderhoud	2.640	2.300
Groot onderhoud	45.282	27.511
Onderhoud VvE's	683	741
<b>Totaal uitgaven onderhoud</b>	<b>69.941</b>	<b>47.540</b>
Te activeren onderhoud	-43.934	-23.757
<b>Lasten onderhoud w&amp;v (categoriale indeling)</b>	<b>26.007</b>	<b>23.783</b>

## 4. Zorgzaam wonen

We kennen in de Achterhoek een grote vergrijzing en daarmee is er meer behoefte aan levensloopgeschikte woningen en woonomgevingen. We hebben focus op Wonen & Zorg, het sociaal domein en aandacht voor onze huurders.



Hier gaan we voor	Dit waren onze ambities voor 2025	Resultaat 2025
Voldoende levensloopgeschikte woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>We verhogen het aandeel levensloopgeschikte woningen van 37% in 2022 naar 45% in 2030 door nieuwbouw en transformatie.</li> </ul>	*
Aanbieden woningtypes die kwalitatief aansluiten bij veranderde behoefte van onze huurders	<ul style="list-style-type: none"> <li>We onderzoeken samen met partners of geclusterde woonvormen (wonen in hofjes, gemeenschappelijk wonen et cetera) wenselijk en mogelijk zijn. We stellen een concreet projectinitiatief hiervoor op.</li> <li>Integraal uitwerken en doorvertaling kernvisies.</li> <li>Tot en met 2030 willen we minimaal 50 geclusterde woningen realiseren. We gaan in gesprek met gemeenten over geschikte locaties hiervoor.</li> </ul>	*
		*
		**
Nauwe samenwerking met onze maatschappelijke partners om voor onze huurders wonen zo 'gewoon' mogelijk te maken	<ul style="list-style-type: none"> <li>We stemmen ons 'Zorgzaam wonen' beleid af met de gemeentelijke en regionale woonzorgvisies.</li> <li>We kennen onze stakeholders en investeren in dit netwerk.</li> <li>Samen met de gemeente Berkelland, Zorgorganisatie Careaz en Waterschap Rijn en IJssel onderzoeken we voor de locatie 'voormalige waterzuivering in Borculo' de mogelijkheden om goed wonen en (samen)leven te combineren met nabuurschap en sociale verbinding.</li> <li>We investeren continue in de (keten)samenwerking met zorg- en welzijnsorganisatie.</li> <li>We hebben oog voor de draagkracht en draaglast. Daar waar het uit balans is zoeken naar interventies.</li> <li>Onderzoek naar de mogelijkheden voor de toepassing van de toolkit van Alzheimer Nederland (fysieke aanpassingenappartementencomplexen).</li> </ul>	***
		**
		*
		**
		**
		*
		*
Ons zorg- en maatschappelijk vastgoed draagt bij aan het zelfstandig wonen van oudere- en kwetsbare huurders met een zorg en/of begeleidingsvraag	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opstellen wensportefeuille ZOG/BOG/MOG en deze toevoegen aan de portefeuillestrategie.</li> <li>Vorbereiding uitbreidingsnieuwbouw voor permanente huisvesting van 14 cliënten bij De Berkelhof in Haarlo.</li> </ul>	*
		***

Legenda

\*\*\* = gehaald in 2025

\*\* = goed op koers

\* = aandachtsgebied

## **Zo hebben wij onze ambities voor 2025 ingevuld**

Voor 2025 zijn ambitieuze en duidelijke doelstellingen geformuleerd. In de praktijk blijkt dat sommige doelen meer tijd vragen dan vooraf ingeschat. Dit wordt zowel intern als in de samenwerking met externe partners ervaren, mede doordat het vaak om complexe trajecten gaat. In 2025 zijn verschillende doelstellingen concreet in uitvoering gebracht. Voor andere doelstellingen zijn aanvullende stappen nodig, die in 2026 worden gezet.

### **Voldoende levensloopbestendige woningen**

#### **We verhogen het aandeel levensloopgeschikte woningen van 37% in 2022 naar 45% in 2030 door nieuwbouw en transformatie**

In 2025 is gewerkt aan het vergroten van het aandeel nultrreden woningen in de woningportefeuille. In dat jaar was 38% van de woningen een nultrreden woning. De groei richting 45% van de totale portefeuille wordt naar verwachting vanaf 2027 zichtbaar.

De komende jaren zetten we in op verdere versnelling, waarbij 80% van de nieuwbouwwoningen als nultrreden woning wordt gerealiseerd.

### **Aanbieden woningtypes die kwalitatief aansluiten bij veranderde behoeften van onze huurders**

#### **We onderzoeken samen met partners of geclusterde woonvormen (wonen in hofjes, gemeenschappelijk wonen et cetera) wenselijk en mogelijk zijn. We stellen een concreet projectinitiatief hiervoor op**

Om aan te sluiten bij de veranderende woonbehoeften van onze huurders onderzoeken we samen met partners of geclusterde woonvormen, zoals wonen in hofjes of vormen van gemeenschappelijk wonen, wenselijk en haalbaar zijn.

In dit kader werken we toe naar het opstellen van een concreet projectinitiatief, waarin de doelgroep, het woningtype, de locatie en de samenwerkingsvorm worden uitgewerkt. De uitkomsten van dit onderzoek vormen de basis voor besluitvorming over eventuele vervolgstappen en realisatie.

Dit bleek in 2025 niet haalbaar. Wel hebben we een bezoek gebracht aan een project in Aalten van De Woonplaats. Daar zijn we door betrokken en enthousiaste bewoners rondgeleid, wat waardevolle inzichten heeft opgeleverd.

In Zelhem, bij Het Loo, onderzoeken we hoe deze woonvorm op passende wijze vormgegeven kan worden.



### **Integraal uitwerken en doorvertaling kernvisies**

Eind 2025 hebben de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre, samen met de huurdersverenigingen en ProWonen, meerjarige regionale prestatieafspraken en concrete tweejarige afspraken vastgesteld. Daarin is afgesproken te werken aan kernvisies.

In de gemeente Bronckhorst ligt inmiddels een kernvisie waarmee alle partijen aan de slag zijn. Daarnaast is ProWonen eind 2025 gestart met een pilot voor het uitwerken van een integrale aanpak voor de kernen. Deze pilot wordt in 2026 voortgezet, in nauwe samenwerking met netwerkpartners.

### **Tot en met 2030 willen we minimaal 50 geclusterde woningen realiseren. We gaan in gesprek met gemeenten over geschikte locaties hiervoor**

In 2025 is samen met de gemeente en zorginstellingen verkend welke vorm van ontmoeting passend is binnen de projecten Flierbos in Lichtenvoorde en Meijersveldweg in Neede. In gezamenlijk overleg is besloten om vooralsnog geen extra fysieke ontmoetingsplek te realiseren. In plaats daarvan wordt gekeken hoe ontmoeting en bewonersparticipatie binnen deze projecten vorm kunnen krijgen.

In 2026 blijft de focus liggen op dit onderwerp, met als doel het voeren van het goede gesprek en het maken van duidelijke afspraken over rollen en verantwoordelijkheden.

### **Nauwe samenwerking met onze maatschappelijke partners om voor onze huurders wonen zo 'gewoon' mogelijk te maken**

#### **We stemmen ons 'Zorgzaam wonen' beleid af met de gemeentelijke en regionale woonzorgvisies**

Dit doel is behaald. De gemeenten hebben een gemeentelijke woonzorgvisie vastgesteld. Daarnaast is op regionaal niveau een visie op wonen, zorg en welzijn opgesteld.

ProWonen voert regelmatig overleg met de belangrijkste zorgorganisaties in het werkgebied, onder andere in het kader van de prestatieafspraken. De woonzorgvisie van ProWonen is begin 2026 vastgesteld en vormt de basis voor de gesprekken met gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen.

#### **We kennen onze stakeholders en investeren in dit netwerk**

Met onze zorg- en welzijnspartners onderhouden we goed contact, voornamelijk binnen de context van concrete vraagstukken en projecten. Daarbij is ruimte voor dialoog over het ontwikkelen van een gedeelde visie op de gezamenlijke opgaven.

Parallel aan het opzetten van gestructureerd relatiemanagement werken we aan het versterken van de ketensamenwerking binnen het sociaal domein. De ondersteuningsvragen van een groeiende groep kwetsbare huurders worden complexer en vragen om een integrale aanpak over domeinen heen. Goede afstemming tussen wonen, zorg, welzijn en gemeenten is hierbij essentieel.

#### **Samen met de gemeente Berkelland, Zorgorganisatie Careaz en Waterschap Rijn en IJssel onderzoeken we voor de locatie 'voormalige waterzuivering in Borculo' de mogelijkheden om goed wonen en (samen)leven te combineren met nabuurschap en sociale verbinding**

Deze locatie kent diverse uitdagingen, waardoor de voortgang van het project in 2025 vergelijkbaar is met die in 2024. Het project vraagt daarom om blijvende aandacht. In 2026 blijven we samen met betrokken partijen werken aan het wegnemen van knelpunten en het verkennen van vervolgstappen.

#### **We investeren continue in de (keten)samenwerking met zorg- en welzijnsorganisatie**

Met onze zorg- en welzijnspartners onderhouden we goed contact, voornamelijk binnen de context van concrete vraagstukken en projecten. Daarbij is ruimte voor dialoog over het ontwikkelen van een gedeelde visie op de gezamenlijke opgaven. Parallel aan het opzetten van gestructureerd relatiemanagement werken we aan het versterken van de ketensamenwerking binnen het sociaal domein.

Sandra, woonconsulent: *"Soms vraagt zelfstandig wonen teveel van iemand en ontstaan er woon- of leefbaarheidsproblemen. Ik denk graag mee in wat ik noem zacht doorstromen naar andere woonvormen, zoals begeleid wonen. We zoeken dan de*

*samenwerking met netwerkpartners die deze vormen bieden. Een optimale samenwerking kan met regelmaat een hardere aanpak voorkomen.”*

### **We hebben oog voor de draagkracht en draaglast. Daar waar het uit balans is zoeken naar interventies**

Dit kan bijvoorbeeld gaan om extra inzet op begeleiding van statushouders voor een betere landing in de buurt, of om het verder afstemmen van ondersteuning aan kwetsbare inwoners samen met netwerkpartners.

### **Onderzoek naar de mogelijkheden voor de toepassing van de toolkit van Alzheimer Nederland (fysieke aanpassingenappartementencomplexen)**

Mensen met dementie hebben vaak een verminderd gezichtsvermogen. Kleuren worden daardoor minder goed onderscheiden en ervaren als lichtere of donkerdere grijstinten. Om met kleur nog echt onderscheid te maken, zouden zeer felle kleuren nodig zijn, zoals fel rood, oranje, geel, groen of blauw. Dit heeft echter weinig toegevoegde waarde en kan juist zorgen voor onrust en overprikkeling.

- Wat wél helpt, is herkenbaarheid door eenvoud.
- Ondersteunende elementen zijn onder andere:
- Goede verlichting bij de voordeur, waarbij niet in het licht wordt gekeken, met duidelijke verlichting van deur, klink en slot.
- Herkenbare deurklinken en sloten, met een duidelijke vorm.
- Een groot en goed leesbaar huisnummer.
- Een herkenbaar element bij de voordeur, zoals een vaste vorm of detail.
- Lichte kozijnen, zodat er een duidelijk contrast is tussen deur, raam en kozijn.
- Heldere primaire kleuren voor de voordeuren, toegepast met mate en consistent.

We hebben in 2025 in diverse projecten hiervoor aandacht gevraagd om dit verder uit te gaan werken. In Neede Noord Oost nemen we deze uitgangspunten in de uitvoering.

### **Ons zorg- en maatschappelijk vastgoed draagt bij aan het zelfstandig wonen van oudere en kwetsbare huurders met een zorg en/of begeleidingsvraag Opstellen wensportefeuille ZOG/BOG/MOG en deze toevoegen aan de portefeuillestrategie**

In 2025 is gestart met de herijking van de portefeuillestrategie. De herijkte strategie wordt in 2026 vastgesteld en heeft een looptijd tot en met 2034. Binnen de bestaande woningportefeuille wordt onderzocht waar kansen liggen om het aantal levensloopbestendige woningen te vergroten.

Bij de herijking is specifieke aandacht besteed aan de maatschappelijke inzet van het zorg-, maatschappelijk- en bedrijfstvastgoed. De doelstellingen hiervoor zijn zo concreet mogelijk geformuleerd. Dit heeft geleid tot een visie op de niet-DAEB-portefeuille die in 2026 wordt vastgesteld.

### **Vorbereiding uitbreidingsnieuwbouw voor permanente huisvesting van 14 cliënten bij De Berkelhof in Haarlo**

De voorbereiding van dit project is opgepakt en daarmee is het doel behaald. In Haarlo bevindt zich De Berkelhof, een woon- en dagbestedingslocatie voor volwassenen met een verstandelijke beperking. Samen met Stichting De Berkelhof wordt gewerkt aan een kleinschalige, permanente uitbreiding voor mensen met een intensieve zorgvraag. De uitbreiding voorziet in de huisvesting van 14 cliënten bij de zorgboerderij. Aanpassingen in het ontwerp en de bestuurlijke afspraken worden begin 2026 vastgelegd. De oplevering van de appartementen staat gepland voor 2027.

## **Dit deden we ook in 2025**

### **Uitstroom Beschermd Wonen**

ProWonen heeft samen met de Achterhoekse corporaties, gemeenten en zorgorganisaties afspraken gemaakt over de toewijzing van zelfstandige woningen aan cliënten die voorheen in een instelling verbleven. De afspraken zijn gericht op het zo goed mogelijk laten verlopen van de uitstroom naar zelfstandig wonen, waarbij het zelfstandig wonen ook op de langere termijn slaagt. ProWonen huisvestte op basis van deze regionale afspraken in 2025 9 cliënten.

Jasper, woonconsulent: *"We zien dat het grootste deel van de uitstromers het hartstikke goed doen en het goed gaat. Zij kunnen met de juiste hulp en ondersteuning (weer) een start maken in hun eigen huis."*

### **Housing first**

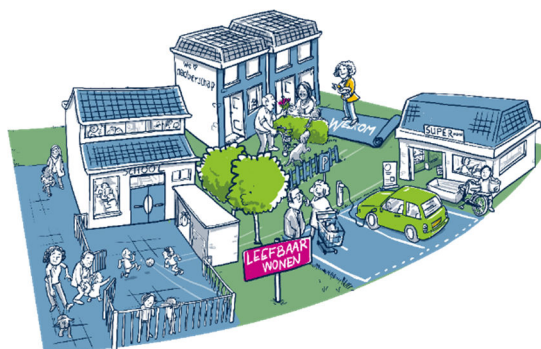
ProWonen heeft samen met de Achterhoekse corporaties, gemeenten en de zorgorganisaties IrisZorg, Leger des Heils en Riwis-afspraken gemaakt over de toewijzing van zelfstandige woningen aan maximaal twee (dreigend) dakloze personen per gemeente. De afspraken zijn gericht op het bieden van een nieuwe kans en het bevorderen van actieve deelname aan de maatschappij.

In 2025 zijn op basis van deze afspraken drie personen gehuisvest.

Marieke, manager Wonen: *"Een dak boven je hoofd is het begin om andere problemen aan te kunnen pakken. Er ontstaat vaak pas ruimte als die basis is geregeld."*

## 5. Vitale dorpen en wijken

De plek waar een huis staat, speelt een belangrijke rol of een bewoner er prettig woont. Daarom hebben wij veel aandacht voor de vitale woonomgeving.



Hier gaan we voor	Dit waren onze ambities voor 2025	Resultaat 2025
Een prettige woonomgeving, waarbij de leefbaarheid gemonitord wordt en zo nodig versterkt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>We organiseren ook in 2025 samen met de gemeente en huurdersverenigingen een wijkschouw. De keuze van de wijk/dorp hangt samen met de kernvisies. We investeren in het vastleggen van data en de vertaling naar beleid.</li> <li>Vaststellen leefbaarheidsbeleid en formuleren uitvoeringsagenda die gekoppeld is aan de uitwerking van de kernvisies.</li> <li>We zetten in op proactief werken en faciliteren bewonersinitiatieven.</li> <li>We geven met gemeente en andere partners integraal invulling aan de wijkontwikkeling (o.a. Neele Noord Oost).</li> </ul>	***
		*
		**
		***
We weten wat er in een wijk speelt en wat nodig is voor de vitaliteit van de wijk. En handelen hiernaar. Wij kennen onze partners hierin.	<ul style="list-style-type: none"> <li>We werken aan onze zichtbaarheid door gericht nieuwe huurders welkom te heten.</li> <li>We evalueren onze inzet bij informatiemarkten en inloopsprekuren. We nemen hierbij de kernvisies mee en kiezen gericht waar we dit voortzetten en/of uitbreiden.</li> <li>We maken een plan voor het breed ophalen en bereiken van huurders.</li> <li>Maken van samenwerkingsafspraken met de gemeente en huurdersverenigingen. We onderzoeken hoe we de inzet en participatie van huurders in de wijk kunnen bevorderen.</li> </ul>	***
		**
		**
		**
We zetten waar nodig in op preventie en handhaving daar waar de leefbaarheid of de vitaliteit in het geding komt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>De buurtbeheerders ondersteunen en stimuleren waar nodig initiatieven op het gebied van ontmoeten, beheer en preventie.</li> <li>We herintroduceren huisregels en brandveiligheid bij complexen waar dit in 2024 nog niet is gebeurd.</li> <li>Evaluatie van de sluitende aanpak rondom huisvesting statushouders en maken van gerichte afspraken.</li> <li>Het participatiebeleid is geformaliseerd.</li> <li>Onderzoeken en stellen gerichte aanpak rondom sociaal beheer op locaties voor flexwoningen.</li> </ul>	***
		**
		**
		*
		**

### Legenda

\*\*\* = gehaald in 2025

\*\* = goed op koers

\* = aandachtsgebied

## **Zo hebben wij invulling gegeven aan onze ambities voor 2025**

**Een prettige woonomgeving, waarbij de leefbaarheid gemonitord wordt en zo nodig versterkt**

**We organiseren ook in 2025 samen met de gemeente en huurdersverenigingen een wijkschouw. De keuze van de wijk/dorp hangt samen met de kernvisies.**

**We investeren in het vastleggen van data en de vertaling naar beleid**

Ook in 2025 is een wijkschouw uitgevoerd in de Oostenrijkse buurt in Borculo. Tijdens deze schouw is aandacht besteed aan de kwaliteit van de openbare ruimte, speelplekken en mogelijke veiligheidsrisico's. Samen met huurders en partners is besproken welke verbeteringen mogelijk zijn. De uitkomsten vormen input voor het dagelijks werk van buurtbeheerders en woonconsulenten.

De wijkschouw vond dit jaar in de avonden plaats, wat leidde tot een hogere bewonersdeelname (17 deelnemers, tegenover vier in het voorgaande jaar), voornamelijk bestaande uit eigenaar-bewoners. Een concreet aandachtspunt was het ontbreken van een bankje op het Tourton de Bruijnplein, eigendom van ProWonen. In overleg met bewoners is hier direct opvolging aan gegeven door het plaatsen van een nieuw bankje. Naar aanleiding van de wijkschouw wordt in mei 2026 een wijkdag georganiseerd in de Oostenrijkse buurt.



## **Vaststellen leefbaarheidsbeleid en formuleren uitvoeringsagenda die gekoppeld is aan de uitwerking van de kernvisies**

In het werkgebied van ProWonen wordt gewerkt aan een vitale en leefbare woonomgeving. Al jarenlang ervaren bewoners het wonen in het algemeen als prettig. Tegelijkertijd staat de leefbaarheid in sommige buurten onder druk, bijvoorbeeld door een toename van multiproblematiek.

Eind 2025 is het team Beleid uitgebreid met een beleidsadviseur sociaal domein, die is gestart met het ontwikkelen van een visie en strategie op leefbaarheid. Input is opgehaald bij buurtbeheerders en woonconsulenten en er is een plan van aanpak opgesteld voor de verdere uitwerking in 2026. Ook huurders worden betrokken bij dit traject. De leefbaarheidsvisie wordt vastgesteld in 2026.



## **We zetten in op proactief werken en faciliteren bewonersinitiatieven**

### *Samenwerking met Present*

Woningcorporatie ProWonen en Present kijken terug op een succesvol jaar van samenwerking in Bronckhorst en Oost Gelre. Met tientallen kleinschalige en praktische projecten, zoals het opknappen van een tuin of het leggen van een vloer, kregen huurders die tijdelijk vastliepen een passend steuntje in de rug.

Marieke, manager Wonen: *"Het is heel krachtig dat het niet gaat om de inzet van professionals, maar om mensen die iets doen voor mensen."*

### *Buurtsupport*

Via Buurtsupport ondersteunt ProWonen bewoners en bewonersgroepen die zelf actief bijdragen aan de leefbaarheid in hun wijk of buurt. Wanneer burens elkaar beter kennen, weten zij elkaar sneller te vinden wanneer dat nodig is. Dit versterkt de onderlinge verbondenheid en leefbaarheid.

In 2025 zijn 60 aanvragen voor Buurtsupport ingediend (2024: 53). In dat jaar is vanuit Buurtsupport € 16.500 beschikbaar gesteld.

### *Buurtbemiddeling*

Buurtplein BV verzorgt namens ProWonen de uitvoering van buurtbemiddeling. Zij leiden vrijwilligers op en begeleiden hen bij de inzet. Bij burencconflicten wordt in eerste instantie een buurtbemiddelaar ingezet, die probeert het contact te herstellen en afspraken te maken zodat betrokkenen weer prettig naast elkaar kunnen wonen. Wanneer dit onvoldoende effect heeft, wordt een woonconsulent betrokken.

In 2025 is buurtbemiddeling, net als in 2024, 99 keer ingezet. Hoewel dit niet direct uit de cijfers blijkt, zien we in de praktijk dat conflicten complexer worden. Standpunten verharderen en er is steeds vaker sprake van kwetsbaarheid en psychiatrische problematiek. Bij multiproblematiek wordt de woonconsulent direct betrokken en wordt opgeschaald binnen het sociaal netwerk; deze situaties zijn niet geschikt voor buurtbemiddeling.

Het aantal meldingen in 2025 was:

Berkelland: 48

Bronckhorst: 30

Oost Gelre: 21

### *Aanpak woonfraude*

ProWonen pakt woonfraude actief aan. Deze inzet werpt resultaat af: in 2025 hebben meerdere huurders die woonfraude pleegden hun woning opgezegd, na zorgvuldig dossieronderzoek en gesprekken. Hiermee dragen we bij aan een eerlijke verdeling van woonruimte en aan de leefbaarheid in onze wijken. Onze woonconsulent Priscilla licht toe

waarom ProWonen hier proactief op inzet: "Woonfraude raakt niet alleen onze woningen, maar vooral de mensen die eerlijk op een huis wachten. Als woonconsulenten zetten we ons dagelijks in om misbruik op te sporen en aan te pakken, zodat woningen terechtkomen bij de huishoudens die ze écht nodig hebben. Zo houden we onze wooncomplexen leefbaar, veilig en eerlijk — voor iedereen."

### **We geven met gemeente en andere partners integraal invulling aan de wijkontwikkeling (onder andere Neede Noord Oost)**

Samen met de gemeente Berkelland werkt ProWonen aan de vernieuwing van de wijk Neede Noordoost. Doel is het realiseren van een toekomstbestendige wijk waar mensen prettig wonen. Hiervoor hanteren we een integrale wijkaanpak waarin woningrenovatie, vervangende en aanvullende nieuwbouw, verbetering en vergroening van de openbare ruimte en versterking van de sociale samenhang samenkomen.

Begin 2025 is de sloopboodschap gecommuniceerd aan 43 huishoudens aan de Kempersdijk, Inslagstraat, Hoeveweg en Kempershof. Met name voor bewoners aan de Hoeveweg en de Kempershof was dit ingrijpend, aangezien deze woningen eerder niet op de planning stonden om te worden gesloopt. Toch is gekozen voor sloop, omdat dit bijdraagt aan de kwaliteit en samenhang van de wijk. Hierdoor ontstaat ruimte voor 35 nultreden woningen, evenals extra ruimte voor parkeren, groen en klimaat adaptieve maatregelen.

De uitvoering is gestart met cluster 1, bestaande uit 18 nultreden woningen. Voorafgaand aan de werkzaamheden is een feestelijk startmoment georganiseerd. De gerenoveerde woningen zijn eind 2025 opgeleverd. Tegelijkertijd is gewerkt aan de voorbereiding van het volgende cluster van 58 woningen, waarvan de uitvoering medio 2026 start. De uitvoerende aannemer hiervoor is in 2025 geselecteerd.



Jasper, woonconsulent: "Van Neede Noordoost gaan we samen met bewoners en samenwerkingspartners een toekomstbestendige wijk maken. Na jaren van voorbereiding breekt nu de tijd van uitvoering en realisatie aan."

In 2025 is in Neede Noordoost gestart met een wijkplatform. Binnen dit platform stemmen de bewoners, gemeente Berkelland, ProWonen, aannemers en andere professionals af over de wijkontwikkeling, de aanpak van woningen, de inrichting van de openbare ruimte en het versterken van de sociale structuur.

**We weten wat er in een wijk speelt en wat nodig is voor de vitaliteit van de wijk. En handelen hiernaar. Wij kennen onze partners hierin**

**We werken aan onze zichtbaarheid door gericht nieuwe huurders welkom te heten**

Onze buurtbeheerders en woonconsulenten vormen de oren en ogen in de wijk. Zij signaleren een toename van multiprobleemsituaties binnen het werkgebied. Buurtbeheerders voeren welkomstgesprekken met nieuwe huurders en zorgen daarmee voor een goede start in de buurt. Daarnaast signaleren zij tijdig wat er speelt achter de voordeur en in de wijk. Samen met woonconsulenten wordt gezocht naar passende oplossingen voor leefbare en prettige woonbuurten.

In 2025 is de capaciteit van buurtbeheer uitgebreid naar drie buurtbeheerders. Samen met gemeenten en samenwerkingspartners is in 2025 verder geïnvesteerd in de samenwerking en zijn afspraken gemaakt om de ketensamenwerking rondom de huisvesting van statushouders te optimaliseren.



**We evalueren onze inzet bij informatiemarkten en inloopsprekken. We nemen hierbij de kernvisies mee en kiezen gericht waar we dit voortzetten en/of uitbreiden**

ProWonen is wekelijks zichtbaar aanwezig tijdens het inloopsprekuren in Zelhem op woensdagochtend. Dit spreekuren is een vaste ontmoetingsplek voor bewoners en samenwerkingspartners. In 2026 maken we een gerichte keuze waar deze vorm van ontmoeting wordt voortgezet en/of uitgebreid. Dit geldt ook voor de informatiemarkten, die in 2025 niet zijn georganiseerd.

In Neede Noordoost is ProWonen elke donderdagmiddag aanwezig in een woning in de wijk, samen met de gemeente Berkelland en waar nodig andere samenwerkingspartners. Bewoners kunnen hier terecht met vragen over de wijkontwikkeling, waaronder renovatie, sloop, nieuwbouw en overige wijk gerelateerde onderwerpen.

**We maken een plan voor het breed ophalen en bereiken van huurders**

Dit wordt onderdeel van het in 2026/2027 op te stellen participatiebeleid.

**Maken van samenwerkingsafspraken met de gemeente en huurdersverenigingen. We onderzoeken hoe we de inzet en participatie van huurders in de wijk kunnen bevorderen**

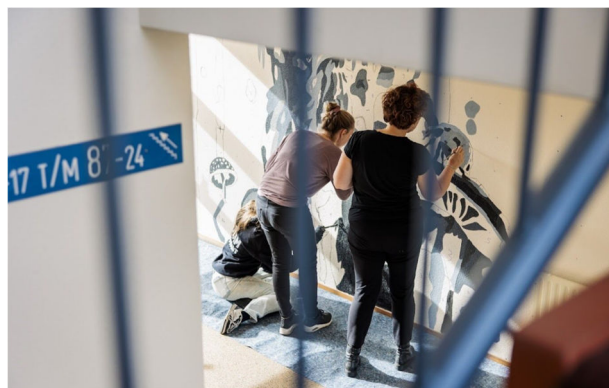
Dit wordt onderdeel van het in 2026/2027 op te stellen participatiebeleid.

**We zetten waar nodig in op preventie en handhaving daar waar de leefbaarheid of de vitaliteit in het geding komt**

**De buurtbeheerders ondersteunen en stimuleren waar nodig initiatieven op het gebied van ontmoeten, beheer en preventie. We herintroduceren huisregels en brandveiligheid bij complexen waar dit in 2024 nog niet is gebeurd.**

**Veiligheid in onze complexen**

Deze aanpak is in 2025 voortgezet op de locaties waar dit in 2024 nog niet was afgerond. Hiermee geeft ProWonen invulling aan de landelijke brandveiligheidseisen. Bewoners zijn gevraagd om voorwerpen in gangen, galerijen en hallen te verwijderen. Het resultaat is een veilig, opgeruimd en verzorgd gebouw.



**Evaluatie van de sluitende aanpak rondom huisvesting statushouders en maken van gerichte afspraken**

In 2025 hebben we overleg gevoerd over het versterken van de samenwerking en de uitvoering van kamergewijze verhuur. Daarbij is tevens gekeken naar mogelijkheden om de voortgang op de taakstelling te versnellen.

Deze lijn zetten we in 2026 voort, onder meer door de regionale samenwerking verder te intensiveren en nadrukkelijker in te zetten op woonbegeleiding.

**Het participatiebeleid is geformaliseerd**

Het opstellen van het participatiebeleid is in 2025 nog niet opgepakt vanwege capaciteitsgebrek. Met de uitbreiding van het team beleidsadviseurs is hiervoor ruimte gecreëerd om in 2026 met de uitwerking van dit beleid te starten.

**Onderzoeken en stellen gerichte aanpak rondom sociaal beheer op locaties voor flexwoningen**

De woningen zijn in 2025 niet gerealiseerd. De uitwerking van hoe sociaal beheer vorm kan krijgen is in 2025 gestart en wordt in 2026 verder opgepakt.

**Dit deden we ook in 2025**

**Ontmoetingsplekken**

In 2025 is het beleid Ontmoeten opgesteld. Met dit beleid zetten we een belangrijke stap richting buurten waarin bewoners elkaar ontmoeten en zich met elkaar verbonden voelen. Naast het bieden van fijne en veilige woningen is er aandacht voor plekken die ontmoeting stimuleren en bijdragen aan sociale samenhang in straten en wijken.

Een thuis reikt verder dan de voordeur. Woonplezier ontstaat waar bewoners ruimte krijgen om samen te leven, elkaar te ondersteunen en samen trots te zijn op hun buurt.

## 6. Duurzaam

We zetten ons in voor betaalbare energielasten voor onze huurders. Dit doen we door het verduurzamen van onze woningen en door huurders te ondersteunen bij het energiezuinig, comfortabel en betaalbaar wonen. Ook de woonomgeving is belangrijk. We kijken goed naar zaken als wateroverlast, hittestress en droogte en zorgen ervoor dat we huurders gericht kunnen ondersteunen waar dit mogelijk en nodig is.



Hier gaan we voor	Dit waren onze ambities voor 2025	Resultaat 2025
Betaalbare energielasten voor onze huurders	<ul style="list-style-type: none"> <li>In 2025 verduurzamen we 458 woningen, waar mogelijk naar de Standaard (label A). De voorraad met energielabel E, F en G wordt in 2024 en 2025 aangepakt bij de woningen die we willen doorexpluiten.</li> </ul>	**
	<ul style="list-style-type: none"> <li>We plaatsen zonnepanelen op verzoek van individuele huurders, bij verhuizing en in projecten. In 2025 is ons doel om 415 installaties aan te brengen, waarvan er 145 in het vraaggestuurde deel zijn opgenomen.</li> </ul>	*
Een CO <sub>2</sub> -neutrale woningvoorraad in 2040	<ul style="list-style-type: none"> <li>In 2025 wordt duidelijk welke woningen (2050+) van het aardgas af gaan in Neede Noord Oost. Hiervoor vragen we een vergoeding aan de huurder middels de EPV of vergoedingentabel.</li> </ul>	**
	<ul style="list-style-type: none"> <li>In 2025 start ProWonen het haalbaarheidsonderzoek naar Hooiland (Lichtenvoorde) om woningen bij renovatie aardgasvrij te maken.</li> </ul>	**
	<ul style="list-style-type: none"> <li>In 2025 rapporteren we de ervaringen van de proefopstellingen met warmtepompen bij de 4 nieuwbouwwoningen aan de Broekboomstraat in Lichtenvoorde. Dit nemen we mee als input voor de evaluatie van het duurzaamheidsbeleid.</li> </ul>	***
	<ul style="list-style-type: none"> <li>In 2025 evalueren we het duurzaamheidsbeleid.</li> </ul>	*
	<ul style="list-style-type: none"> <li>In het planmatig- en contractonderhoud bereiden we ons voor op het plaatsen van (hybride) warmtepompen bij vervanging van CV-ketels. Het gaat om woningen die we langjarig exploiteren (2040+) en waar voldoende capaciteit beschikbaar is op het net. Samen met onze partners Energiewacht en Pactum zetten we hierin concrete stappen.</li> </ul>	**
	<ul style="list-style-type: none"> <li>In 2025 brengen we met data-analyse de warmtevraag en CO<sub>2</sub> uitstoot in kaart van onze complexen en bedrijfsvoering.</li> </ul>	**

Hier gaan we voor	Dit waren onze ambities voor 2025	Resultaat 2025
We ondersteunen huurders bij het energiezuinig, comfortabel en betaalbaar wonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>In 2025 plaatsen we 50 energiedisplays om onze huurders beter inzicht te geven in hun energieverbruik.</li> <li>In 2025 vertalen we het integraal plan rond energiebewustzijn en klimaat dat samen met de huurdersverenigingen is opgesteld naar acties.</li> </ul>	**
		***
Een groene woonomgeving door: het beperken van wateroverlast, hittestress en droogte en het verbeteren van de biodiversiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>We koppelen klimaatadaptieve maatregelen aan onze projecten. Per project laten we zien hoe we een bijdrage kunnen leveren aan een groene woonomgeving.</li> <li>We verkennen kansen op projectniveau, voorbeelden zijn een gratis regenton, struikroven bij sloop en 'tegelwippen'.</li> <li>In 2025 brengen we de wijken met wateroverlast en hittestress en droogte in beeld. Dit vertalen we naar maatregelen op wijkniveau.</li> </ul>	**
		**
		**
Circulair bouwen. Dit betekent voor ons het beperken van (bouw)afval en schadelijk CO <sub>2</sub> -uitstoot door materiaalgebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>De opgedane kennis tijdens 'Samen BioBased Bouwen' wordt in 2025 in de praktijk toegepast tijdens een renovatieproject aan de Hogenkampstraat in Harreveld.</li> <li>In 2025 starten we een nieuw projectinitiatief voor het toepassen van biobased materialen bij het verduurzamen. Hiervoor stellen we kaders op die we baseren op opgedane kennis. En zo mogelijk aansluiten bij de MEER-subsidie.</li> <li>We organiseren een themabijeenkomst over circulariteit binnen de woningcorporatie.</li> <li>In de RGS overeenkomst die we opstellen met onze onderhoudspartners formuleren we ambities voor circulariteit.</li> <li>In 2025 onderzoeken we de haalbaarheid van de Samen Biobased Bouwen conceptwoning aan de Koldeweiweg en Flierbos.</li> <li>ProWonen is aangesloten bij regionale initiatieven op het gebied van circulariteit en maakt gebruik van kennisdeling en verkent de mogelijkheden tot samenwerking.</li> </ul>	***
		*
		***
		*
		*
		**

Legenda

\*\*\* = gehaald in 2025

\*\* = goed op koers

\* = aandachtsgebied

## Zo hebben we onze ambities voor 2025 ingevuld

### Betaalbare energielasten voor onze huurders

#### **We verduurzamen onze woningen onder meer om de energielasten te beperken**

In 2025 hebben we 364 woningen verduurzaamd naar de Standaard (energielabel A). Hiermee is de oorspronkelijke doelstelling van 458 woningen niet volledig gerealiseerd. Het verschil van 94 woningen is toe te schrijven aan drie projecten: Clauslaan (24), Eibergen (57) en Hogenkamp (13), waarvan de oplevering is doorgeschoven naar begin 2026. De heroriëntatie heeft geen invloed gehad op de uitvoering. Bij deze projecten is sprake van vertraging in de planning.

Door deze verduurzamingsprojecten heeft eind 2025 minder dan 1% van onze woningen nog energielabel E, F of G. Conform de doelstellingen uit de Nationale Prestatieafspraken worden de resterende woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 aangepakt.



#### **We plaatsen zonnepanelen op verzoek van individuele huurders, bij verhuizing en in projecten. In 2025 is ons doel om 415 installaties aan te brengen, waarvan er 145 in het vraag gestuurde deel zijn opgenomen**

In 2025 zagen we een verdere afname in de vraag naar zonnepanelen. Deze ontwikkeling hangt samen met de aanhoudende onzekerheid rondom regelgeving en de daarmee samenhangende netto-opbrengst van zonnepanelen. Dit effect was zichtbaar bij zowel individuele aanvragen als binnen projecten.

De plaatsing vond voornamelijk plaats bij mutaties. In totaal hebben we in 2025 277 nieuwe installaties gerealiseerd.

### Een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2040

#### **In 2025 wordt duidelijk welke woningen (2050+) van het aardgas af gaan in Neele Noord Oost. Hiervoor vragen we een vergoeding aan de huurder middels de EPV of vergoedingentabel**

Voor cluster 2 binnen het project Neele Noordoost is ervoor gekozen de woningen voor te bereiden op een aardgasloze installatie. Eind 2025 was nog niet duidelijk welke keuzes worden gemaakt voor de overige renovatieclusters. De nieuwbouw binnen de verschillende deelclusters van deze wijkaanpak wordt aardgasloos uitgevoerd.

In afwachting van de evaluatie van het duurzaamheidsbeleid en de heroriëntatie is nog geen nadere invulling gegeven aan de EPV of de vergoedingentabel.

#### **In 2025 start ProWonen het haalbaarheidsonderzoek naar Hooiland (Lichtenvoorde) om woningen bij renovatie aardgasvrij te maken**

De doelstelling voor deze complexen is vastgesteld op minimaal een schilaanpak, waarbij de woningen worden voorbereid op een gasloze toekomst. De uitvoering staat gepland voor 2027. Het haalbaarheidsonderzoek voor de eerste complexen in de wijk Het Hooiland is begin 2026 opgestart. Als gevolg van de heroriëntatie is dit traject later gestart dan oorspronkelijk voorzien.

**In 2025 rapporteren we de ervaringen van de proefopstellingen met warmtepompen bij de 4 nieuwbouwwoningen aan de Broekboomstraat in Lichtenvoorde. Dit nemen we mee als input voor de evaluatie van het duurzaamheidsbeleid**

De resultaten van de proefopstelling met vier verschillende warmtebronnen bij warmtepompen van vier nieuwbouwwoningen aan de Broekboomstraat in Lichtenvoorde laten zien dat een bodembron de beste resultaten oplevert. In aanschaf is deze duurder, maar in de Total Cost of Ownership (TCO) gelijkwaardig aan de buitenlucht als warmtebron. Voordeel voor de bewoner is extra comfort door een voordelige manier van koelen bij de bodemwarmtepomp. Systemen met een waterzak in de kruipruimte en een thermisch zonnepaneel zijn minder efficiënt en in aanschaf/TCO onaantrekkelijk.

**In 2025 evalueren we het duurzaamheidsbeleid**

De geplande evaluatie van het duurzaamheidsbeleid eind 2025 is later in de tijd gepland door de heroriëntatie die heeft plaatsgevonden. Met de uitkomsten van deze heroriëntatie kunnen we flinke stappen zetten voor de evaluatie van ons duurzaamheidsbeleid, dat begin 2026 vervolg krijgt.

**In het planmatig- en contractonderhoud bereiden we ons voor op het plaatsen van (hybride) warmtepompen bij vervanging van CV-ketels. Het gaat om woningen die we langjarig exploiteren (2040+) en waar voldoende capaciteit beschikbaar is op het net. Samen met onze partners Energiewacht en Pactum zetten we hierin concrete stappen**

Er worden proeven uitgevoerd met verschillende nieuwe installatiesystemen. Eén van de systemen laat positieve resultaten zien op het gebied van comfort, netbelasting en besparing voor de huurder. Dit systeem is inmiddels bij meerdere woningen toegepast.

Daarnaast loopt een proef met een alternatief systeem. De uitkomsten hiervan worden in overleg met de installateurs beoordeeld. Bij een positieve evaluatie wordt bezien of ook dit systeem breder kan worden ingezet.

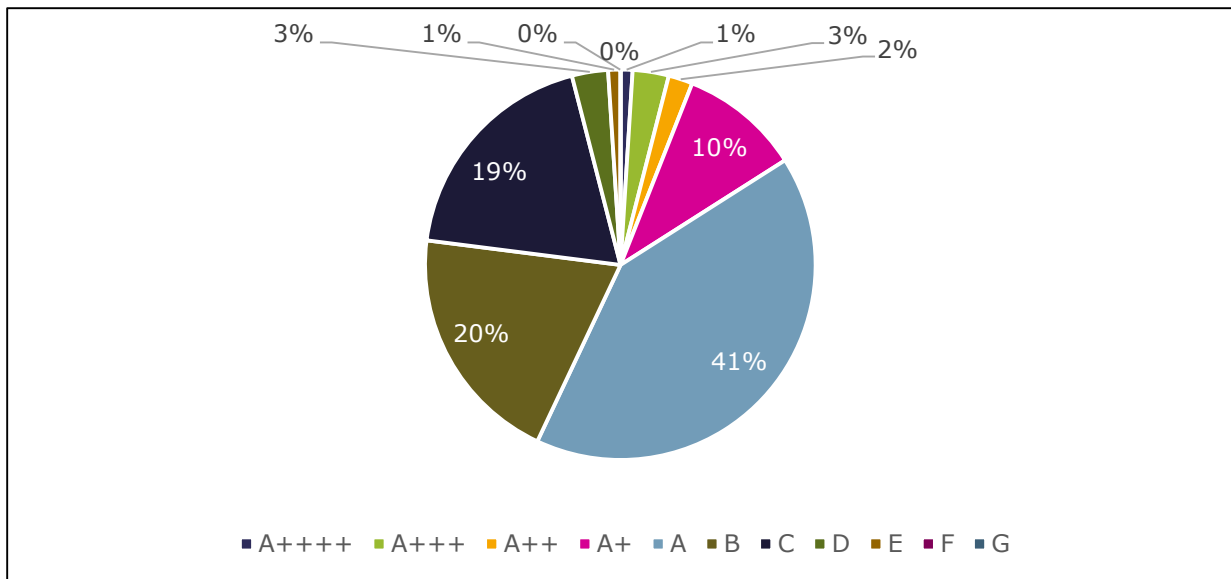
We blijven de ontwikkelingen binnen dit vakgebied actief volgen.

**In 2025 brengen we met data-analyse de warmtevraag en CO2 uitstoot in kaart van onze complexen en bedrijfsvoering**

Ter voorbereiding op de evaluatie van het duurzaamheidsbeleid is door middel van een actualisatie van de Aedes Routekaart een analyse uitgevoerd over ons woningbezit. Het onderdeel Bedrijfsvoering is hierin niet meegenomen.

*Energielabels*

De woningvoorraad van ProWonen heeft per 31 december 2025 voor 95,5% (2024: 94,4%) een groen energielabel (A++++, A+++ , A++ , A+ , A , B of C).



### We ondersteunen huurders bij het energiezuinig, comfortabel en betaalbaar wonen

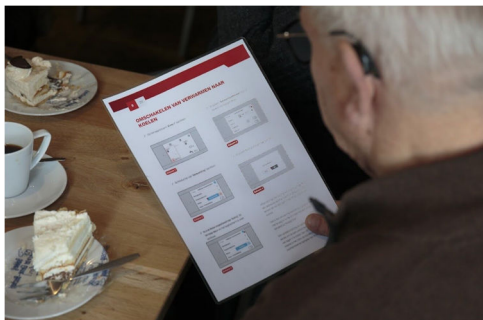
#### In 2025 plaatsen we 50 energiedisplays om onze huurders beter inzicht te geven in hun energieverbruik

ProWonen wil bewoners ondersteunen bij het energiezuinig, comfortabel en betaalbaar wonen. Koen, medewerker Beheer: "Ook in 2025 hebben we weer een aantal huurders kunnen voorzien van een energiedisplay."

#### In 2025 vertalen we het integraal plan rond energiebewustzijn en klimaat dat samen met de huurdersverenigingen is opgesteld naar acties

ProWonen geeft huurders advies en informatie over een gezond binnenklimaat en klimaatgerelateerde maatregelen, zoals het voorkomen van hittestress en wateroverlast. Als er geen technische gebreken in de woning zijn en huurders vragen hebben over hun energierekening, verwijzen we hen meestal naar energiecoaches.

- We hebben in 2025 onze samenwerking met de energiecoaches van de gemeenten versterkt. Met Bronckhorst hebben we rechtstreeks contact met iemand die daar energiecoach is en bij Oost Gelre en Berkelland loopt dit via de AGEM Energie Experts.
- Wij hebben extra dataloggers ingekocht, zodat wij huurders op basis van meetgegevens goed kunnen informeren en adviseren over hun woonklimaat, waar naast de energierekening met name een gezonde woonomgeving ter sprake komt.
- Met betrekking tot klimaat houden wij bij ZAV aanvragen (voor zelf aan te brengen veranderingen in een woning) rekening met de afvoer van hemelwater (moet op eigen terrein). We adviseren mensen over meer groen in de wijk in relatie tot hittestress, en krijgen hier steeds meer vragen over.
- De opzichters 'onttegenen' steeds meer bij onze woningen, met als doel hittestress tegen te gaan en water beter in de bodem te laten infiltreren.



## Een groene woonomgeving door: het beperken van wateroverlast, hittestress en droogte en het verbeteren van de biodiversiteit

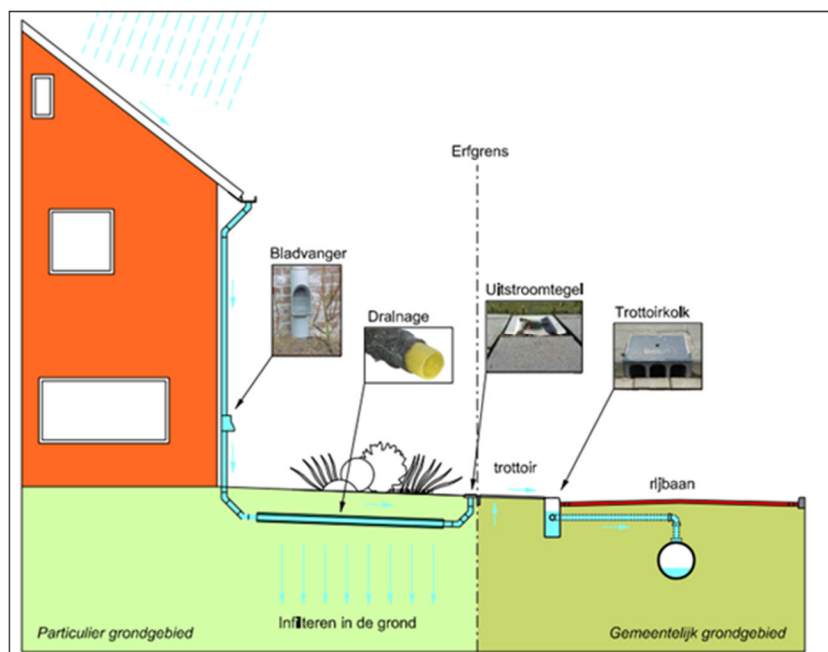
**We koppelen klimaatadaptieve maatregelen aan onze projecten. Per project laten we zien hoe we een bijdrage kunnen leveren aan een groene woonomgeving**

**We verkennen kansen op projectniveau, voorbeelden zijn een gratis regenton, struikroven bij sloop en 'tegelwippen'**

Samen met de gemeenten is ingezet op het benutten van afkoppelkansen tijdens projecten. Een concreet voorbeeld hiervan is het project Renovatie 75 woningen Zelhem e.o. In overleg met de gemeente Bronckhorst zijn alle woningen aan de voorzijde afgekoppeld van de hemelwaterafvoer op het riool.

Binnen dit project wordt in samenwerking met de gemeente en het waterschap begin 2026 een Groenmarkt georganiseerd, waarbij bewoners worden geïnformeerd over dit thema.

Ook bij de woningen aan de Kleuterstraat in Zieuwent is, in samenwerking met de gemeente Oost Gelre en bewoners, actief uitvoering gegeven aan het afkoppelen van hemelwater en het plaatsen van regentonnen. Ronald, projectleider: *"Samen met de gemeente Oost Gelre hebben we een proef uitgevoerd om de hemelwaterafvoeren af te koppelen van 5 woningen in de Kleuterstraat in Zieuwent. Dit aan de voorzijde van de woning. Het regenwater kan door de aanleg van in drainageleiding in de bodem infiltreren. Om bij extreme regenval het hemelwater toch te kunnen afvoeren is per woning een overstortegel geplaatst. In de achtertuin hebben de bewoners een regenton gekregen."*



Basisprincipe afkoppelen hemelwater

### **In 2025 brengen we de wijken met wateroverlast en hittestress en droogte in beeld. Dit vertalen we naar maatregelen op wijkniveau**

Er is een onderzoeksvraag uitgezet voor een analyse op het gebied van klimaatrisico's. De uitkomsten van deze quickscan wordt begin 2026 verwacht.

### **Circulair bouwen. Dit betekent voor ons het beperken van (bouw)afval en schadelijk CO<sub>2</sub>- uitstoot door materiaalgebruik**

#### **De opgedane kennis tijdens 'Samen BioBased Bouwen' wordt in 2025 in de praktijk toegepast tijdens een renovatieproject aan de Hogenkampstraat in Harreveld**

Het doel is behaald; dit renovatieproject van 13 woningen in Harreveld is in 2025 uitgevoerd. We hebben hierbij vooral geleerd waar de grenzen liggen van nieuwe biobased producten. Een belangrijk inzicht was dat het gebruik van stro als dakisolatie gevolgen kan hebben voor de constructie, afhankelijk van het type woning.

#### **In 2025 starten we een nieuw projectinitiatief voor het toepassen van biobased materialen bij het verduurzamen. Hiervoor stellen we kaders op die we baseren op opgedane kennis. En zo mogelijk aansluiten bij de MEER-subsidie**

Projectinitiatieven geven richting vanuit het vigerende beleid. Toepassingen van BioBased materialen krijgt al meer vorm in projecten. Zowel binnen de verduurzaming als in de nieuwbouw. Na de heroriëntatie en evaluatie van het duurzaamheidsbeleid zullen we het vervolg bepalen, passend op de doelstellingen van de NPA en het Duurzaam Prestatiemodel. Het aansluiten via regionale corporaties bij de MEER-subsidie (voor grootschalige renovatieprogramma's) is onderzocht voor een project in Hengelo, maar niet toepasbaar.

#### **We organiseren een themabijeenkomst over circulariteit binnen de woningcorporatie**

In september heeft ProWonen, samen met Sité en Wonion, NPO-partners uitgenodigd om samen de mogelijkheden voor hergebruik van materialen te verkennen. De bijeenkomst maakte duidelijk dat er binnen de keten veel ideeën en initiatieven bestaan, maar dat er behoefte is aan meer structureel inzicht in de effecten van hergebruik.

Daarom is afgesproken dat iedere partij binnen de eigen organisatie onderzoekt welke mogelijkheden er zijn om de inzet van tweedehands producten te meten en te registreren, en met welk product in 2026 concreet gestart kan worden. In 2026 wordt deze verkenning gezamenlijk verdiept en vertaald naar vervolgstappen.

#### **In de RGS overeenkomst die we opstellen met onze onderhoudspartners formuleren we ambities voor circulariteit**

De RGS raamovereenkomst (die we gebruiken bij resultaatgericht samenwerken) voor het schilderwerk is nog niet volledig opgesteld. Wel hebben we een goede basis staan. Vooral in welke mate we RGS toepassen en welke concrete afspraken we maken over circulariteit. Hier gaan we het komend jaar mee verder en dit zal onderdeel zijn van het nieuwe duurzaamheidsbeleid.

#### **In 2025 onderzoeken we de haalbaarheid van de Samen Biobased Bouwen conceptwoning aan de Koldeweiweg en Flierbos**

De nieuwbouwprojecten Koldeweiweg Keijenburg en Flierbos Lichtenvoorde werden in 2025 onderzocht in de haalbaarheidsfase. Het ontwerp van de SBB biobased conceptwoning is nog niet voldoende tot wasdom gekomen en daardoor niet passend voor deze projecten. Voor de zeven te realiseren woningen in Keijenburg is eind 2025 gekozen voor de toepassing van andere biobased concepten. Voor Flierbos is de verwachting om de haalbaarheidsfase in voorjaar 2026 af te ronden.

**ProWonen is aangesloten bij regionale initiatieven op het gebied van circulariteit en maakt gebruik van kennisdeling en verkent de mogelijkheden tot samenwerking**

Eerder beschreven we al de kennisuitwisseling met de Achterhoekse corporaties en de NPO-partners. Ook de eerder ingezette kennisuitwisseling vanuit Samen Biobased Bouwen, waarbij medewerkers zijn aangehaakt kreeg in 2025 vervolg. De ACo-partners waren ook aangesloten bij Cirkelregio. Een van de initiatieven is Woco2Woco, waarbij corporaties samen optrekken in het hergebruiken van bijvoorbeeld sanitair. Dit heeft nog niet geleid tot een concreet programma. De voortzetting van de samenwerking met Cirkelregio wordt opnieuw overwogen.



## 7. Partnerschap, we doen het samen!

Elke dag werken we aan goed wonen voor al onze huurders. Dat kunnen en willen we niet alleen. Daarom is samenwerken heel belangrijk, zowel binnen onze organisatie als met externe organisaties. Ook in 2025 werkten we nauw samen met onze 4 huurdersverenigingen, 3 gemeenten, verschillende collega corporaties, maatschappelijke organisaties zoals zorginstellingen, politie en met (keten)partners in de bouw. Met hen bespreken we hoe we gezamenlijk invulling kunnen geven aan de opgaven in onze regio.



Hier gaan we voor	Dit waren onze ambities voor 2025	Resultaat 2025
Een goede lokale en regionale samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> <li>We zetten stappen om te komen tot een netwerkorganisatie.</li> </ul>	**
Een fijne en constructieve samenwerking met onze huurdersvereniging en	<ul style="list-style-type: none"> <li>In 2025 houden we weer een themadag met de huurdersverenigingen.</li> </ul>	***
Partners sociaal domein	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opstellen Zorgzaam wonen beleid. Ook de gemeenten stellen hun woonzorgvisies op. We zorgen voor een goede afstemming en gezamenlijke doelstellingen.</li> <li>Onderzoek naar alternatieve woonvormen. De druk op de woningmarkt is hoog en de diversiteit aan specifieke woonwensen neemt toe. Samen met gemeenten, zorgorganisaties, maatschappelijke opvang et cetera inventariseren we wat er nodig en mogelijk is.</li> <li>Maken van (prestatie)afspraken over de realisatie van de verhoogde taakstelling statushouders. Het gaat over een helder proces, duidelijke rolverdeling voor de huisvesting en integratie.</li> <li>Samen met Site en de Woonplaats, de 3 gemeenten en de huurdersverenigingen komen tot een nieuwe raamovereenkomst voor de periode 2026-2031</li> <li>Vaststellen afspraken raamovereenkomst NPO contract partners</li> </ul>	**
		*
		**
		***
		**

### Legenda

\*\*\* = gehaald in 2025

\*\* = goed op koers

\* = aandachtsgebied

## **Zo hebben wij invulling gegeven aan onze ambities voor 2025**

### **We zetten stappen om te komen tot een netwerkorganisatie**

#### *Huurdersverenigingen*

ProWonen werkt samen met vier huurdersverenigingen. In de gemeente Berkelland zijn dit Huurdersvereniging De Naobers en Huurdersvereniging Borculo-Ruurlo. In de gemeente Bronckhorst werkt ProWonen samen met Huurdersvereniging Bronckhorst en in Oost Gelre met Huurdersvereniging Lichtenvoorde.

De vier huurdersverenigingen werken samen binnen het samenwerkingsverband Samen1. In december 2025 waren in totaal 6.352 huurders lid van één van de huurdersverenigingen.

ProWonen overlegt regelmatig met de huurdersverenigingen. Zij worden betrokken bij ontwikkelingen en beleidswijzigingen en krijgen de mogelijkheid om mee te denken en advies uit te brengen.

#### *Gemeenten*

ProWonen werkt samen met de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. Er vindt regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg plaats. Ook buiten de formele overlegmomenten weten partijen elkaar goed te vinden.

#### *Lokale driehoek*

De samenwerking binnen de lokale driehoek van gemeenten, huurdersverenigingen en ProWonen gaat verder dan de formele verplichtingen vanuit de Woningwet. Vanuit een gezamenlijk doel worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt over onder meer beschikbaarheid en betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid.

ProWonen heeft haar rol richting gemeenten en partners versterkt en neemt vaker het voortouw. Dat wij door samenwerkingspartners worden gezien als een stimulerende factor beschouwen wij als waardering voor onze inzet.

#### *Zorgorganisaties*

ProWonen werkt samen met zorgorganisaties in Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. Deze samenwerking is in 2025 versterkt met de komst van een opgavemanager Wonen.

#### *Achterhoeks Corporatieoverleg (ACo)*

ProWonen werkt nauw samen met de collega-corporaties Wonion, De Woonplaats, Sité Woondiensten en Plavei binnen het Achterhoeks Corporatieoverleg (ACo). Binnen dit overleg delen we kennis en ervaringen en maken we afspraken over gezamenlijke inzet. Op steeds meer thema's bundelen we onze krachten en treden we gezamenlijk op. Zo laten we een gezamenlijk geluid horen aan regionale thematafels in de Achterhoek en werken we samen met corporaties in Oost-Nederland, zoals WoOn Twente.

#### *Regionale samenwerking*

ProWonen is actief betrokken bij de regionale samenwerking in de Achterhoek (8RHK-ambassadeurs). Samen met overheden, ondernemers en maatschappelijke organisaties werken we aan het Regionaal Perspectief Achterhoek 2100, een integrale langetermijnvisie voor de regio.

Gezamenlijk voeren we lobby richting Provincie, Rijk en EU. ProWonen neemt deel aan de Thematafel Wonen & Vastgoed. Regionale afspraken worden vervolgens uitgewerkt binnen de lokale driehoek. De Achterhoekse corporaties werken hierbij intensief samen, met korte lijnen en actieve kennisdeling.



In 2025 lag de focus binnen de Thematafel Wonen & Vastgoed op het versnellen van de uitvoering van Woondeal 1.1, de regionale aanpak wonen, zorg en welzijn en de regionale huisvestingsverordening. Zo is voor de derde keer de bijeenkomst 'Sneller bouwen' georganiseerd, met als doel onderling begrip tussen overheid, markt en corporaties te vergroten en gezamenlijk oplossingen te vinden om de bouwproductie te versnellen.

De regie vanuit de Nationale Prestatieafspraken verschuift steeds meer naar regionaal en provinciaal niveau. Dit vraagt om intensievere samenwerking en actieve deelname aan overlegtafels op lokaal, regionaal en provinciaal niveau. ProWonen is hier nadrukkelijk bij betrokken.

#### *Lokale overleggen*

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

#### *Partnerbijeenkomst*

Woningtekorten, oplopende wachttijden en de voortdurende opgave om oplossingen te realiseren en te bouwen vragen om focus. Focus op de juiste prioriteiten én op de samenwerking. Want alleen samen, als partners, collega's en netwerk, kunnen we het verschil maken.

Tijdens de partnerbijeenkomst deed neuropsycholoog Mark Tigchelaar een inspirerend verhaal. Hij deelde actuele inzichten uit de neuropsychologie en ging in op een herkenbaar thema: hoe blijven we scherp en gefocust in een wereld vol afleiding? Het antwoord ligt volgens hem in het nemen van eigen regie en het creëren van ruimte voor langere perioden van onafgebroken werken. Op energieke wijze nam hij de aanwezigen mee in praktische handvatten rondom focus, vitaliteit, leiderschap in de dag en het omgaan met werkdruk.

De bijeenkomst werd zeer positief ontvangen. De mooie opkomst, inspirerende spreker en bruikbare inzichten werden breed gewaardeerd.

Roy, projectleider: *"De partnerbijeenkomst was een waardevolle gelegenheid om onze partners op een informele manier te ontmoeten en elkaar beter te leren kennen. In de dagelijkse praktijk schiet dat er vaak bij in. Daarnaast bleek Mark Tigchelaar een inspirerende en energieke spreker. We namen veel praktische inzichten mee over hoe het menselijk brein werkt."*



## **Een fijne en constructieve samenwerking met onze huurdersverenigingen**

### **In 2025 houden we weer een themadag met de huurdersverenigingen**

In 2025 zijn themabijeenkomsten georganiseerd met de leden van de huurdersverenigingen. Eén van deze bijeenkomsten bestond uit een werkbezoek aan HIERZorg en aan het Aaltens hofje, een woonproject van woningcorporatie De Woonplaats. Daarnaast is een gezamenlijke bijeenkomst gehouden over de onderlinge samenwerking, waarin is gesproken over rollen, verwachtingen en de verdere invulling van de samenwerking. Beide bijeenkomsten zijn positief ontvangen. Deze aanpak zetten we voort in 2026.

## **Partners sociaal domein**

### **Opstellen Zorgzaam wonen beleid. Ook de gemeenten stellen hun woonzorgvisies op. We zorgen voor een goede afstemming en gezamenlijke doelstellingen**

Het zorgzaam wonen beleid is in 2025 opgesteld. Nadere toelichting is eerder in dit jaarverslag opgenomen.

### **Onderzoek naar alternatieve woonvormen. De druk op de woningmarkt is hoog en de diversiteit aan specifieke woonwensen neemt toe. Samen met gemeenten, zorgorganisaties, maatschappelijke opvang et cetera inventariseren we wat er nodig en mogelijk is**

Door de toenemende vergrijzing en de groeiende instroom van kwetsbare doelgroepen onderzoekt ProWonen welke woonvormen in de toekomst nodig zijn. Tegelijkertijd richt de zorg zich steeds meer op het leveren van zorg, waardoor wonen in een inclusieve buurt aan belang wint.

Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in de woonzorgvisie. Deze visie vormt de basis voor gesprekken met gemeenten en met welzijns- en zorgorganisaties.

### **Maken van (prestatie)afspraken over de realisatie van de verhoogde taakstelling statushouders. Het gaat over een helder proces, duidelijke rolverdeling voor de huisvesting en integratie**

In 2025 is gezocht naar alternatieve manieren om de taakstelling te behalen, waaronder de pilot nareizigers en het kamergewijs huisvesten van statushouders. Deze initiatieven zijn elders in dit jaarverslag nader toegelicht.

### **Samen met Site en de Woonplaats, de 3 gemeenten en de huurdersverenigingen komen tot een nieuwe raamovereenkomst voor de periode 2026-2031**

In 2021 hebben de drie gemeenten, de huurdersverenigingen en ProWonen, samen met Sité Woondiensten en Huurdersvereniging Silvolde, een raamovereenkomst opgesteld. Deze overeenkomst heeft een looptijd van 2022 tot en met 2025 en is gezamenlijk tot stand gekomen. De afspraken zijn per gemeente vertaald naar een lokale uitvoeringsagenda.

#### *Regionale meerjarige raamovereenkomst 2026–2029*

2025 was het laatste jaar van de meerjarige raamovereenkomst over de periode 2022–2025. Omdat meerdere raamovereenkomsten in de regio Achterhoek afliepen, is gekozen voor het opstellen van één gezamenlijke regionale meerjarige raamovereenkomst met de Achterhoekse gemeenten, corporaties en huurdersverenigingen.

In deze regionale raamovereenkomst zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende jaren vastgelegd. Per gemeente is dit vertaald naar een lokale uitvoeringsagenda voor 2026–2027. Deze zijn medio december 2025 ondertekend.

### **Vaststellen afspraken raamovereenkomst NPO contractpartners**

In 2025 is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ondertekend met onze aannemers. Met deze overeenkomst zetten we de bestaande samenwerking voort en richten we ons op de verdere ontwikkeling van het administratieve systeem voor reparatieverzoeken,

zodat meldingen efficiënter kunnen worden verwerkt en gepland en huurders beter worden bediend.

Daarnaast ligt de focus op het toezicht op de uitvoering van werkzaamheden en het controleren van facturen, om te borgen dat middelen doelmatig worden ingezet.

## **Dit deden we ook in 2025**

### **Prestatieafspraken**

#### *Themasessies*

In 2025 zijn de themasessies over de prestatieafspraken anders ingericht dan in voorgaande jaren. In 2025 is gekozen voor themagerichte sessies. Per thema nam een afvaardiging van alle betrokken partijen deel.

Zo is onder meer een themasessie georganiseerd over betaalbaarheid en beschikbaarheid, waaraan de drie gemeenten, vier huurdersverenigingen en ProWonen deelnamen. Deze werkwijze is positief ervaren en biedt meer ruimte voor een verdiepend inhoudelijk gesprek per thema.

Daarnaast is de projectenlijst periodiek besproken. Hiermee krijgen gemeenten en huurdersverenigingen inzicht in de voortgang van projecten, inclusief wat goed verloopt en waar knelpunten liggen.

#### *Terugblik op behaalde afspraken*

Terugkijkend op de meerjarige raamovereenkomst 2022–2025 en de uitvoeringsagenda 2025 constateren we dat in de afgelopen jaren veel inspanningen zijn geleverd.

Gezamenlijk is gewerkt aan onder meer de volgende opgaven:

- In de regio Achterhoek is de Woondeal 1.1 vastgesteld. Hiermee is de regionale woningbouwopgave bepaald en kan worden gewerkt aan de uitvoering.
- Betaalbaarheid heeft nadrukkelijk aandacht gekregen. Er is ingezet op woningverbetering en verduurzaming om energielasten te verlagen. Daarnaast is een woonlastenonderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten in 2026 worden verwacht.
- Op het gebied van duurzaamheid zijn de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet. Veel woningen zijn verduurzaamd en de regionale samenwerking op dit thema is versterkt.
- Wonen en zorg staat steeds hoger op de agenda. Samen met gemeenten en zorgpartijen is verkend hoe de samenwerking kan worden versterkt. Ook is de opgave rond ouderenhuisvesting in beeld gebracht en is gestart met de realisatie van nultreden woningen.
- Doorstroming heeft nadrukkelijk aandacht gekregen. De eerste stappen zijn gezet; verdere maatregelen volgen in de komende jaren.
- Het opstellen van een leefbaarheidsbeleid is niet gerealiseerd. Dit thema vraagt om intensieve samenwerking met partners en krijgt de komende jaren veel aandacht.

Niet alle afspraken uit de meerjarige raamovereenkomst 2022–2025 en de bijbehorende uitvoeringsagenda's zijn behaald. Tegelijkertijd is de samenwerking de afgelopen jaren versterkt en verder ontwikkeld. Dit vormt een solide basis voor de uitvoering van de nieuwe regionale meerjarige raamovereenkomst en de daaruit voortvloeiende lokale uitvoeringsagenda's.



## 8. Onze Organisatie

We werken aan het woongeluk van onze huurders vanuit een lerende organisatie waar kennis en kunde aanwezig is en de basis op orde is en blijft. De ontwikkeling van alle collega's van ProWonen en ons eigen werkplezier zijn hiervoor belangrijke ingrediënten. Hierin ligt de sleutel tot het realiseren van onze doelen. Met focus op onze kernwaarden zetten we trefzekere stappen. Vanuit een lerende houding zijn we samen aan de slag om met plezier en vertrouwen te groeien en nog meer tot bloei te komen.



Hier gaan we voor	Dit waren onze ambities voor 2025	Resultaat 2025
Levende cultuurwaarden actief gebruiken in ons dagelijkse werk.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kernwaarden zijn vertaald in kerncompetenties</li> <li>Alle medewerkers hebben deelgenomen aan de workshops 'BLOEI'</li> <li>Alle medewerkers hebben deelgenomen aan de medewerkersdag</li> <li>Uitkomsten soft controlsonderzoek zijn geborgd</li> <li>Bouwpartners en NPO-partners meenemen in BLOEI</li> </ul>	**
		***
		***
		**
		*
Werkplezier in onze organisatie voor huidige en nieuwe collega's.	<ul style="list-style-type: none"> <li>We streven bij Rendement van Geluk naar een 7,5 voor Waardering en Erkenning</li> <li>Introductieproces is geïmplementeerd in de HR werkprocessen</li> <li>Elk team heeft een jaarlijks teamuitje</li> </ul>	*
		***
		***
We ontwikkelen ons tot een lerende organisatie die haar medewerkers in staat stelt de dienstverlening aan te passen aan een voortdurend veranderende omgeving.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een goed werkende functioneringscyclus</li> <li>Iedereen kent de organisatiedoelstellingen</li> <li>Het opleidingsbeleid is geformaliseerd</li> <li>We werken volgens het first team principe</li> <li>Invulling passende organisatie</li> <li>We leren van andere corporaties en organisaties</li> </ul>	*
		***
		*
		**
		***
		**
Huis op Orde	<ul style="list-style-type: none"> <li>We hebben alle actiepunten uit het afrondingsdocument afgehandeld</li> </ul>	**

#### Legenda

- \*\*\* = gehaald in 2025
- \*\* = goed op koers
- \* = aandachtsgebied

## Zo hebben wij invulling gegeven aan onze ambities voor 2025

### Levende cultuurwaarden actief gebruiken in ons dagelijks werk

#### **Alle medewerkers hebben deelgenomen aan de workshops 'BLOEI'**

We organiseerden vier cultuurworkshops rond de thema's Kwetsbaarheid, Eigenaarschap, Luisteren & positief conflict en Feedback geven en ontvangen. De sessies brachten medewerkers uit verschillende onderdelen van de organisatie samen en boden ruimte voor reflectie op samenwerking, communicatie en gedrag. De open gesprekken droegen bij aan meer onderling begrip en verbinding.

#### *Kwetsbaarheid*

In de eerste workshop stond kwetsbaarheid centraal als basis voor vertrouwen en veiligheid. Door openheid te tonen over uitdagingen en behoeften werd het onderlinge begrip vergroot en de samenwerking versterkt.

#### *Eigenaarschap*

De tweede workshop richtte zich op eigenaarschap: verantwoordelijkheid nemen, verwachtingen uitspreken en afspraken nakomen. De cirkel van betrokkenheid, invloed en verantwoordelijkheid bood hierbij een praktisch kader.

#### *Luisteren & positief conflict*

De derde workshop ging over actief luisteren en het constructief omgaan met verschillen. Conflicten werden benaderd als kansen om tot betere inzichten en besluiten te komen.

#### *Feedback geven en ontvangen*

In de vierde workshop lag de focus op het geven en ontvangen van feedback. Met behulp van het 5G-model werd geoefend in het formuleren van heldere en respectvolle feedback.

De cultuurworkshops hebben bijgedragen aan een open en lerende organisatiecultuur, waarin medewerkers verantwoordelijkheid nemen, met elkaar in gesprek blijven en elkaar ondersteunen in verdere ontwikkeling.



# BLOEI

## **Bewustzijn**

Ik ben me ervan bewust hoe ik handel en hoe mijn denken en doen de situatie beïnvloedt.

## **Lef**

Ik durf buiten de gebaande paden te gaan en zoek de randen van de mogelijkheden op.

## **Ontwikkeling**

Ik houd mijn eigen kennis, kunde en gedrag op peil en laat het groeien.

## **Eigenaarschap**

Ik ben en voel me verantwoordelijk voor datgene waar ik bij betrokken ben.

## **Inlevingsvermogen**

Ik luister zonder oordeel en ik doe moeite om een ander echt te begrijpen.

## **Alle medewerkers hebben deelgenomen aan de medewerkersdag**

Tijdens de medewerkersdag in oktober hebben medewerkers zich gezamenlijk ingezet voor huurders door het uitvoeren van diverse praktische klussen. Zo zijn buurtkastjes geplaatst en gevuld, tuinen opgeknapt en schilderingen aangebracht in een wooncomplex. Alle medewerkers namen deel aan deze dag, die in het teken stond van betrokkenheid bij de leefomgeving en het versterken van de verbinding met onze huurders en buurten.

Marit, communicatiemedewerker: *"Tijdens de medewerkersdag in oktober werkten collega's van ProWonen samen met partners, vrijwilligers en bewoners aan projecten die de leefbaarheid in onze drie gemeenten versterken. De ontmoetingen en gesprekken maakten de dag inspirerend en verbindend. Hier bouwen we in 2027 op voort."*



### **Uitkomsten soft controls onderzoek zijn geborgd**

ProWonen is bezig met een organisatieontwikkeling gericht op een sterkere maatschappelijke rol en meer betrokkenheid bij huurders. Om deze transitie te ondersteunen, is onderzoek gedaan naar soft controls: niet tastbare maar wel stuurbare gedrag beïnvloedende factoren, die cruciaal zijn voor de gewenste verandering of ontwikkeling.

Er is ingezet op het vergroten van de helderheid over prioriteiten, het meer proactief informeren van medewerkers en het verhogen van de zichtbaarheid van het MT. Daarnaast is aandacht besteed aan transparantie rondom uitdiensttredingen. Aanspreekbaarheid is verder verankerd als onderdeel van de vaste manier van werken binnen de organisatie.

De cultuurworkshops hebben ook een belangrijke positieve bijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van de soft controls. De resultaten van het soft controlsonderzoek zijn gedeeld en besproken met alle teams en medewerkers en krijgen in 2026 nadrukkelijk vervolg.

Werkgroep Vitaliteit: *"We gaven Vitaliteit & Betrokkenheid een stevige impuls met themalunches, workshops en praktische tips voor een gezonde werkplek. Met oog voor balans en welzijn maakten collega's volop gebruik van de Vitaliteitsregeling. Zo blijven we samen in beweging."*

### **Werkplezier in onze organisatie voor huidige en nieuwe collega's**

#### **We streven bij Rendement van Geluk naar een 7,5 voor Waardering en Erkenning**

De uitkomsten van het programma *Rendement van Geluk* en het soft controls onderzoek fungeerden als herkenbare spiegels voor de organisatie. Daarbij werd een dalende ontwikkeling zichtbaar op de thema's werkvoltoening, waardering en erkenning en het jezelf kunnen zijn. Deze bevindingen sloten aan bij een aantal belemmerende soft controls die in het onderzoek zijn geïdentificeerd.

De omvang van de organisatie brede ontwikkelinitiatieven, in combinatie met managementwisselingen, heeft in 2025 geleid tot een tijdelijke vertraging in de doorontwikkeling van onder andere het programma *Rendement van Geluk* en de bijbehorende resultaten. In 2026 wordt samen met het managementteam benut om lopende organisatieontwikkelprogramma's te heroverwegen, met als doel scherper te bepalen welke programma's welk doel dienen en op welk moment deze het meest effectief kunnen worden ingezet.



### **Introductieproces is geïmplementeerd in de HR-werkprocessen**

Het introductieproces is zorgvuldig verlopen en zowel nieuwe als bestaande medewerkers krijgen steeds meer inzicht in de (her)verdeling van taken en verantwoordelijkheden en in de gewenste manier van samenwerken.

### **We ontwikkelen ons tot een lerende organisatie die haar medewerkers in staat stelt de dienstverlening aan te passen aan een voortdurend veranderende omgeving**

#### **We werken volgens het first team principe**

Er is intensief gewerkt aan het *first team*-principe. Het first team-principe houdt in dat het managementteam (of leiderschapsteam) zichzelf ziet als één gezamenlijk primair team, en niet in de eerste plaats als vertegenwoordigers van hun eigen afdeling of portefeuille.

De instroom van nieuwe vaste managers is goed verlopen en zij hebben op natuurlijke wijze hun rol en positie ingenomen. De uitkomsten van het soft controlsonderzoek en de voorbeeldrol van het managementteam worden daarbij nadrukkelijk onderkend. Het managementteam richt zich op het bieden van richting en prioritering, het creëren van ruimte voor de organisatie, het beschikbaar zijn voor ondersteuning en het handhaven van gemaakte afspraken en doelstellingen.

Samen met het managementteam, de ondernemingsraad en de cultuurgroep is uitgebreid stilgestaan bij de resultaten van het soft controlsonderzoek. Herkenning van de uitkomsten en aandacht voor verdere doorontwikkeling vormden daarbij de rode draad. De vaste samenstelling van het managementteam en de duidelijke prioritering vanuit de heroriëntatie hebben bijgedragen aan meer stabiliteit en richting binnen de organisatie.



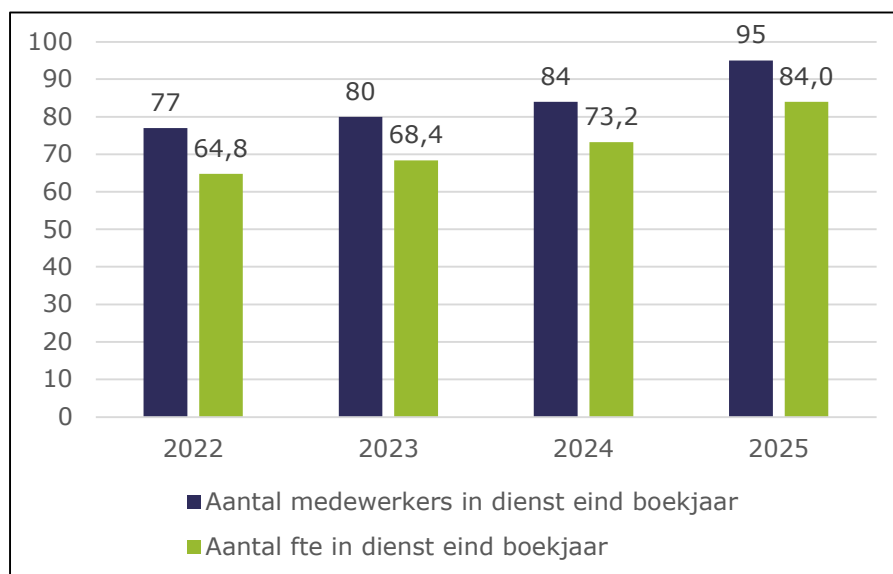
*Ondernemingsraad ProWonen*

## Invulling passende organisatie

Met strategische personeelsplanning hebben we inzicht in de uitdagingen op zowel team- als organisatieniveau en zijn kritieke functies in beeld gebracht. Deze inzichten vormen waardevolle input voor de functioneringscyclus en voor het opstellen van gerichte plannen van aanpak.

In het verslagjaar zijn alle vacatures binnen de passende organisatie ingevuld. Daarmee is de interne organisatie zowel kwalitatief als kwantitatief op orde en toegerust om de ingezette ontwikkeling van vastgoedbeheerorganisatie naar vastgoedontwikkelorganisatie succesvol voort te zetten.

Met de komst van een adviseur assetmanagement begin 2026 wordt het laatste ontbrekende onderdeel ingevuld om de ambitieuze vastgoedprogramma's te kunnen realiseren. Hiermee wordt de in 2024 ingezette organisatieontwikkeling binnen de vastgoedkolom afgerond.



Carolien, HR-adviseur: "We hebben in korte tijd veel nieuwe collega's mogen verwelkomen. Dit was qua werving en selectie een flinke uitdaging voor ons kleine HR-team. Dat het zo goed is gelukt is mede dankzij de duidelijke koers, goede samenwerking en onze persoonlijke benadering."

## Huis op Orde

In 2022 is ProWonen een brede herijking gestart waarbij gekeken is naar de toekomstige uitdagingen van ProWonen. Om deze uitdagingen op de juiste manier aan te pakken is een brede organisatieverandering ingezet met aandacht voor de visie en richting, de dagelijkse bedrijfsvoering, het risicomanagement en de bedrijfscultuur. Al deze zaken vormden de aanleiding voor het project Huis op Orde, met de pijlers risicomanagement, drie lijnen model, kaders en besluitvorming, Data op Orde en Kennis op Orde.

Eind 2024 zijn de belangrijkste projectresultaten gerealiseerd en is Huis op Orde formeel overgedragen aan de organisatie. Het projectteam is op dat moment opgeheven. In 2025 is binnen de lijnorganisatie verder gewerkt aan de openstaande punten. Deze activiteiten worden in 2026 afgerond.

## Dit deden we ook in 2025

In 2025 is een interne projectgroep gestart met het ontwerp voor een aangepaste indeling van ons kantoor, gericht op het optimaal ondersteunen van het flexibele werkconcept. Dit concept wordt gezien als een investering in beter samenwerken en

projectmatig werken, en als een manier om de groeiende formatie efficiënt te huisvesten binnen de beschikbare kantoorruimte. Daarnaast kijken we kritisch naar het open karakter van het pand en hoe dit kan worden gecombineerd met een veilige werkomgeving voor alle collega's.

Er is een voorstel uitgewerkt en wij verwachten dat in 2026 dit proces, afhankelijk van de financiële haalbaarheid, tot een afronding komt.

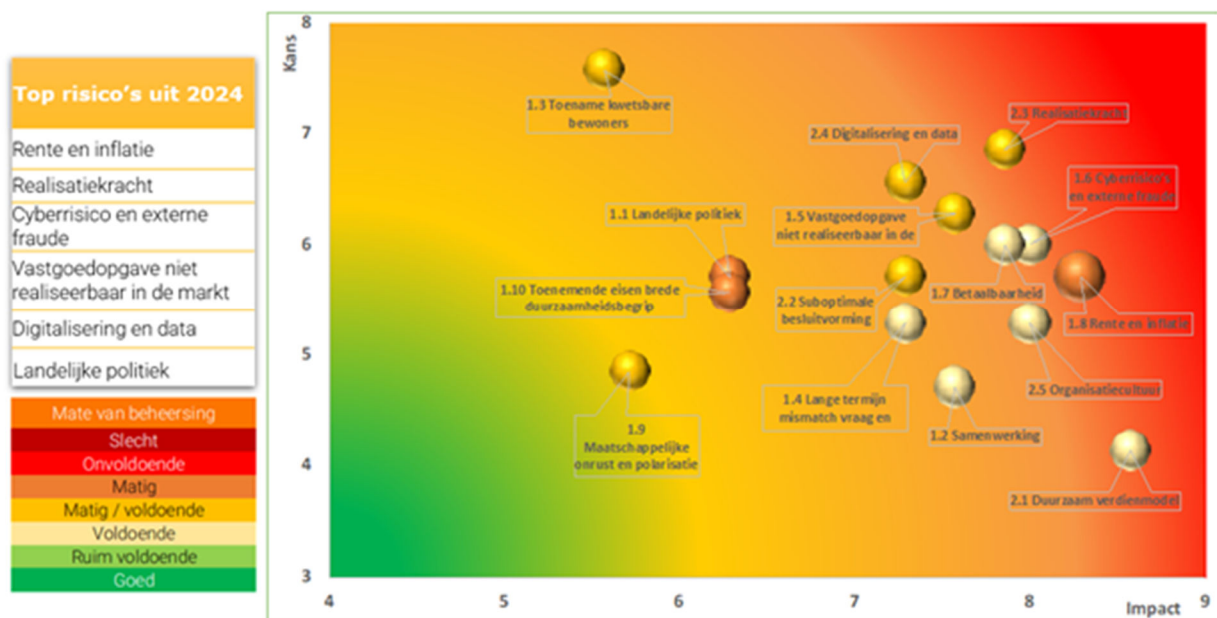
### We hebben ons risicomanagementbeleid uitgevoerd

Adequaat risicomanagement ondersteunt ProWonen bij het doelgericht realiseren van onze (maatschappelijke) doelstellingen. Onze medewerkers zijn zich hiervan bewust en we werken continu aan het versterken van het risicobewustzijn binnen de organisatie.

Risicomanagement betekent niet dat we risico's vermijden. Integendeel, het verantwoord nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie. Daarbij is ruimte om te leren, waarbij medewerkers fouten mogen maken, mits de organisatie hiervan leert en verbetert. Het managementteam is eindverantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is.

Onze strategische risico's worden iedere twee jaar vastgesteld op basis van ons risicoraamwerk. In 2024 is de strategische risicoanalyse herzien en besproken met de RvC. In 2025 heeft de concerncontroller de voortgang op de top-6 strategische risico's met de risico-eigenaren besproken. Over de voortgang is gerapporteerd via de tertiaalrapportages.

Hiermee is de verbinding gelegd tussen prestatie management, onder meer in de vorm van strategische KPI's en de geformuleerde strategische risico's. In bijlage 3 is een toelichting gegeven op de beheersing van de drie belangrijkste strategische risico's van ProWonen.



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

### Risicobereidheid

De risicobereidheid definiëren wij als de aard en omvang van de risico's die wij willen en kunnen aangaan voor het realiseren van onze doelstellingen. Onze algemene

risicohouding is neutraal, waarbij wij de kansen benutten en bereid zijn om risico's te accepteren als de (potentiële) voordelen voldoende in beeld zijn.

Inmiddels dateert onze algemene risicobereidheid analyse uit maart 2023. Gezien de externe ontwikkelingen en wijzigingen binnen ons managementteam, is de risicobereidheidsanalyse opgenomen in onze planning. Dit als onderdeel van de implementatie van ons financieel beleid die eind 2025 is vastgesteld.

### Frauderisico's

Periodiek analyseren wij onze frauderisico's op basis van ons frauderisicoraamwerk. Over het algemeen kan gesteld worden dat de meeste frauderisico's uit het frauderisicoraamwerk bij ProWonen beperkt in omvang zijn. De organisatieomvang zorgt ervoor dat medewerkers elkaar goed kennen en lijntjes kort zijn. Dit in combinatie met een behoudende, open en transparante risicocultuur zorgt ervoor dat er veel sociale controle binnen de organisatie. Dit draagt bij aan het tijdig signaleren en beheersen van de frauderisico's.

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

#### Top-5 van frauderisico's binnen ProWonen

Uit onze analyse blijkt dat binnen de processen voldoende beheersmaatregelen rond de frauderisico's aanwezig zijn. In 2025 is in het bijzonder onze aandacht gegaan naar woonfraude en opdrachtverstrekking onderhoud (NPO) op niet- zakelijke gronden middels:

- *Woonfraude*: de druk op de (sociale) huurmarkt blijft hoog, waardoor de maatschappelijke impact van woonfraude groot is. In 2025 hebben we de inzet van buurtbeheerders uitgebreid en extra aandacht besteed aan het vergroten van awareness bij zowel huurders als medewerkers die met dit onderwerp te maken hebben. Daarnaast is in het laatste kwartaal van 2025 een centraal meldpunt op onze website toegevoegd, zodat huurders eenvoudig vermoedens van woonfraude kunnen doorgeven. Deze maatregelen hebben geleid tot een toename van het aantal meldingen en signalen, die vervolgens zijn afgehandeld, vergeleken met 2024. Hiermee hebben we een belangrijke stap gezet in het vroegtijdig signaleren en aanpakken van woonfraude.
- *Opdrachtverstrekking NPO*: de eerste stappen van de controle op de prestatieleveringen zijn gezet en de contouren geschetst. Verdere professionalisering vindt plaats in 2026.

Om onze frauderisicoanalyse actueel te houden, is ons voornemen om de frauderisicoanalyse te herijken. Ten slotte is eind 2025 ons frauderesponsplan vastgesteld en wordt deze met de herijkte frauderisicoanalyse geïmplementeerd.

### Professioneel opdrachtgeverschap

ProWonen geeft invulling aan professioneel opdrachtgeverschap door de samenwerking met opdrachtnemers bewust en voorspelbaar vorm te geven binnen heldere beleidskaders, waaronder het inkoop- en aanbestedingsbeleid en de procuratieregeling. Risico's worden op projectniveau voorafgaand aan opdrachtgunning geïdentificeerd en afgewogen. Contracten worden uitsluitend aangegaan nadat het vastgestelde

besluitvormingsproces is doorlopen. Belangrijke contracten worden juridisch getoetst, met specifieke aandacht voor de beheersing van relevante inkooprisico's.

De kwaliteit en prestaties van opdrachtnemers worden gemonitord via projectevaluaties en periodieke evaluaties van de long- en shortlist van leveranciers. Waar nodig leidt dit tot bijsturing.

In de samenwerking met de markt staan transparantie, objectiviteit en proportionaliteit centraal. Daarnaast wordt nadrukkelijk ingezet op het benutten van de expertise van leveranciers ten behoeve van verbetering en innovatie.

De Raad van Commissarissen wordt actief geïnformeerd over samenwerkingsverbanden en grote transacties. In 2026 wordt het inkoopbeleid herijkt.

### **Ontwikkelingen in het risicomanagement in 2025**

De belangrijkste ontwikkeling in 2025 betreft de actieve sturing op onze strategische risico's. Over de voortgang is periodiek gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen. Daarnaast hebben de volgende ontwikkelingen bijgedragen aan de verdere versterking van het integraal risicomanagement:

- afronding van het soft controlsonderzoek
- structureel hoge deelname aan het IT-awarenessprogramma Arda
- voortgang in de uitwerking en formalisering van de belangrijkste processen
- uitvoering van een uitgebreide fiscale risicoanalyse
- meenemen van observaties uit de Handreiking Integriteit 2025 van de Autoriteit Wonen.

In 2025 is het *soft controls onderzoek* uitgevoerd. Hiermee hebben we verder inzicht gekregen in de stimulerende en belemmerende factoren binnen onze organisatie. De uitkomsten worden betrokken bij de verdere uitvoering van het risicomanagementbeleid.

Daarnaast is met het *awarenessprogramma Arda* invulling gegeven aan de beheersing van menselijke risico's op het gebied van cybersecurity. Een groot deel van de collega's heeft ook dit jaar deelgenomen aan het programma. Dit vertaalt zich in een gemiddeld voortgangsperscentage van 87%. Tegelijkertijd is in 2025, en wordt in 2026, extra aandacht besteed aan de risico's en mogelijkheden van het gebruik van AI.

Eind 2024 zijn de belangrijkste processen vastgesteld die in het kader van het *operationeel risicomanagement* in 2025 verder geformaliseerd zouden worden. De uitwerking van deze processen loopt door in 2026. Aansluitend zal in 2026 een interne audit op een deel van deze processen plaatsvinden.

In het voorjaar van 2025 is de fiscale scan geformaliseerd, is een fiscaal meerjarenplan opgesteld en is grotendeels de *fiscale risicoanalyse* uitgevoerd. Begin 2026 vindt de formele afronding van de fiscale risicoanalyse plaats. De beheersing van fiscale risico's wordt meegenomen in de totstandkoming van het auditjaarplan 2026.

Ten slotte worden de casussen uit de *Handreiking Integriteit 2025* van de Autoriteit Wonen, evenals in voorgaande jaren, benut om de awareness binnen de organisatie verder te vergroten. Daarbij wordt tevens beoordeeld of de casussen aanleiding geven tot aanscherping van processen of beheersmaatregelen.

### **Aedes benchmark**

Wij monitoren onze klanttevredenheid doorlopend. Ook in 2025 hebben we weer meegedaan aan de Aedes benchmark. We scoorden dit jaar 3x A (de beste score) en 1x B. Een mooi resultaat waar we trots op zijn. Een nieuw onderdeel is leefbaarheid; hier is

geen letter aan gekoppeld. De score van ProWonen is op dit onderdeel hoger dan gemiddeld in de sector.



## Governance

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

## Reglementen

De Governancecode geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren, hoe belanghebbenden betrokken worden en de wijze waarop we verantwoording afleggen over onze resultaten. Deze vereisten zijn vastgelegd in onze statuten en reglementen. Naast onze statuten werken we volgens de volgende reglementen:

- Reglement Raad van Commissarissen
- Reglement auditcommissie
- Reglement Selectie- en renumeratiecommissie
- Bestuursreglement
- Investeringsstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut.

Periodiek actualiseren we deze documenten.

### *Klokkenluidersregeling*

Op onze website staan naast de reglementen het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling. Er is ook een verwijzing opgenomen naar het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Dit meldpunt van de Autoriteit Woningcorporaties biedt een ieder de mogelijkheid om signalen door te geven die te maken hebben met het vermoeden van niet integer handelen. In de klokkenluidersregeling zijn de mogelijkheden voor en bescherming van werknemers die een misstand of integriteitsschending willen melden vastgelegd. Er is in 2025 geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.

### *Interne gedragscode*

We werken als organisatie volgens een interne gedragscode. Deze omvat een geheimhoudingsverklaring, het integriteitsbeleid en het gebruik van e-mail, internet en social media. ProWonen heeft een externe gecertificeerde vertrouwenspersoon.

### **Behandeling van klachten**

Ondanks onze inzet voor goede dienstverlening zijn huurders niet altijd helemaal tevreden. Om klachten op een zorgvuldige manier te behandelen werkt ProWonen met een klachtenprocedure die gericht is op het vinden van een passende oplossing. In 2025 hebben 55 huurders gebruikgemaakt van deze klachtenprocedure. Dit aantal is vergelijkbaar met 2024.

Als een klacht niet in overleg met de huurder kan worden opgelost, wordt deze doorverwezen naar de Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland. Deze commissie adviseert over het optreden van de corporatie naar aanleiding van ingediende klachten.

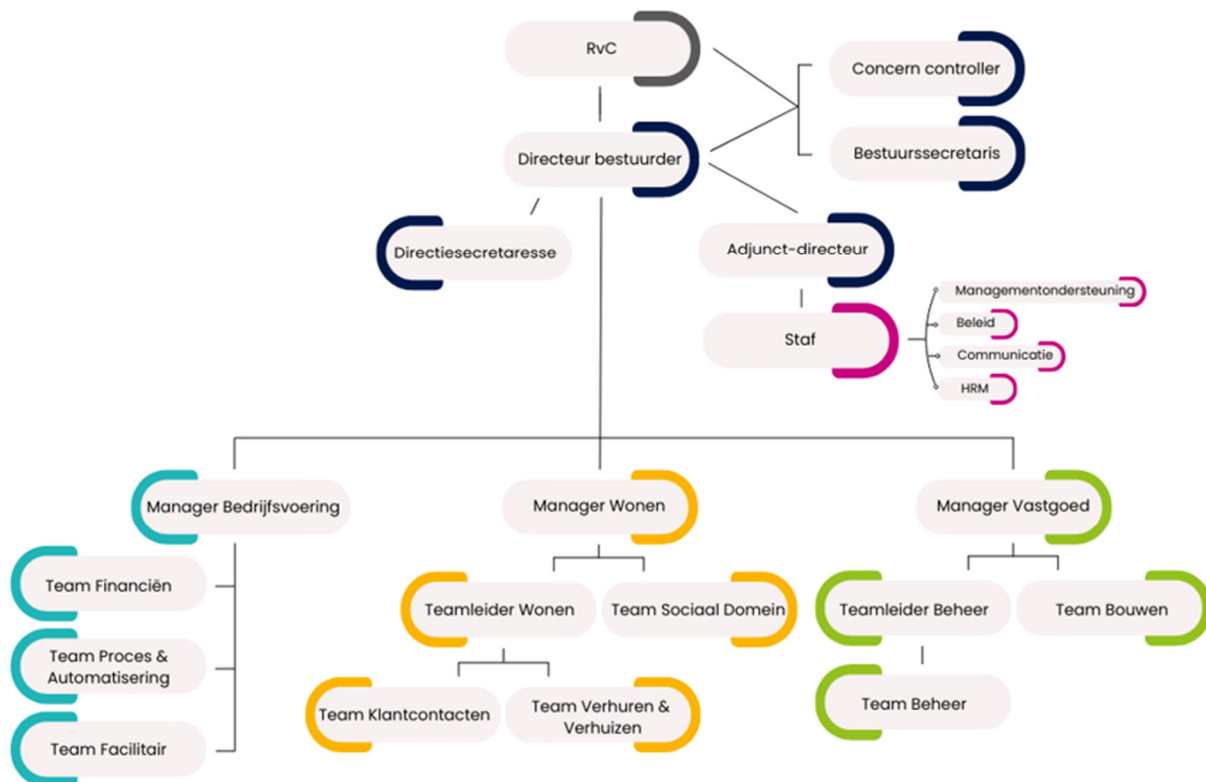
In 2025 zijn vijf nieuwe klachten bij de Regionale Geschillencommissie ingediend. Inmiddels zijn er geen lopende zaken meer.

- Eén klacht is in behandeling genomen, maar hierbij is geen advies uitgebracht, omdat het niet lukte om met de klager tot een afrondend gesprek te komen.
- Eén klacht kon niet in behandeling worden genomen, omdat ProWonen inmiddels een procedure bij de kantonrechter was gestart.
- Eén klacht is negatief geadviseerd door de Geschillencommissie.
- De twee overige adviezen zijn door ProWonen overgenomen.

De zorgvuldige en transparante behandeling van klachten is structureel geborgd binnen de organisatie. Daarnaast wordt het onderwerp jaarlijks besproken in de Raad van Commissarissen, mede aan de hand van het jaarverslag van de Regionale Geschillencommissie.

### **Juridische structuur en organogram**

ProWonen heeft geen verbonden ondernemingen.



### Permanente Educatie bestuurder

Het bestuur van ProWonen wordt gevormd door één directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de organisatie en is voorzitter van het managementteam. Hanke Struik is vanaf augustus 2020 directeur-bestuurder van ProWonen. Eind 2023 is zij bestuurslid geworden van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties.

Voor de permanente educatie (PE) volgt de directeur-bestuurder opleidingen, masterclasses en traingen. De Governancecode verplicht bestuurders van woningcorporaties over een periode van 3 kalenderjaren (2023-2025) 108 PE-punten te behalen. Onze directeur-bestuurder voldoet aan deze verplichting. Zij behaalde in 2023 35,5 PE-punten in 2024 40 PE-punten en in 2025 36,5 PE-punten. Het totaal over de periode 2023-2025 komt op 112 PE-punten.

## 9. Financieel gezond

ProWonen is een maatschappelijke organisatie. We zijn financieel gezond en daarmee in staat om invulling te geven aan onze ondernemingsdoelstellingen.

### **Instrumenten**

Om binnen de grenzen van de financiële randvoorwaarden te blijven, gebruikt ProWonen een scala aan planning- & control instrumenten. Om financiële overschrijdingen vroegtijdig te kunnen signaleren, monitoren we processen, procedures en richtlijnen, (interne en externe) ontwikkelingen en risico's.



### **Jaarplannen**

In ons ondernemingsplan hebben we de strategische doelen vertaald naar speerpunten. Elk jaar stellen we werkplannen op. Hierin is ons reguliere werk beschreven, en de doelen en ontwikkelingen die we in dat bewuste jaar willen realiseren. Al deze plannen komen samen in een begroting en worden gekaderd door beleid en wet- en regelgeving.

Nick, manager Bedrijfsvoering: *"Het eerste half jaar als nieuwe manager Bedrijfsvoering stond in het teken van luisteren, verbinden en analyseren. Ik zie een sterke organisatie, betrokken collega's en veel potentie. Dat geeft vertrouwen. Tegelijkertijd zie ik kansen om processen verder te optimaliseren en de samenwerking binnen en buiten de organisatie nog meer te versterken. Mijn ambitie voor de komende jaren is niet alleen om een organisatie te bouwen waarin we continu leren, verbeteren en innoveren zodat wij onze strategische doelstellingen realiseren. Maar ook om onze organisatie te versterken voor de toekomst en wendbaar te zijn in onze steeds veranderende omgeving."*

### **Investeringsbeslissingen**

Investeringsbeslissingen in bestaand vastgoed en nieuwbouw nemen we volgens een vaste procedure. Op basis van vastgestelde kaders en de goedgekeurde begroting bereiden we investeringsbeslissingen voor onder aansturing van de verantwoordelijk manager. De directeur-bestuurder van ProWonen neemt de uiteindelijke investeringsbeslissing, nadat het voorstel in het MT besproken is en indien nodig goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

### **Reglement Financieel beleid en beheer en Financieel beleid**

ProWonen heeft een reglement financieel beleid en beheer. In 2022 is dit reglement geactualiseerd en vervolgens in 2023 vastgesteld en goedgekeurd. Conform het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV) artikel 104 lid 1 zijn de doelstellingen van het financiële beleid en beheer van Stichting ProWonen ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit. ProWonen is financieel gezond. Exclusief de waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille en de belastinglatenties komt het resultaat 2025 uit op een positief resultaat van € 12,8 miljoen.

In 2025 heeft ProWonen aanvullend aan het reglement Financieel beleid en beheer haar financieel beleid vastgesteld. Naast de bekende volkshuisvestelijke ratio's implementeert ProWonen in haar nieuwe financiële beleid het komend jaar ook het DrieCompartimentenModel en het daarbij behorende ratio 'volkshuisvestelijke continuïteit'. Dan kunnen we actief sturen op instandhouding van ons bezit en continuïteit van de organisatie.

## Solidariteit (Achterhoek)

Een van de onderdelen in het Duurzaam Prestatiemodel is Solidariteit. Veel woningcorporaties komen als gevolg van de veranderende macro economische omstandigheden en hogere onderhoudsuitgaven sterk onder druk te staan. Met behulp van onderlinge solidariteit wordt gekeken of eventuele tekorten door andere corporaties kunnen worden opgelost. Deze gesprekken worden ook in de regio Achterhoek gevoerd. In 2025 heeft dat niet tot solidariteitsverzoeken in de Achterhoek geleid.

## 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 2025. Wat opvalt is dat een groot deel van het resultaat na belastingen bepaald wordt door de waardeverandering van het vastgoed. Dit is een boekhoudkundig resultaat en betreft geen kasstroom. Verderop in dit hoofdstuk geven wij de daadwerkelijk gerealiseerde kasstromen weer.

	2025	2024	Vershil
<b>(bedragen x € 1.000)</b>			
<b>Nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille</b>	€ 23.333	€ 25.987	- € 2.654
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 310	€ 748	- € 438
Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ 64.912	€ 75.424	- € 10.512
Netto resultaat overige activiteiten	€ 536	€ 438	€ 98
Overige organisatiekosten	- € 2.322	- € 1.965	- € 357
Kosten omtrent leefbaarheid	- € 1.324	- € 994	- € 330
Saldo financiële baten en lasten	- € 6.440	- € 6.039	- € 401
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>€ 79.005</b>	<b>€ 93.599</b>	<b>- € 14.594</b>
Belastingen	- € 1.846	- € 3.388	€ 1.542
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>€ 77.159</b>	<b>€ 90.211</b>	<b>- € 13.052</b>

## Nettoresultaat

Het nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille is in 2025 € 2,7 miljoen lager dan in 2024. Dit komt met name doordat de lasten onderhoudsactiviteiten harder zijn gestegen (€ 5,3 miljoen) dan de huuropbrengsten (€ 3,3 miljoen). Daarnaast zijn de lasten verhuur en beheer met € 0,4 miljoen gestegen. De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is in 2025 € 64,9 miljoen positief en is € 10,5 miljoen lager dan in 2024. Dit wordt met name verklaard doordat de marktwaardeontwikkeling lager is. De ontwikkeling van de marktwaarde wordt verderop in dit hoofdstuk nader toegelicht.

## Eigen vermogen

Het eigen vermogen van ProWonen bedraagt ultimo 2025 € 957 miljoen. Dat is een stijging van € 77 miljoen ten opzichte van het eigen vermogen ultimo 2024. Dit is het eigen vermogen gebaseerd op de waardering van ons vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarderingsgrondslag brengt met zich mee dat een belangrijk deel van het totale eigen vermogen het zogenaamde 'ongerealiseerde deel van de waarde­stijging' betreft. Voor dit on­ge­realiseerde deel van de waarde­stijging dient een her­waarde­rings­reserve aangehouden te worden. De hoogte van de her­waarde­rings­reserve ultimo 2025 bedraagt € 528 miljoen ten opzichte van € 474 miljoen ultimo 2024.

### Externe toezichthouders

De externe toezichthouders (AW en WSW) toetsen de financiële gezondheid van ProWonen, onder andere op basis van een aantal financiële ratio's. ProWonen blijft voldoen aan de eisen die externe toezichthouders stellen aan liquiditeits- en vermogensposities. Dit blijkt ook uit de integrale beoordeling 2025 van de AW en de borgbaarheidsverklaring van het WSW.

### Meerjarenraming

De RvC heeft onze meerjarenraming 2026 – 2035 goedgekeurd. In de periode 2026-2035 wil ProWonen ruim 1.100 nieuwe woningen bouwen. Daarnaast investeren we flink in onze bestaande voorraad tijdens groot onderhoudsprojecten. Hierbij treffen we ook extra duurzaamheidsmaatregelen. De komende jaren verwachten we niet veel woningen te verkopen. De voorgenomen investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit vinden met name plaats in de DAEB tak en passen binnen de wet- en regelgeving van toegestane activiteiten.

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

	2025	2026	2027	2028	2029	Norm AW en WSW
<b>Solvabiliteit (obv beleidswaarde)</b>	68%	61%	55%	53%	53%	➤ 30%
<b>Loan to value (obv beleidswaarde)</b>	32%	33%	39%	43%	43%	< 70%
<b>Interest Coverage Ratio</b>	2,9	2,5	2,9	2,3	2,2	➤ 1,4
<b>Dekkingsratio (obv marktwaarde)</b>	21%	22%	26%	28%	28%	< 70%

### Kasstroom en financiering

Veel belangrijker dan het resultaat zijn de daadwerkelijke kasstromen in 2025. Deze geven namelijk aan wat de daadwerkelijke inkomsten van ProWonen zijn geweest.

De kasstromen 2025 kunnen op hoofdlijnen als volgt weergegeven worden:

	2025	2024	Vershil
<b>(bedragen x € 1.000)</b>			
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 11.834	€ 12.808	- € 974
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	- € 36.484	- € 24.930	- € 11.554
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 23.456	€ 12.706	€ 10.750
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>- € 1.194</b>	<b>€ 584</b>	<b>- € 1.778</b>

In 2025 is de kasstroom uit operationele activiteiten € 1,0 miljoen lager dan in 2024. Een vijftal kasstromen zorgen met name voor deze mutatie; de kasstromen voor onderhoud is € 1,7 miljoen gestegen, kasstroom betalingen aan werknemers is € 0,8 miljoen gestegen, kasstroom overige bedrijfsuitgaven is € 0,6 miljoen gestegen, kasstroom vennootschapsbelasting is € 0,9 miljoen gestegen daarentegen is de kasstroom huurontvangsten € 3,2 miljoen hoger.

In 2025 is de kasstroom uit investeringsactiviteiten € 11,6 miljoen hoger dan in 2024. In 2025 is de kasstroom uit verkoopontvangsten bestaande huur, die onderdeel is van de kasstroom uit investeringsactiviteiten, € 1,0 miljoen lager. De kasstroom nieuwbouw bedraagt € 10,6 miljoen en is daarmee € 5,9 miljoen hoger dan in 2024. Daarnaast is de kasstroom verbeteruitgaven gestegen. Deze bedraagt € 23,4 miljoen en is daarmee € 4,9 miljoen hoger dan in 2024.

Vorenstaande verklaart ook de stijging van de kasstroom uit financieringsactiviteiten omdat meer nieuwe financieringen in 2025 nodig waren. Het schuldrestant van alle lopende leningen is ten opzichte van eind 2024 gestegen en bedraagt € 265 miljoen (2024: € 241 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage is gelijk gebleven en bedraagt 2,66%. In 2025 is voor een totaal bedrag van € 19,0 miljoen aan leningen afgelost. Voor de herfinanciering van deze leningen en de investeringen die we hebben gedaan zijn drie nieuwe leningen aangetrokken, totaal € 42,5 miljoen; € 15 miljoen met een rente van 3,009% en een looptijd van 10 jaar, € 15 miljoen met een rente van 3,283% en een looptijd van 40 jaar en € 12,5 miljoen met een rente van 3,516% en een looptijd van 15 jaar. In 2026 is de financieringsbehoefte op basis van de begroting per saldo € 47 miljoen, bestaande uit € 59 miljoen aan nieuwe leningen en € 12 miljoen aan aflossingen.

### **Fiscaliteit**

Binnen de fiscale wet- en regelgeving maakt ProWonen gebruik van de mogelijkheden die er zijn om de belastingdruk te verlagen om zodoende beter in staat te zijn haar eigen maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Een lagere belastingdruk betekent immers dat er meer middelen vrijkomen die kunnen worden besteed aan de primaire doelstelling van de organisatie, namelijk het bieden van betaalbare en leefbare huisvesting aan mensen met een smalle beurs.

De acute belastinglast van ProWonen over 2025 bedraagt € 1,5 miljoen (2024: € 2,8 miljoen).

De in 2019 ingevoerde ATAD-renteaftrekbepanking zorgde ervoor dat we in de periode 2019-2025 een groot bedrag aan rente fiscaal niet in aftrek konden brengen. De stand van de voort te wentelen renten bedraagt ultimo 2025 € 13,2 miljoen. Uitgedrukt in vennootschapsbelasting op basis van het huidige vennootschapsbelastingtarief bedraagt dit € 3,3 miljoen. ProWonen heeft in dit kader bezwaar gemaakt tegen de aanslagen 2021 en verder.

### **Liquiditeit**

ProWonen is in staat om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen. ProWonen heeft geen kredietfaciliteit. Er wordt gewerkt met twee leningen met een flexibele hoofdsom (totaal € 15 miljoen) om niet structurele liquiditeitsbehoefte op te vangen. Het beleggen van overtollige liquide middelen heeft in 2025 niet plaatsgevonden.

### **Ontwikkeling van de marktwaarde**

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 100,2 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.225,4 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8,9% (2024: 9,7%). De woningmarkt in de regio Achterhoek heeft in 2025 een duidelijke positieve ontwikkeling doorgemaakt. Zowel de leegwaarden van woningen als de markthuren zijn het afgelopen jaar weer substantieel gestegen. Deze groei past binnen de landelijke trend van prijs- en huurstijgingen, maar wordt in de Achterhoek versterkt door regionale marktomstandigheden, waaronder een structureel beperkt woningaanbod en een aanhoudende vraag.

De leegwaarden van vastgoed zijn op jaarbasis met circa 8,6% (landelijk - NVM) toegenomen, voornamelijk als gevolg van de krapte op de woningmarkt en de toenemende concurrentie tussen woningzoekenden. Het aantal huurtransacties is

gedaald, wat regionale verschillen laat zien maar eveneens wordt beïnvloed door landelijke schaarste. Ook de markthuren laten een significante stijging zien. Gemiddeld namen de huren op landelijk niveau met 9,4% (landelijk – NMV) toe ten opzichte van 2024, wat wijst op een verdere versterking van het huursegment. De meeste complexen hebben in de jaarrekening 2025 de hoogste waarde als uitpondwaarde. De stijging in de uitpondwaarde is mede als gevolg van de sterk stijgende leegwaarden en de aanpassing van de leegwaardeindexatie. Daarnaast zien we in de exploitatiewaarde ook stijgingen als gevolg van hard groeiende contracturen en markthuren. Voor 2026 wordt een verdere stijging van huur- en koopprijzen verwacht.

### Beleidswaarde

Vanaf de jaarrekening 2024 is de beleidswaarde niet langer afgeleid van de marktwaarde. De waarde wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten, gebruik makend van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar. De spelregels voor de berekening van de beleidswaarde 2025 zijn opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'.

De beleidswaarde 2025 is in totaal € 836,5 miljoen (2024: € 800,4 miljoen). De stijging komt met name door normale jaarlijkse indexatie van exploitatie opbrengsten en lasten. De gehanteerde sociale disconteringsvoet is 4,22% (2024: 4,17%) voor het DAEB bezit en 4,76% (2024: 4,7%) voor het niet-DAEB bezit in 2025. De sociale disconteringsvoet houdt rekening met een lager risicoprofiel gezien de lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) van woningen.

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 bovendien betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De uitgangspunten van de beleidswaarde zijn toegelicht in de jaarrekening op bladzijde 125 t/m 126.

### Verschil marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

	Marktwaarde	Beleidswaarde	Verschil
<b>(bedragen x € 1.000)</b>			
DAEB	€ 1.199.939	€ 814.595	€ 385.344
Niet-DAEB	€ 25.440	€ 21.923	€ 3.517
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.225.379</b>	<b>€ 836.518</b>	<b>€ 388.861</b>

Per 31 december 2025 is in totaal € 470,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2024: € 420,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en het 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. Dit 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 € 385 miljoen. Dit impliceert dat circa 40% 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.

## 10. Raad van Commissarissen

### Vertrouwen, vasthouden, volhouden en verder vooruit

Ook in 2025 stond voor de Raad van Commissarissen het toezicht op de realisatie van de doelstellingen van ProWonen en de algemene gang van zaken centraal. In dit hoofdstuk leggen we verantwoording af over de wijze waarop wij als RvC in 2025 toezicht hebben gehouden op het functioneren van ProWonen in relatie tot haar maatschappelijke doelstellingen en in relatie tot haar stakeholders.

2025 was een jaar waarin meerdere landelijke ontwikkelingen elkaar rap opvolgden. De in Den Haag aangekondigde huurbevriezing leek er eerst te komen, maar ging later toch niet door. De Wet regie versterking volkshuisvesting is aangekondigd maar nog niet in werking, waarbij veel te doen was om het al dan niet met voorrang huisvesten van statushouders. Het kabinet viel, nieuwe verkiezingen werden gehouden en op het moment van schrijven zijn partijen aan het formeren. Regionaal worden er voorbereidingen getroffen om afspraken te maken over solidariteit. Het reserveren van bedragen voor landelijke projectsteun in de begrotingen is nog niet aan de orde. Ontwikkelingen die inhoudelijk en financieel allemaal zijn weerslag hebben op de organisatie (heroriëntatie) evenals de kaders van waaruit de RvC haar toezichthoudende rol invult.

De uitdagingen waar we voor staan, zijn net als in 2024 onverminderd groot. Er is een grote woonopgave en een uitdagend financieel en politiek klimaat. Dit is ook in 2025 regelmatig onderwerp van gesprek geweest en meegewogen bij de besluiten. De doelstelling van ProWonen nu en in de toekomst staat steeds voorop. De basis is op orde, de organisatie is verder geprofessionaliseerd en ondersteund met meer vaste medewerkers en data-applicaties. Samen staan we aan de lat voor concreet geworden nieuwbouwopgaven tot 2035. Maar ook renovatie, onderhoud en fijn wonen in leefbare buurten en wijken.



*De Raad van Commissarissen in 2025  
Van links naar rechts: Hanneke Ester, Remond Molenkamp, Angela Pot,  
Marieke Seip en Jurgen van Dinteren*

### Samenstelling RvC

De RvC van ProWonen bestaat uit vijf leden. Het streven is de RvC zo samen te stellen dat verschillende kennisvelden en aandachtsgebieden goed zijn vertegenwoordigd. Uiteraard kunnen in één persoon meerdere aandachtsgebieden vertegenwoordigd zijn. In de profielschets van de RvC staan de volgende kennis- en aandachtsgebieden:

- Ontwikkelingen in de volkshuisvesting en de maatschappelijke opgaven, de vastgoedmarkt en de doelgroep waarvoor ProWonen werkzaam is
- Financieel beleid, derivaten, control, risicomanagement
- Digitalisering en ICT

- Nationale en internationale ontwikkelingen in relevant overheidsbeleid, governance en regelgeving in de volkshuisvesting
- Management, organisatieontwikkeling, externe relaties (communicatie en marketing), human resources en sociale verhoudingen
- Ondernemerservaring.

Naam	Kennis- en aandachtsgebied	Commissie	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
Marieke Seip Voorzitter	Ontwikkelingen in de volkshuisvesting en de maatschappelijke opgaven, openbaar bestuur, nationale en internationale ontwikkeling in relevant overheidsbeleid, doelgroep waarvoor ProWonen werkzaam is	Lid Selectie- en remuneratie commissie	Concern- directeur gemeente Apeldoorn.	Bureau Seip
Jurgen van Dinteren Vice-voorzitter	Sociale verhoudingen, financieel beleid, ondernemerservaring, doelgroep waarvoor ProWonen werkzaam is	Voorzitter auditcommissie	Directeur J.M.A. Willems Boven-Leeuwen	Lid stichtingsbestuur Stak J.M.A. Willems, lid RvC Rabobank Maas en Waal – Oost Betuwe
Remond Molenkamp	Ontwikkelingen volkshuisvesting en maatschappelijke opgaven, ondernemerservaring, vastgoed, duurzaamheid en energietransitie.	Huurders-commissaris  Voorzitter selectie en remuneratie-commissie	Zelfstandig ondernemer / adviseur	Vicevoorzitter Nederlands Shetland Pony Stamboek
Hanneke Ester	Financiën en IT	Huurders-commissaris  Lid auditcommissie		Lid RvC SSH& Lid RvC Uwoon Lid RvT TC GGZ Lid RvT De Hoogstraat Lid Verantwoordingsorgaan Pensioenfonds Capgemini

Naam	Kennis- en aandachtsgebied	Commissie	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
Angela Pot	Management, organisatie-ontwikkeling, externe relaties (communicatie en marketing), human resources en sociale verhoudingen.	Lid Selectie en remuneratie-commissie	Strategisch Adviseur HRM Expertise Centrum Organisatieontwikkeling	Lid RvT Stichting Raster Lid RvT Stichting Special Heroes Onafhankelijk voorzitter Stichting Examens Uitzendbranche tot en met 31 juli 2025

### Rooster van aftreden

Volgens de Governancecode is de maximale zittingsduur 8 jaar. Onderstaand rooster geeft aan wanneer de leden aftreden.

Naam	1 <sup>ste</sup> benoeming	Herbenoemd/ hernoembaar	Aftredend
Marieke Seip	Januari 2021	Januari 2025	Januari 2029
Jurgen van Dinteren	Juli 2018	Juli 2022	Juli 2026
Remond Molenkamp	Januari 2024	Januari 2028	
Hanneke Ester	Januari 2024	Januari 2028	
Angela Pot	Februari 2025	Februari 2029	

### Over besturen en toezicht houden

De taak van de RvC is het houden van toezicht op het beleid en het bestuur en de algemene gang van zaken binnen ProWonen. Daartoe behoort onder meer het houden van toezicht op:

- de realisatie van de doelen, volkshuisvestelijke opgaven en strategie en de risico's die deze activiteiten met zich meebrengen;
- de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen en het kwaliteitsbeleid;
- de integriteit van de organisatie.

De RvC adviseert het bestuur en fungeert als klankbord. En tot slot is de RvC ook werkgever van het bestuur.

### Commissies

De RvC heeft twee commissies die de besluitvorming voorbereidt en zich verdiept in specifieke aspecten van het toezicht: de Auditcommissie en de Selectie en remuneratiecommissie.

### Toezicht- en toetsingskader

Het *Toezichtkader* dat de RvC gebruikt bij het houden van toezicht is gebaseerd op *externe* toezichtkaders zoals de Woningwet en andere wet en regelgeving, het beoordelingskader dat de AW en de WSW hanteren, de bevindingen van de accountant, de Governancecode Woningcorporaties en de VTW-beroepsregels. Het Toezichtkader is ook op *interne* toezichtkaders gebaseerd zoals: de reglementen en statuten.

Het *Toetsingskader* dat de RvC gebruikt bij het houden van toezicht, bestaat uit *harde* kaders (zoals strategie, plannen, begrotingen en beleid) en *zachte* kaders (zoals overleggen, bijeenkomsten en informele contacten).

ProWonen onderschrijft hierin de governancecode voor woningcorporaties. In de governancecode hebben woningcorporaties normen vastgelegd voor goed bestuur en goed intern toezicht, integer en transparant handelen, externe verantwoording en financiële beheersing. Wij, als aangesloten corporatie bij Aedes, spannen ons in voor een gemeenschappelijke cultuur waarin deze waarden centraal staan. Dat past bij onze maatschappelijke opdracht: er aan bijdragen dat iedereen in Nederland in een huis kan wonen waarin hij of zij zich thuis voelt. Op [onze website](#) zijn de volgende documenten openbaar raadpleegbaar:

- Bestuursreglement
- Profielschets directeur-bestuurder
- Regelement auditcommissie (AC)
- Regelement Raad van Commissarissen (RvC)
- Toezicht en toetsingskader
- Visie op besturen en toezichthouden
- Regelement selectie en remuneratiecommissie
- Profielschets RvC

### **Vergaderingen en besluiten 2025**

In 2025 hebben er 5 reguliere RvC vergaderingen plaatsgevonden.

Vaste onderwerpen op de agenda van de betreffende vergaderingen waren:

- mededelingen RvC;
- mededelingen directeur-bestuurder: organisatieontwikkeling en huurdersverenigingen;
- vaststellen verslag vorige vergadering;

De meerjarenbegroting voor het aankomende (boek)jaar en het jaarverslag over het voorafgaande (boek)jaar worden op vaste momenten besproken en ter goedkeuring voorgelegd. Beide stukken zijn in 2025 goedgekeurd. Tevens worden de tertiaalrapportages, de managementletter en het accountantsverslag van de onafhankelijke accountant in de RvC besproken. De commissies zijn ter voorbereiding op de RvC vergaderingen verschillende keren bij elkaar gekomen.

Direct voorafgaand aan de RvC vergadering vindt er een vooroverleg plaats tussen de leden van de RvC onderling, zonder de directeur-bestuurder. Twee weken voorafgaand aan de RvC vergaderingen is er een vooroverleg tussen de voorzitter van de RvC, de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris ter voorbereiding van de daaropvolgende RvC vergadering. Bij de RvC vergaderingen zijn standaard de directeur-bestuurder, de concerncontroller, de manager Bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris aanwezig. Daarnaast nemen de managers Wonen en Vastgoed op uitnodiging deel aan de vergadering wanneer hun expertise relevant is voor het bespreken van specifieke agendapunten.

#### *Besluitvorming 2025*

Een aantal besluiten van het bestuur, zoals vastgelegd in de statuten en het bestuursreglement, is onderworpen aan de goedkeuring van de RvC. Alle voorgelegde besluiten zijn goedgekeurd.

In 2025 heeft de RvC goedkeuring verleend aan de volgende bestuursbesluiten:

- Haalbaarheid nieuwbouw Van Ars-locatie, Lichtenvoorde
- Haalbaarheid verduurzaming 75 woningen Zelhem, Halle en Velswijk
- Auditjaarplan 2025
- Verslag zelfevaluatie 2024
- Haalbaarheid wijkaanpak cluster 2, Neede Noord Oost
- Haalbaarheid nieuwbouw Het Loo cluster 1, Zelhem
- Haalbaarheid energetische verbeteringen en onderhoudsmaatregelen Lariksweg, Eibergen

- Evaluatie en afsluiting project sloop-nieuwbouw Oranjewijk, Zelhem
- Haalbaarheid nieuwbouw Het Simmelink, Eibergen
- Haalbaarheid nieuwbouw Leusinkbrink-Zuid, Ruurlo
- Haalbaarheid modulaire woningen, Oost-Gelre
- Bod 2026 (prestatieafspraken)
- Controleplan 2025
- Haalbaarheid nieuwbouw Richterspoort, Lichtenvoorde
- Begroting 2026 en meerjarenbegroting 2027 – 2035
- Treasury Jaarplan 2026
- Financieel beleid
- Haalbaarheid nieuwbouw Sius en Wonen Als Thuis (WAT), Beltrum
- Evaluatie en afsluiting project nieuwbouw Beltrumseweg (Estinea), Eibergen
- Auditjaarplan 2026
- Frauderesponsplan

In 2025 nam de RvC deze besluiten en stelde in de vergadering de volgende documenten vast:

- Jaarrekening en jaarverslag 2024 (De RvC verleent decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer in 2024)
- Samenstelling remuneratiecommissie (Marieke Seip, Remond Molenkamp, Angela Pot)
- Jaarplan concerncontroller 2026
- Bezoldiging RvC 2026

In 2025 heeft de RvC de volgende documenten en ontwikkelingen besproken:

- Jaarverslag RvC 2024
- Forecast T3-rapportage 2024
- Consequenties voornemen huurbevriezing 2025 en 2026
- Kadernota 2026
- T1-rapportage 2025
- Stand van zaken huurbevriezing
- Stand van zaken Soft Controls
- T-2 rapportage 2025
- Heroriëntatie n.a.v. huurbevriezing
- Stand van zaken solidariteit Achterhoek
- Stand van zaken herijking portefeuille strategie
- Rapportage soft controls en programma Rendement van geluk
- Managementletter 2025 en compliancevragenlijst
- Fiscaal jaarplan
- Jaarplanning en governance agenda RvC 2026

In 2025 heeft de RvC verder aandacht besteed aan:

- Brieven Autoriteit Wonen (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Memo 3<sup>e</sup> lijns controle
- Memo jaargesprek risicomanagement 2024
- Jaarlijkse huuraanpassing 2025
- WSW beoordeling risicoprofiel ProWonen
- Brief WSW aanpassing maximale borging
- De relatie met het WSW, de concerncontroller, bestuurssecretaris en huurdersverenigingen door middel van gesprekken.
- Regionale solidariteit
- Voorgenomen nevenactiviteit directeur-bestuurder
- Memo haalbaarheidsbesluiten i.r.t. huurbevriezing
- Fiscale nulmeting
- Wet DBA
- Terugblik programma beleidsdagen 2 en 3 oktober 2025
- Aw beoordeling ProWonen

- Brief Eerste Kamer namens Achterhoek / amendement Mooiman, Wet Regie Versterking Volkshuisvesting
- Publicatie Aw beleidsregel
- Prestatieafspraken, regionale meerjarige raamovereenkomst 2026-2030 en uitvoeringsagenda 2026/2027
- Procuratieregeling
- Aedes benchmark
- Bestuurscontract 2026

#### *Auditcommissie*

De Auditcommissie (AC) ondersteunt de RvC bij het houden van toezicht, adviseert de RvC op het gebied van financiën en interne beheersing en bereidt de besluitvorming hierover voor. Verder fungeert de AC als klankbord voor het bestuur als het gaat over financiële vraagstukken. De directeur-bestuurder, manager Bedrijfsvoering, concerncontroller en bestuurssecretaris zijn bij deze vergaderingen aanwezig. Hoewel de commissie de gesprekken voert, is de hele RvC zich bewust van zijn rol als toezichthouder. De auditcommissie had in 2025 de volgende samenstelling: Jurgen van Dinteren (voorzitter) en Hanneke Ester (lid).

In 2025 besprak de auditcommissie onder meer deze thema's:

- Forecast T3-rapportage 2024
- Brief WSW beoordeling risicoprofiel 2025
- Brief WSW aanpassing maximale borging
- Auditjaarplan 2025
- Brief Aw rechtmatigheid verslagjaar 2023
- Memo 3<sup>e</sup> lijnscontrole
- Memo jaargesprek risicomanagement 2024
- Solidariteit
- Herijken portefeuillestrategie
- Voorgenomen huurbevriezing
- Fiscale nulmeting
- Jaarstukken 2024: jaarrekening en accountantsverslag 2024
- WSW Uitvraag extra informatie t.b.v. borging als gevolg van de huurbevriezing
- Controleplan 2025
- Kadernota 2026
- Rapportage T1-2025
- Voortgang vastgoedprojecten
- Notitie sturing financiële ratio's i.r.t. huurbevriezing
- Procuratie regeling
- Heroriëntatie n.a.v. huurbevriezing
- Stand van zaken solidariteit Achterhoek
- Driecompartimentenmodel
- Managementletter 2025 en compliancevragenlijst
- Begroting 2026 en meerjarenbegroting 2027 – 2035
- Treasury jaarplan
- Financieel beleid
- Fiscaal jaarplan
- Aedes benchmark
- ATAD procedure
- Jaarplan concerncontroller 2026
- Interne auditplan 2026 en notitie interne audits
- Frauderresponsplan

Onze accountant BDO is bij de relevante onderwerpen aanwezig geweest bij deze vergaderingen.

### *Selectie- en remuneratiecommissie*

Ieder jaar voert deze commissie minimaal 2 gesprekken met de directeur bestuurder. Hoewel de commissie de gesprekken voert, is de hele RvC zich bewust van zijn rol als werkgever van de directeur-bestuurder. De commissie had ultimo 2025 de volgende samenstelling: Remond Molenkamp (voorzitter), Angela Pot (lid) en Marieke Seip (lid).

Francis Heurman trad na 8 jaar toezichthouden af. De vacature werd na een zorgvuldig proces ingevuld door Angela Pot per 1 februari 2025. In het najaar van 2025 is een nieuw wervingsproces opgezet voor een nieuw te werven commissaris. Op 1 juli 2026 loopt namelijk de tweede termijn van Jurgen van Dinteren af. De werving is erop gericht per deze datum een vervanger te benoemen. De directeur bestuurder werkt vanuit een bestuursopdracht c.q. beoordelingskader. Deze bestuursopdracht bestaat uit prestatie- en ontwikkelafspraken welke zijn ingericht langs de lijnen van richten, inrichten en verrichten. De selectie- en remuneratie commissie heeft in 2025 twee keer gesproken met de directeur bestuurder hierover, de eerste keer over de te behalen doelen en de tweede keer over de resultaten en een vooruitblik op 2026.

### *Beleidsdagen*

De jaarlijkse drie beleidsdagen vonden dit jaar verdeeld over twee momenten plaats: één dag in mei en twee dagen in oktober. Op 19 mei in Zutphen werd kennisgemaakt met onze contactpersonen vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en was er een thematische sessie over het herijken van de portefeuillestrategie. Tijdens deze dag is tevens stilgestaan bij verschillende financiële scenario's die zijn doorgerekend als gevolg van de voorgenomen huurbevriezing. Op 2 en 3 oktober was het thema kunstmatige intelligentie (AI) en vond deze plaats op de Universiteit Twente. Verschillende sprekers namen de RvC mee in hun kennis. Bijvoorbeeld over het belang van de databasis op orde. Het vertrouwd werken met data als datagedreven organisatie is randvoorwaardelijk om gebruik te kunnen maken van AI-toepassingen. Waarbij we ons altijd bewust moeten afvragen wat de rol van techniek in onze samenleving is.

In juli werd nog een werkbezoek gehouden langs verschillende bouwprojecten in het werkgebied van ProWonen.

### **Toezicht op risicobeheersing**

Het bestuur is, conform de statuten, verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële berichten. De RvC ziet er, eveneens op basis van de statuten, op toe dat het bestuur deze verantwoordelijkheid naar behoren vervuld. Een goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's zijn essentieel om strategische doelstellingen van ProWonen op verantwoorde wijze te realiseren.

De RvC laat zich informeren via tertiaalrapportages, investeringsvoorstellen van de directeur bestuurder en de managementletter en het accountantsverslag van de accountant. Bij grootschalige investeringen besteedt de RvC specifieke aandacht aan de risico's en de aansluiting daarvan op de portefeuillestrategie.

### **Risico's 2025**

Binnen de RvC, en de Auditcommissie in het bijzonder, is het afgelopen jaar aandacht besteed aan het proces en de inventarisatie van de belangrijkste risico's voor 2025.

### **Soft controls**

ProWonen is bezig met een organisatieontwikkeling gericht op een sterkere maatschappelijke rol en meer betrokkenheid bij huurders. Om deze transitie te ondersteunen, is onderzoek gedaan naar soft controls: niet tastbare maar wel stuurbare gedragsbeïnvloedende factoren, die cruciaal zijn voor de gewenste verandering of ontwikkeling. Soft controls is overigens een element waar de Aw landelijk in toenemende mate aandacht voor heeft. De RvC heeft in juni en in oktober tijdens haar vergadering een update gekregen van de directeur-bestuurder over de stand van zaken van het

onderzoek en het verdere proces. De organisatie gaat de soft controls monitoren op verdere ontwikkeling.

### **Overleggen en klankbordfunctie**

#### *Huurdersvertegenwoordiging*

In 2025 hebben de huurderscommissarissen tweemaal een gesprek gevoerd met de 4 voorzitters van de Huurdersverenigingen. Daarnaast is er een themadag georganiseerd op 22 september, waarin een werkbezoek gebracht werd aan Winterswijk en Aalten. Daar werden projecten met aandacht voor zorg en wonen in een hofje bezocht.

#### *Overleg ondernemingsraad*

In 2025 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de ondernemingsraad (OR) en de RvC. De directeur-bestuurder was hierbij niet aanwezig. De RvC merkt dat er een goede samenwerking van de organisatie met de directeur-bestuurder is. Er is in de organisatie een goede sfeer en samenwerking ervaren, één die enorm verbeterd is. De OR had haar zorg geuit over de hoeveelheid interim-managers alsmede de wens voor een vaste invulling. Dit is voor medewerkers heel belangrijk. Gedurende het jaar zijn alle MT-functies vast ingevuld. Dit wordt fijn gevonden. Wel blijft het een uitdaging om balans te vinden tussen benodigde veranderingen gezien de opgaven en verandertempo dat een organisatie aankan. De RvC heeft opgemerkt dat hier wel de goede gesprekken over plaatsvinden binnen de organisatie.

### **Functioneren**

#### *Integriteit en onafhankelijkheid*

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van ProWonen. Er bestaan geen overlappings met andere (bestuurs)functies. Geen enkel RvC-lid is of was in verleden in dienst bij ProWonen. Geen van de RvC-leden verleent andere diensten dan de diensten die voortvloeien uit zijn of haar lidmaatschap van de RvC, of onderhoudt banden (direct of indirect) met ProWonen, buiten het lidmaatschap van de RvC. Geen van de leden onderhoudt banden (direct of indirect) met toeleveranciers of afnemers van ProWonen. In het verslagjaar 2025 waren de leden niet betrokken bij transacties met tegenstrijdige belangen.

#### *Organisatiecultuur en integriteit*

Het werken met maatschappelijk geld schept bijzondere verplichtingen op het gebied van integriteit als het gaat om de omgang met onze huurders, belanghebbenden en leveranciers. De waarden en normen die de RvC, bestuur en collega's in acht nemen zijn verwoord in de gedragscode, dit conform de Governancecode woningcorporaties. Ook is er een klokkenluidersregeling voor medewerkers die misstanden willen melden en bestaat de mogelijkheid om contact op te nemen met een externe vertrouwenspersoon. Beide documenten staan op de [website van ProWonen](#) onder organisatie/integriteit.

#### *Handreiking beoordeling vastgoedbezit*

De handreiking beoordelen vastgoedbezit is in de RvC vergadering besproken. Ook bij de werving van een nieuwe RvC lid is een inventarisatie gemaakt naar vastgoedbezit. Hieruit blijkt dat geen van de RvC leden, behoudens eigen woning, bezit verhuurt of beheert in de woningmarktregio waar ProWonen actief is. De RvC concludeert dat er geen sprake is van een (mogelijk) tegenstrijdig belang of van (schijn van) belangenverstrengeling.

#### *Aanspreekbaarheid*

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. De RvC is te bereiken via de bestuurssecretaris. De contactgegevens van de RvC staan op de website van ProWonen.

### *Meldingsplicht*

Op basis van de Woningwet geldt voor de RvC een brede meldingsplicht. Onder andere onderstaande zaken moeten bij constatering direct worden gemeld bij de Autoriteit woningcorporaties (AW):

- financiële problemen;
- dreigende sanering;
- twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij ProWonen;
- rechtmatigheidskwesties;
- het niet halen van de toewijzings-normen.

In 2025 is er geen melding gedaan.

### *Informatievoorziening*

De periodieke verslaglegging naar de RvC vindt elke tertiaal (periode van vier maanden) plaats en is gebaseerd op het bewaken van de koers en operationele resultaten van ProWonen. Ook worden in deze tertiaalrapportages vermeld welke beheersmaatregelen er worden getroffen om de geconstateerde risico's adequaat te beheersen.

### *Opleidingen*

Iedere commissaris is lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De VTW heeft vastgesteld dat 5 PE-punten per kalenderjaar behaald moeten worden. Dit is gebaseerd op 5 studiebelastinguren.

In 2025 behaalden de RvC-leden van ProWonen het volgende aantal educatiepunten:

<b>Naam RvC-lid</b>	<b>Behaalde PE-punten 2025</b>
Marieke Seip	6
Jurgen van Dinteren	9
Angela Pot	19
Remond Molenkamp	7
Hanneke Ester	18

De commissarissen deden onder meer kennis op over deze thema's:

- Datagedreven werken
- Kunstmatige intelligentie (AI)
- Technologie en ethiek
- De toekomst van toezicht
- Cybersecurity, privacy en ethiek
- Bouwprocessen
- Demografie en migratie
- Financiële wereld van de woningcorporatie
- Corporate governance
- Boardroom dynamics

### *Zelfevaluatie*

De RvC evalueert eenmaal per jaar zijn eigen functioneren. Eens per twee jaar doet de RvC dit onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatie over 2025 heeft onder leiding van een externe begeleider plaatsgevonden. De RvC heeft daarbij teruggekeken naar haar functioneren en handelen in 2025. Daarbij is aandacht besteed aan de onderlinge dynamiek, samenwerking met de directeur-bestuurder en de balans kracht en tegenkracht. Ook is vooruitgekeken naar 2026.

### *Bezoldiging*

De leden van de RvC ontvangen jaarlijks een vergoeding voor hun werkzaamheden. Deze honorering valt binnen de richtlijnen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2). Aanvullend heeft de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) een advies uitgevaardigd over de hoogte van deze vergoeding. De RvC heeft in 2024

besloten dat de RvC beloning wordt gekoppeld aan 100% van de VTW-norm. Het VTW advies 2025 kent voor de bezoldigingsklasse F (hierin valt ProWonen) een maximale bezoldiging voor de voorzitter van € 24.720 en de leden € 16.480. Op basis van de 100%-regel was de bezoldiging van de RvC in 2025 als volgt:

<b>Naam RvC-lid</b>	<b>Bezoldiging 2025</b>
Marieke Seip voorzitter	€ 24.720
Jurgen van Dinteren	€ 16.480
Francis Heurman	€ 1.373
Angela Pot	€ 15.107
Remond Molenkamp	€ 16.480
Hanneke Ester	€ 16.480
Totaal	€ 90.640

Er is geen sprake van belaste onkostenvergoedingen. De overige kosten (opleiding, bijeenkomsten, het lidmaatschap van de VTW en werving nieuwe RvC-leden) bedroegen € 12.527.

#### *Verslag vanuit de werkgeversrol*

Goed werkgeverschap is en blijft een doorlopende opdracht. De RvC dient die taak zodanig uit te voeren dat ProWonen altijd over een goed bestuur beschikt, de directeur bestuurder haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de RvC zelf zijn toezichthoudende rol volledig kan vervullen.

Over 2025 voerde de Selectie- en remuneratie commissie gesprekken met de bestuurder. Deze commissie heeft, in lijn met eerdere jaren, expliciet waardering uitgesproken over de wijze waarop door de directeur bestuurder ook in 2025 sturing en leiding is gegeven aan ProWonen. De beloning van de directeur bestuurder is in lijn met de kaders die de WNT ter zake stelt.

#### **Verantwoording**

Op 26 mei 2026 hebben de RvC en de directeur-bestuurder dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in het bijzijn van de manager Bedrijfsvoering, concerncontroller, bestuurssecretaris en de externe accountant. Tevens heeft de RvC met instemming kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte goedkeurende verklaring van BDO Accountants.

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

Conform de Woningwet stelt de directeur-bestuurder de jaarrekening op. De RvC van ProWonen stelt vast dat de directeur-bestuurder deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt de jaarrekening en het bestuursverslag 2025 vast. De vaststelling door de RvC strekt het bestuur tot volledige decharge.

Borculo, 26 mei 2026

De Raad van Commissarissen van wooncorporatie ProWonen,  
Marieke Seip, voorzitter  
Jurgen van Dinteren, vicevoorzitter  
Hanneke Ester  
Remond Molenkamp  
Angela Pot

# 11. Factsheet gemeente Bronckhorst

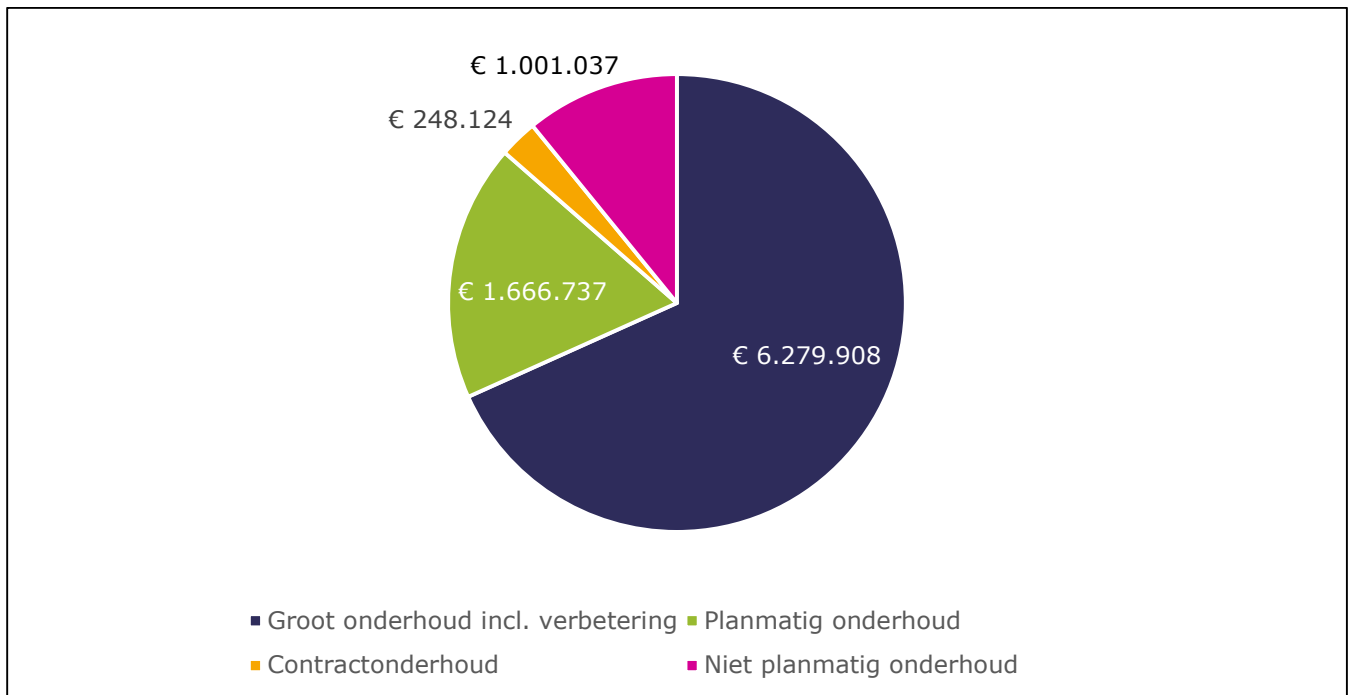
## Aantal verhuureenheden

<b>Aantal verhuureenheden 31-12-2025</b>	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	2.172
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	2
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	2
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	111
Parkeerplaatsen	208
Onzelfstandige verhuureenheden	3
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>2.498</b>
<b>waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)</b>	<b>208</b>

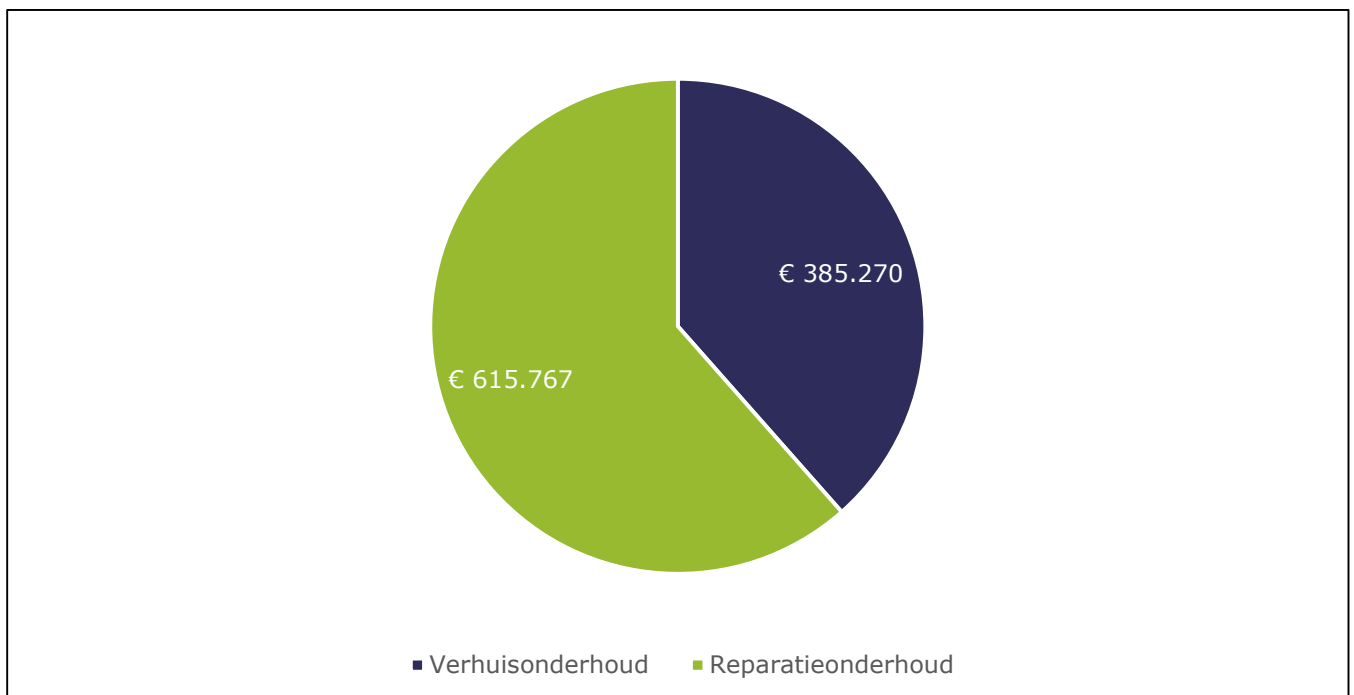
## Wijzigingen in aantal huurwoningen

<b>Aantal huurwoningen per 1-1-2025</b>		<b>2.187</b>
<b>Toename:</b>		
<i>Terugkoop</i>		
- Kleine kernen	1	
- Zelhem	3	
	4	4
<b>Afname:</b>		
Sloop		-18
Administratieve afname		-1
<b>Aantal huurwoningen per 31-12-2025</b>		<b>2.172</b>

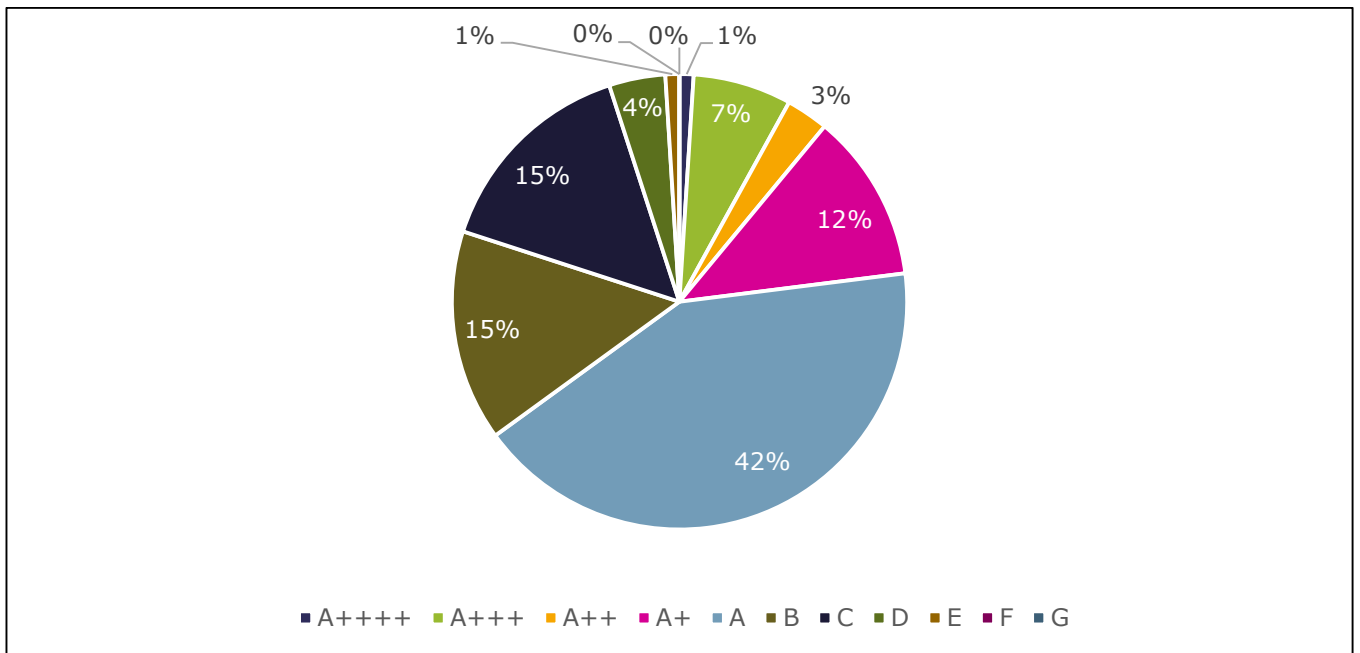
## Uitgaven Onderhoud



## Uitgaven niet planmatig onderhoud



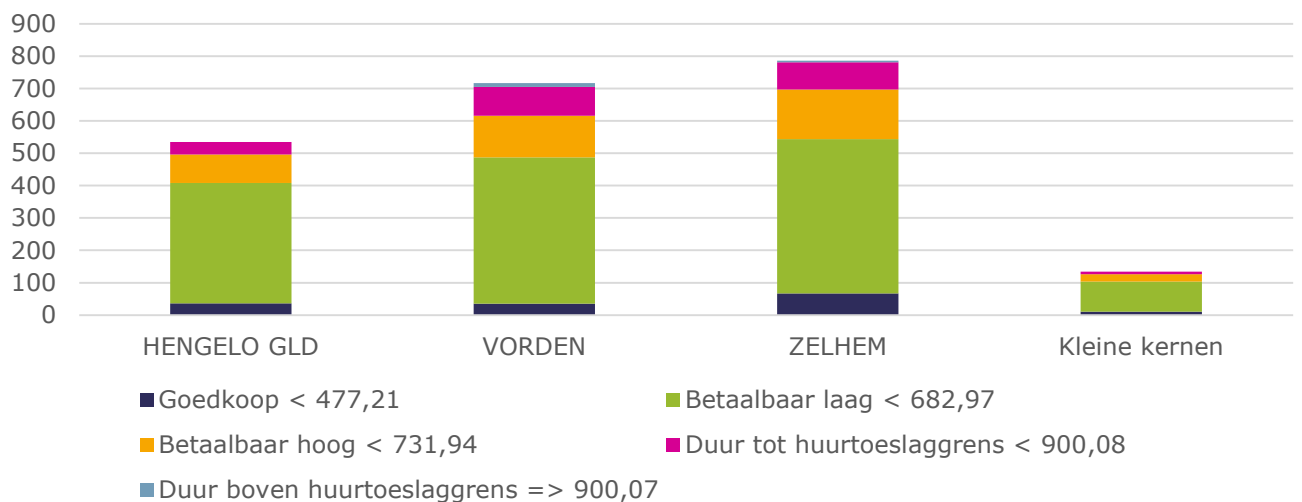
## Energielabels



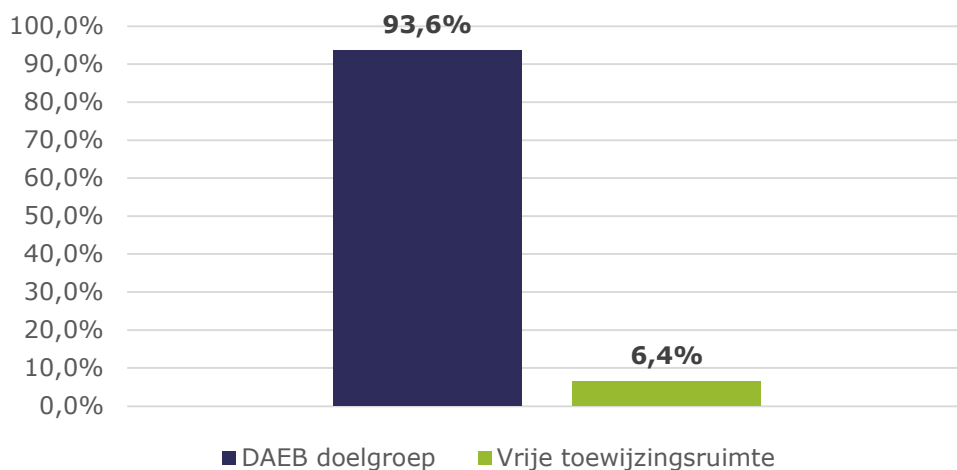
## Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

	Hengelo Gld	Vorden	Zelhem	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 477,21	36	35	67	11	149
Betaalbaar laag < 682,97	372	452	477	93	1.394
Betaalbaar hoog < 731,94	88	129	153	22	392
Duur tot huurtoeslaggrens < 900,08	39	89	84	8	220
Duur boven huurtoeslaggrens => 900,07		12	5		17
Totaal	535	717	786	134	2.172

## Aantal woningen naar huurklasse

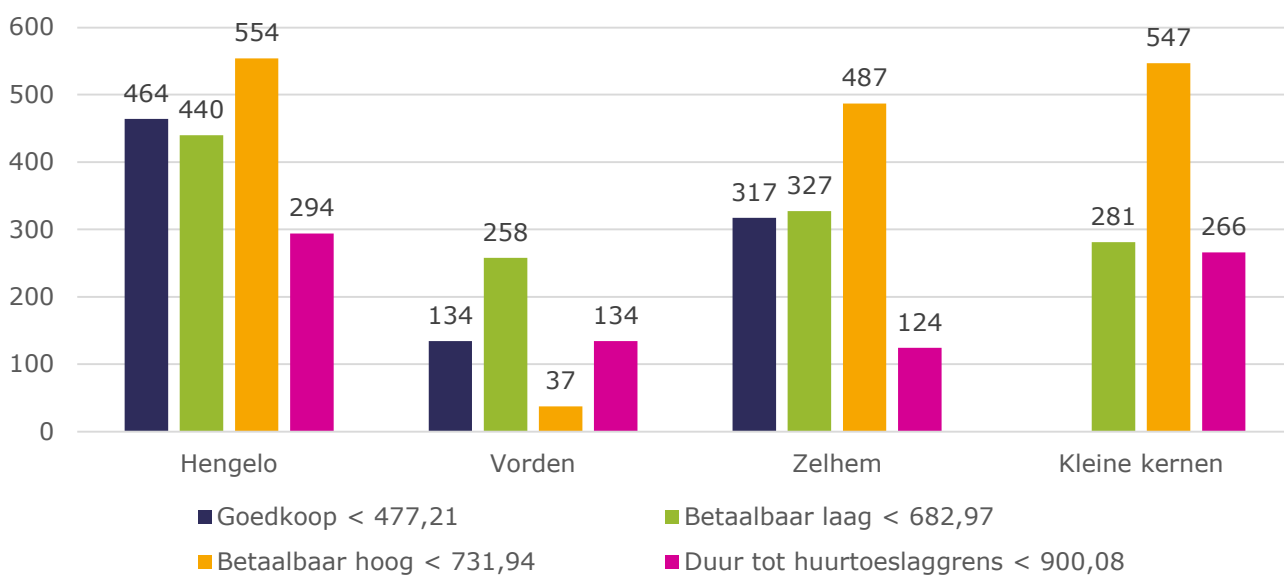


### Toewijzingen 85%-15%-regeling\*

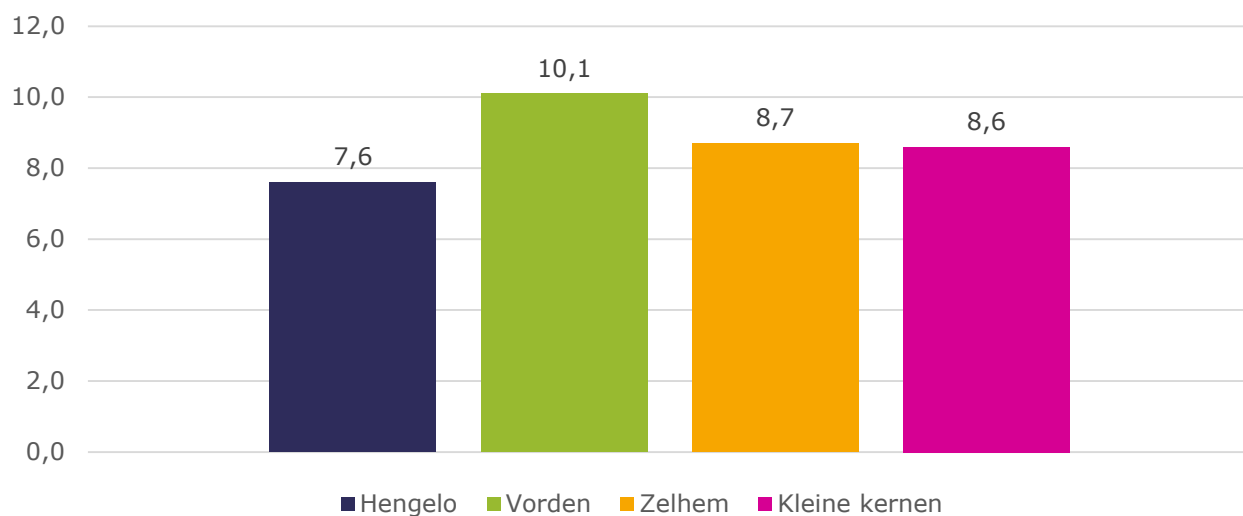


\* In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte is uitgebreid van 7,5% naar 15%.

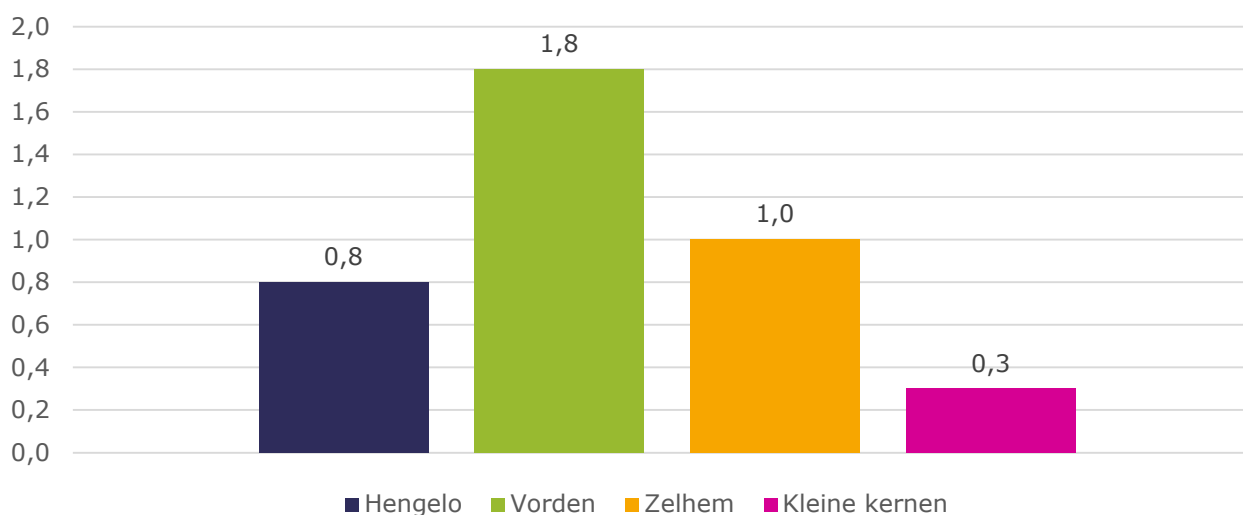
### Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



### Gemiddelde inschrijftijd in jaren (excl. bemiddeling)



### Gem. zoekduur in jaren (excl. bemiddeling)



<b>Aantal bemiddelingen</b>
24
<b>Aantal gehuisveste statushouders in gemeente</b>
77
<b>Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen</b>
30
<b>Ontruimingsvonnissen</b>
1
<b>Daadwerkelijke ontruiming</b>
1

## 12. Factsheet gemeente Berkelland

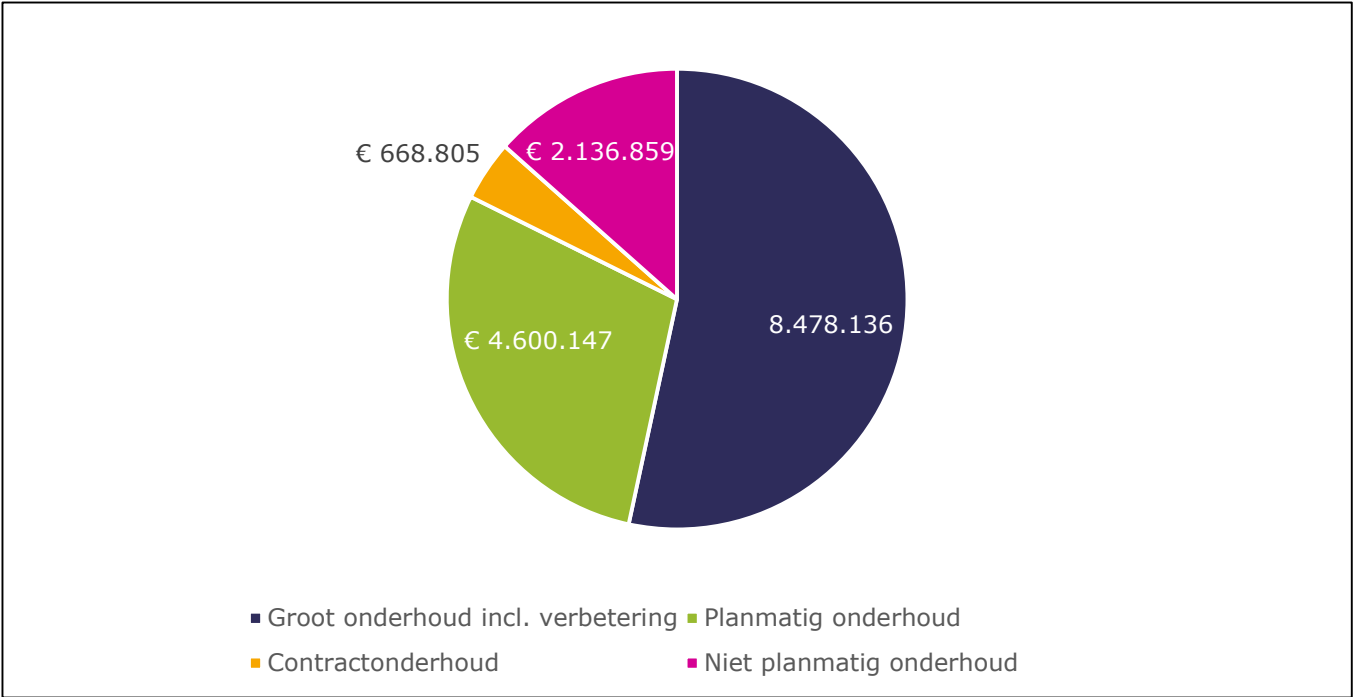
### Aantal verhuureenheden

<b>Aantal verhuureenheden 31-12-2025</b>	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	4.164
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	20
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	10
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	266
Parkeerplaatsen	357
Onzelfstandige verhuureenheden	15
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>4.832</b>
<b>waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)</b>	<b>412</b>

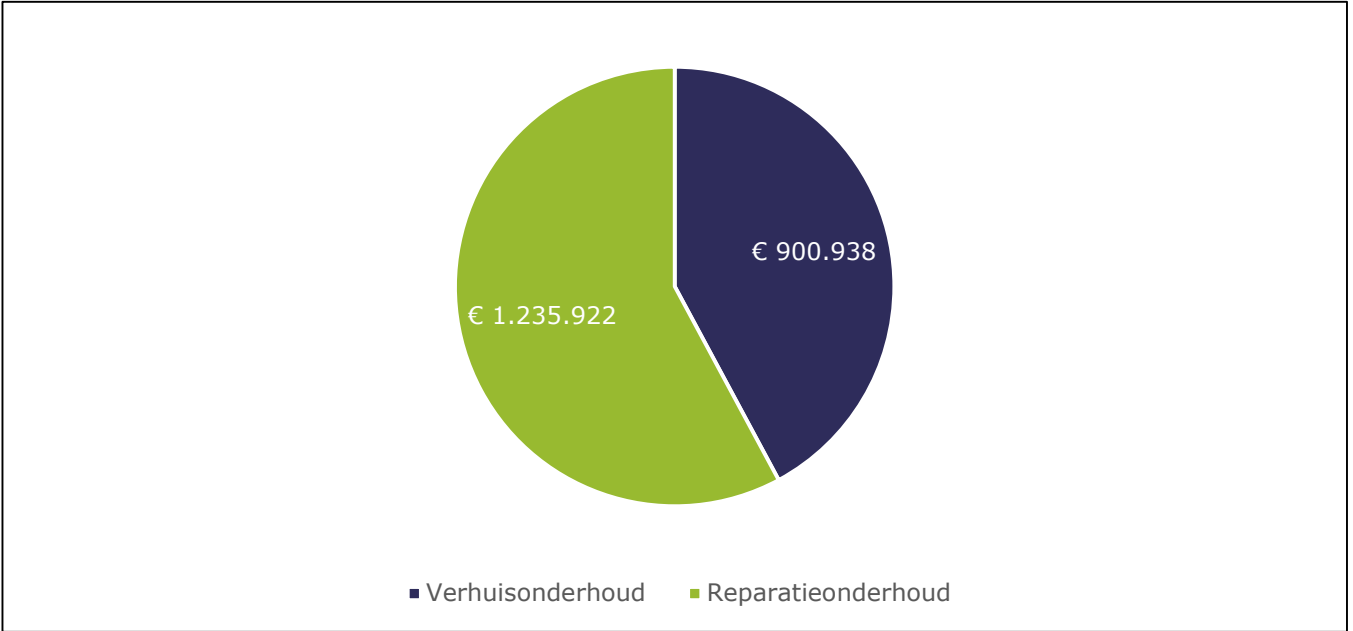
### Wijzigingen in aantal huurwoningen

<b>Aantal huurwoningen per 1-1-2025</b>		<b>4.155</b>
<b>Toename:</b>		
<i>Terugkoop</i>		
- Borculo	1	
- Eibergen	3	
- Neede	2	
- Ruurlo	1	
- Kleine kernen	2	
	9	
<i>Nieuwbouw</i>		
- Borculo		12
- Eibergen		20
<b>Afname:</b>		
Verkoop regulier		-2
<i>Sloop</i>		
- Eibergen		-24
<i>Administratieve afname</i>		
		-6
<b>Aantal huurwoningen per 31-12-2025</b>		<b>4.164</b>

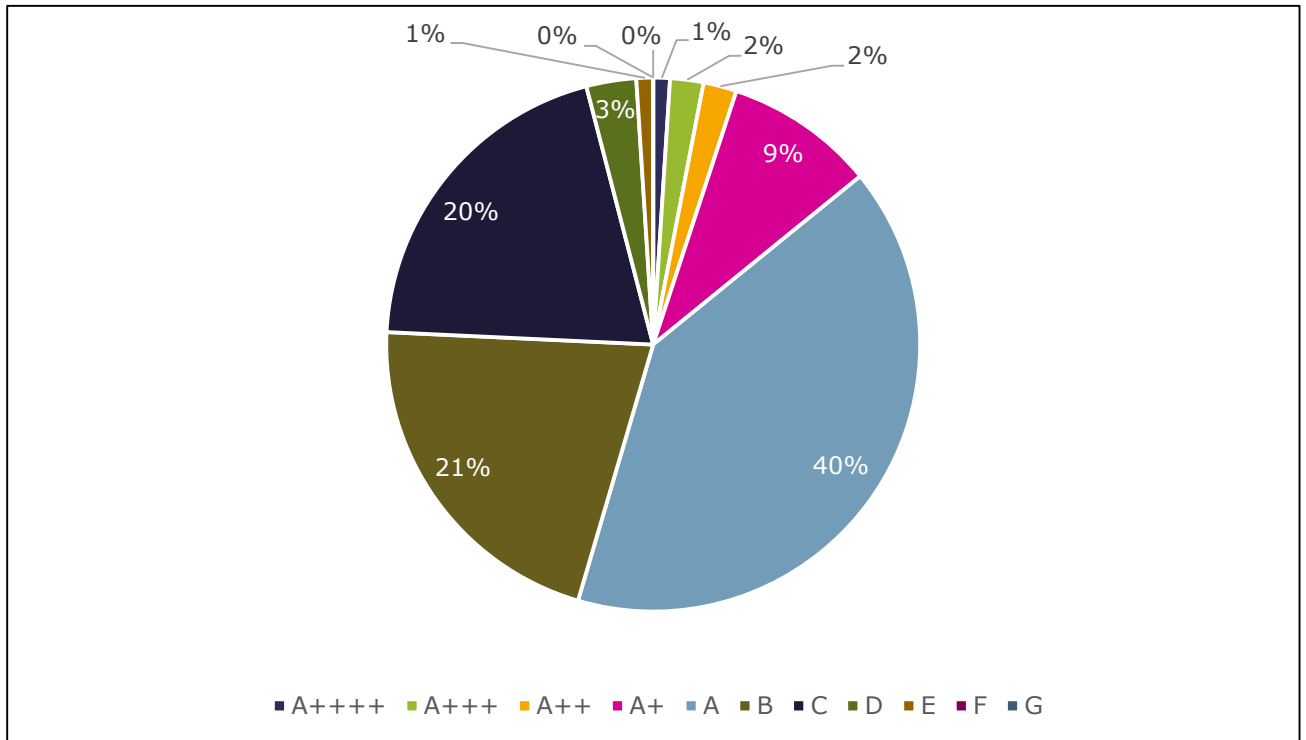
**Uitgaven Onderhoud**



**Uitgaven niet planmatig onderhoud**



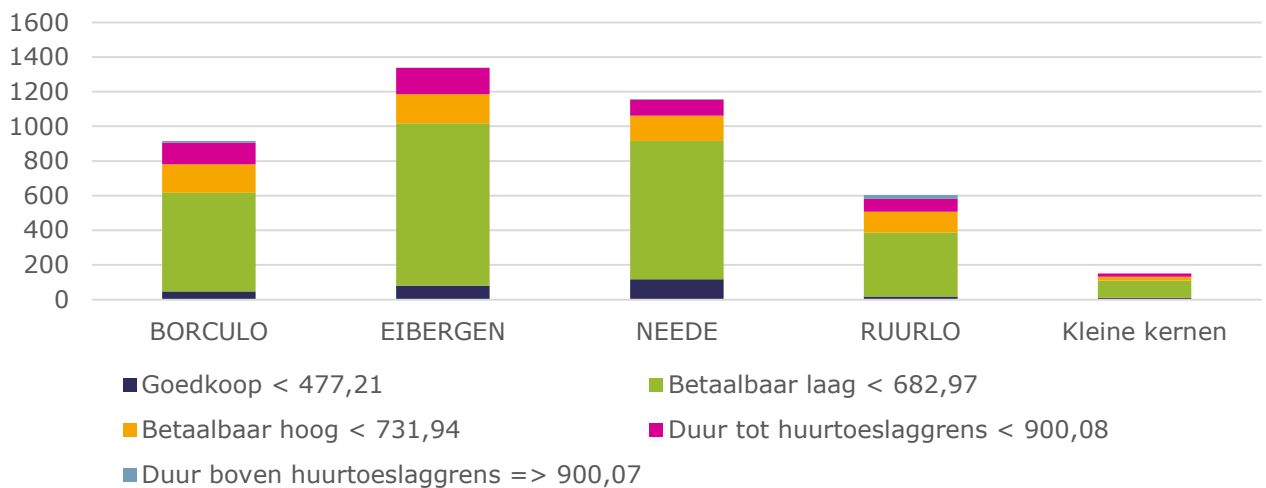
## Energielabels



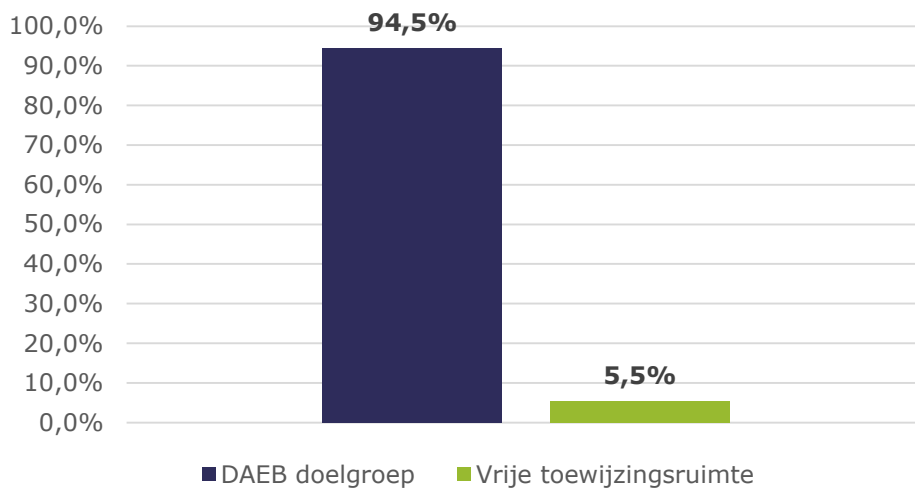
## Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

	Borculo	Eibergen	Neede	Ruurlo	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 477,21	48	81	117	18	10	274
Betaalbaar laag < 682,97	569	936	798	369	100	2.772
Betaalbaar hoog < 731,94	163	168	146	120	22	619
Duur tot huurtoeslaggrens < 900,08	127	151	93	74	18	463
Duur boven huurtoeslaggrens => 900,07	9	1	4	22		36
Totaal	916	1.338	1.158	603	150	4.164

## Aantal woningen naar huurklasse

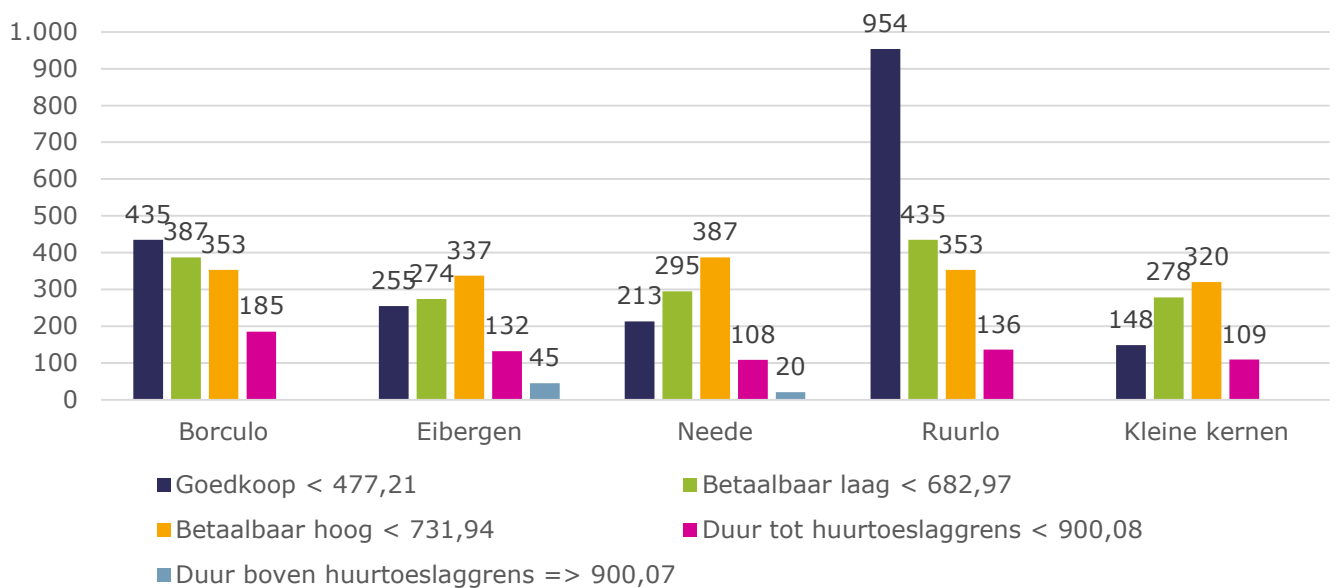


## Toewijzingen 85%-15%-regeling\*

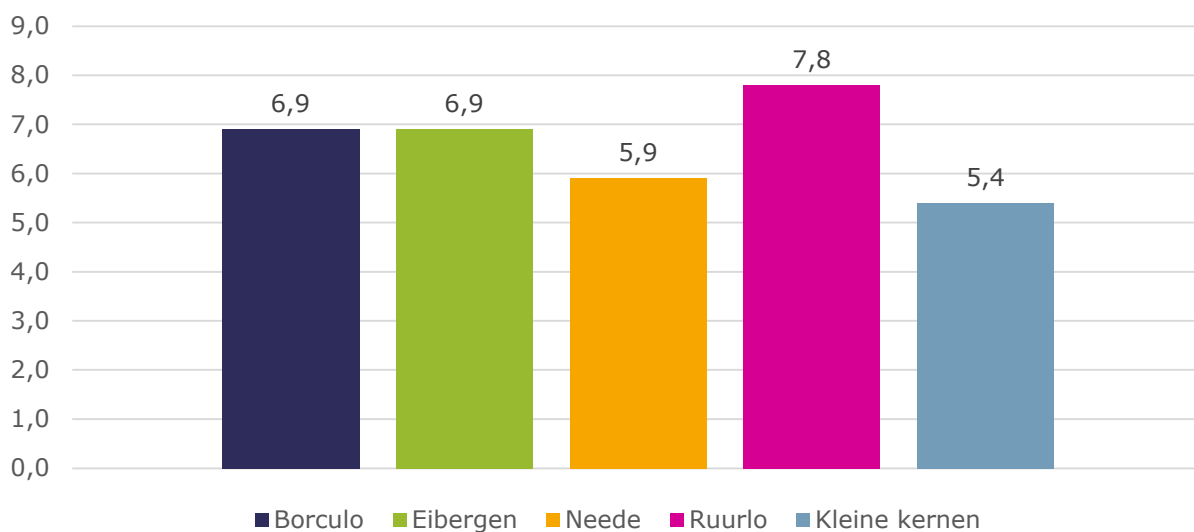


\* In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte is uitgebreid van 7,5% naar 15%.

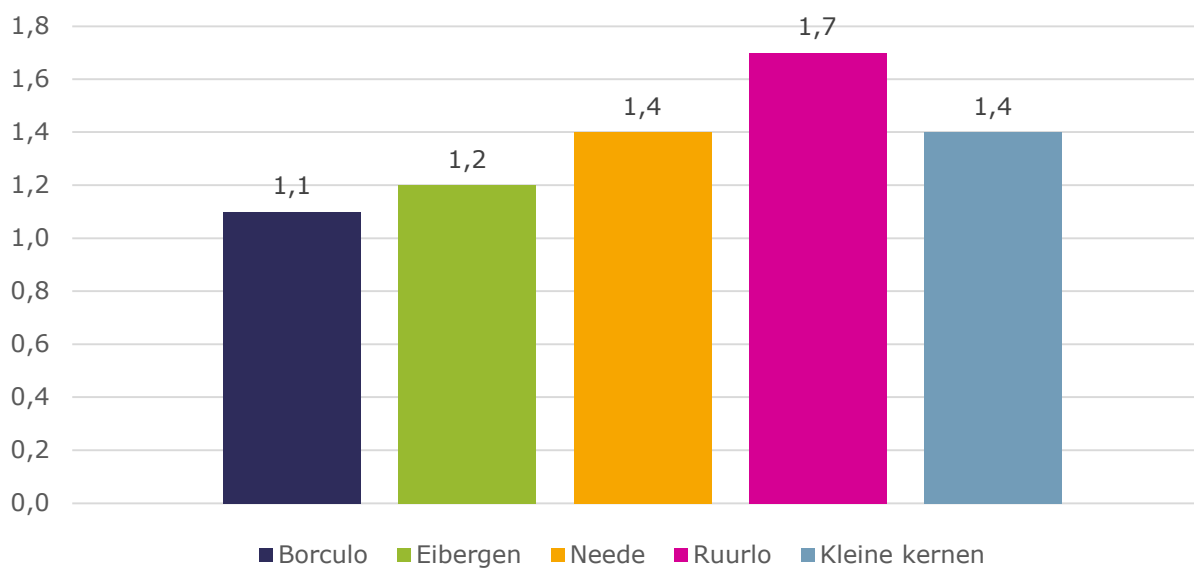
## Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



### Gemiddelde inschrijftijd in jaren (excl. bemiddeling)



### Gem. zoekduur in jaren (excl. bemiddeling)



<b>Aantal bemiddelingen</b>	74
<b>Aantal gehuisveste statushouders in gemeente</b>	72
<b>Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen</b>	12
<b>Ontruimingsvonnissen</b>	4
<b>Daadwerkelijke ontruiming</b>	2

## 13. Factsheet gemeente Oost Gelre

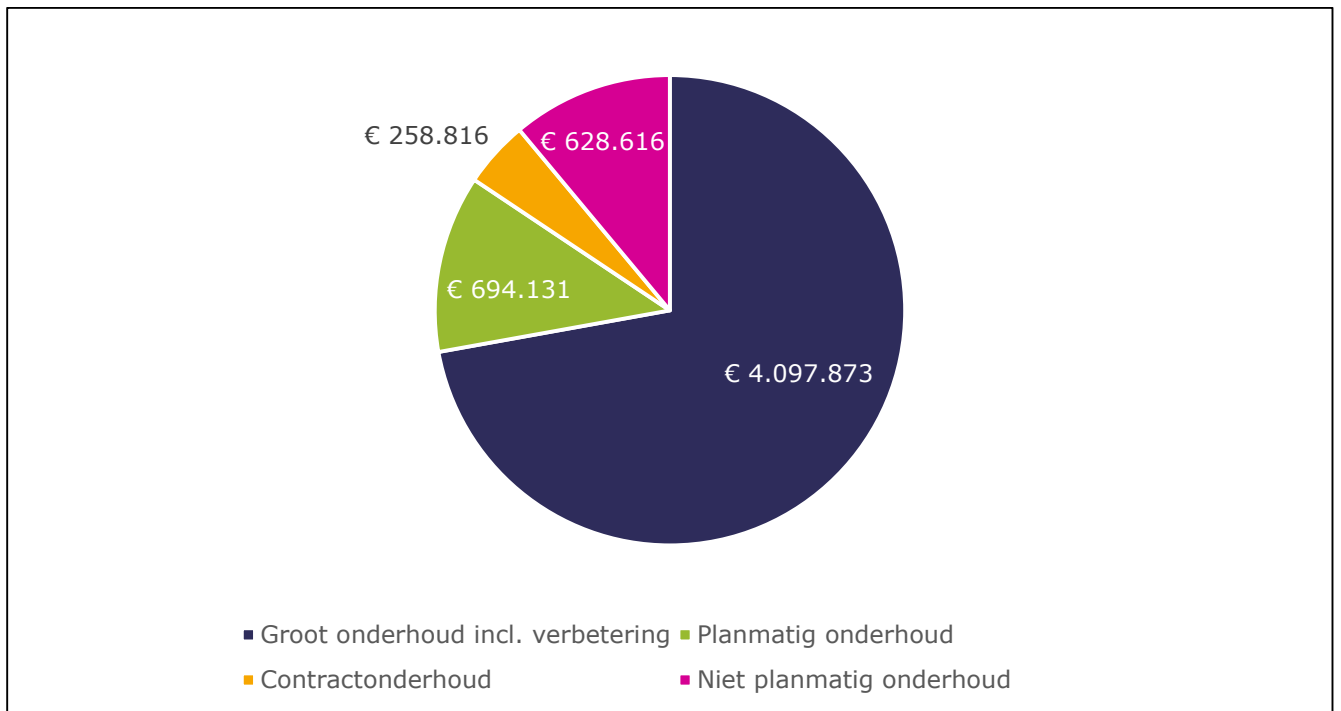
### Aantal verhuureenheden

<b>Aantal verhuureenheden 31-12-2025</b>	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	1.269
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	8
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	3
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	106
Parkeerplaatsen	29
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>1.415</b>
<b>waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)</b>	<b>36</b>

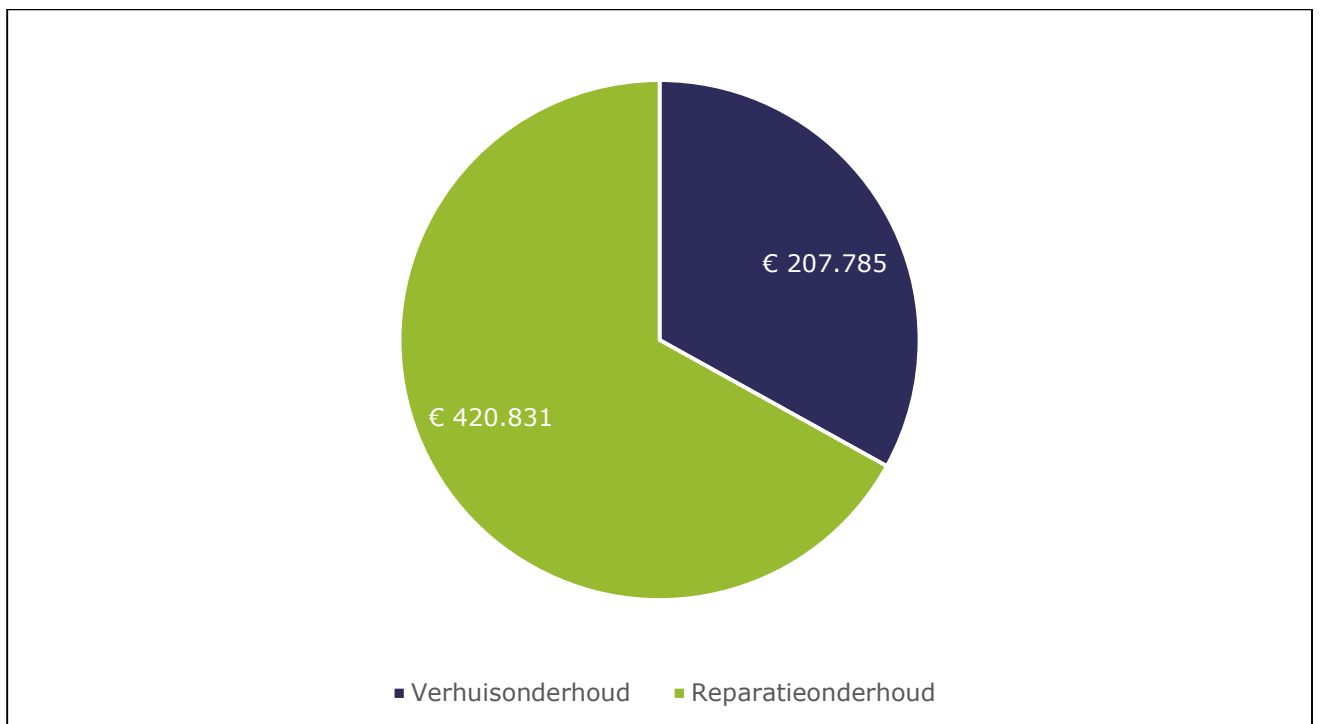
### Wijzigingen in aantal huurwoningen

<b>Aantal huurwoningen per 1-1-2025</b>	<b>1.258</b>
<b>Toename:</b>	
<i>Terugkoop</i>	
- Lichtenvoorde	1
Nieuwbouw	
- Kleine kernen	10
<b>Afname:</b>	
<b>Aantal huurwoningen per 31-12-2025</b>	<b>1.269</b>

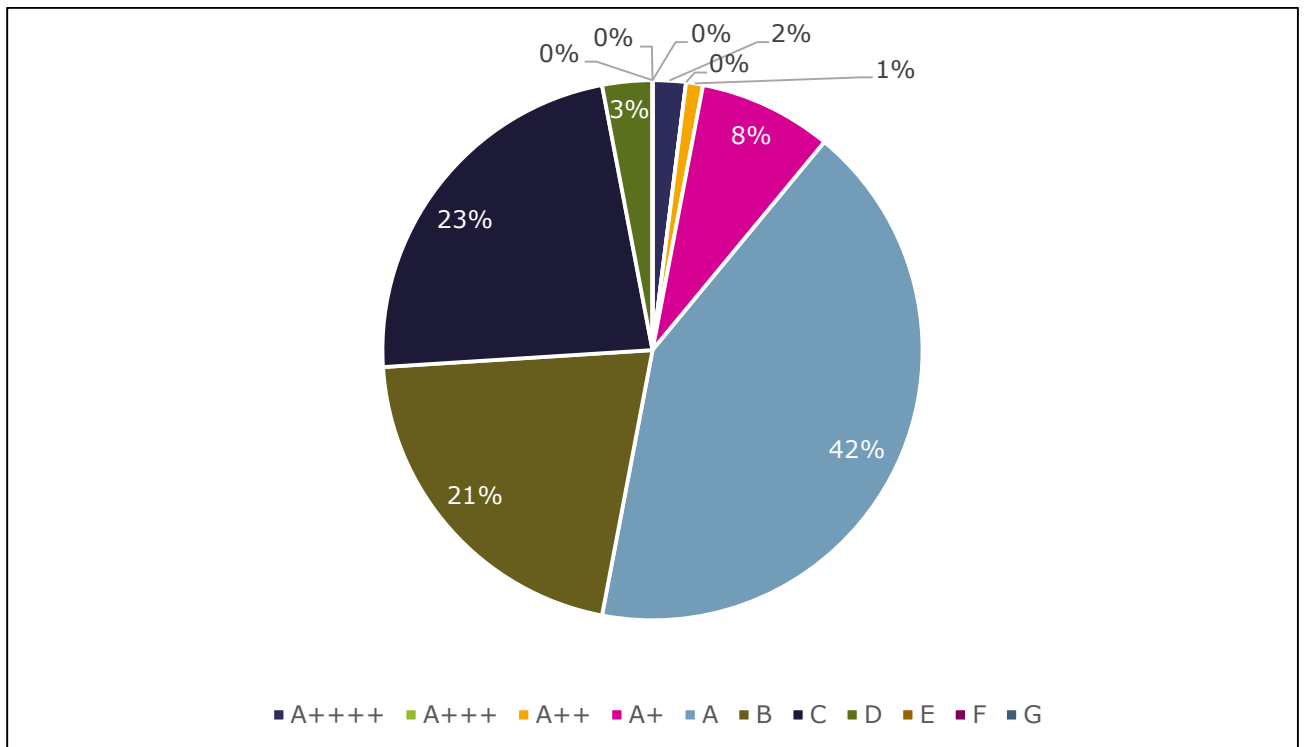
## Uitgaven Onderhoud



## Uitgaven niet planmatig onderhoud



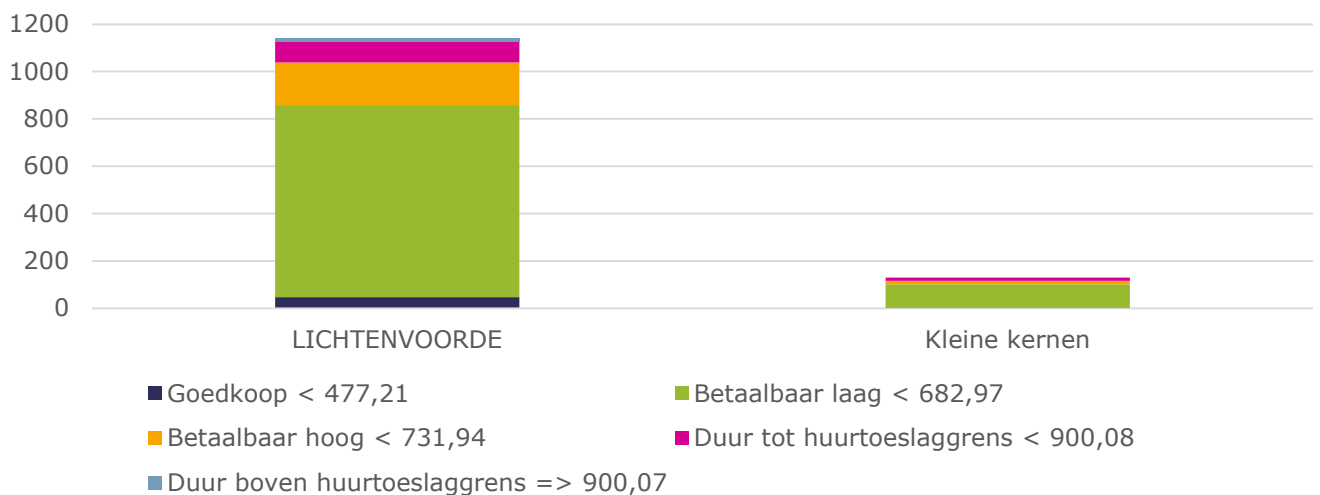
## Energielabels



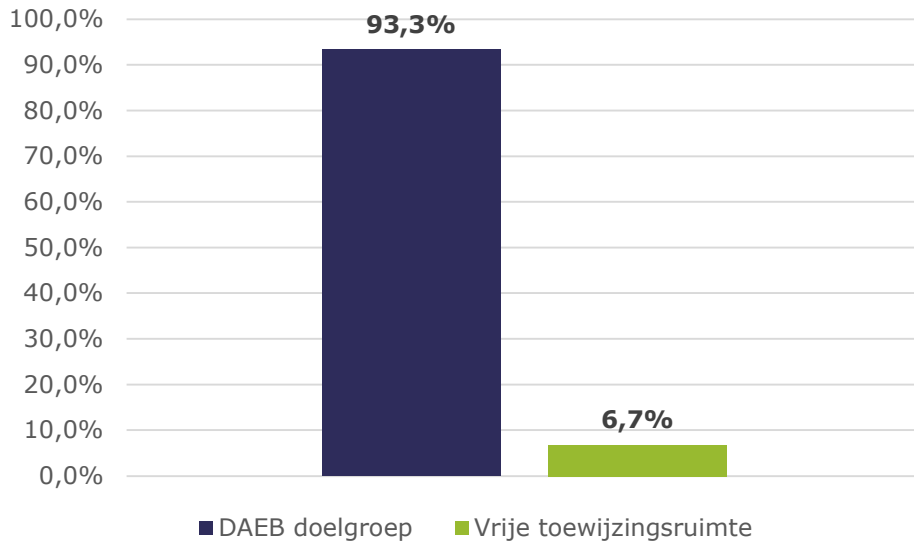
## Aantal woningen naar huurklasse in aantallen

	Lichtenvoorde	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 477,21	47	5	52
Betaalbaar laag < 682,97	811	96	907
Betaalbaar hoog < 731,94	180	15	195
Duur tot huurtoeslaggrens < 900,08	88	13	101
Duur boven huurtoeslaggrens => 900,07	14		14
Totaal	1.140	129	1.269

## Aantal woningen naar huurklasse

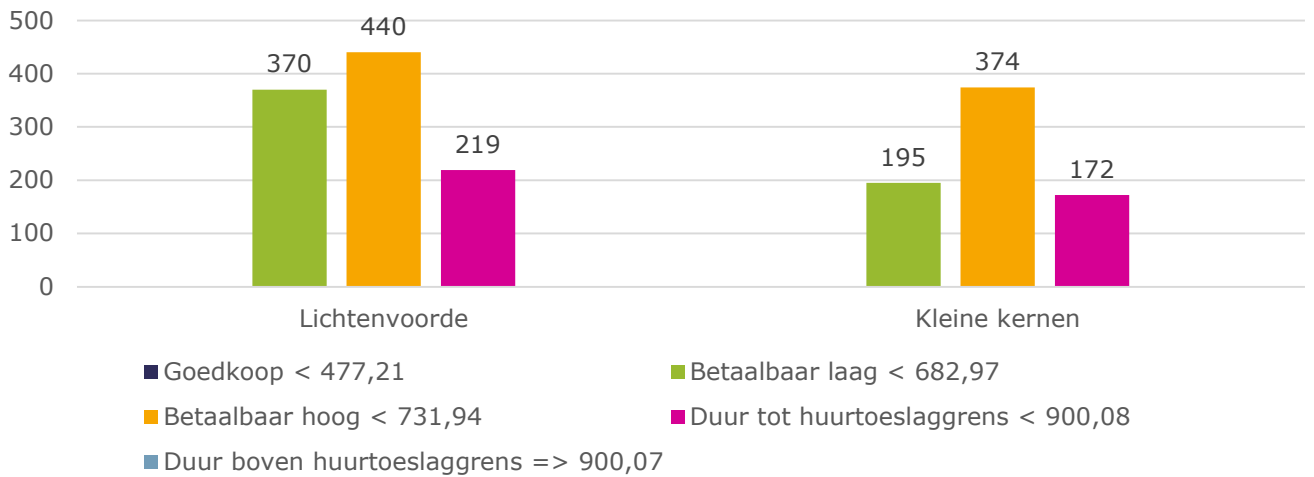


### Toewijzingen 85%-15%-regeling \*

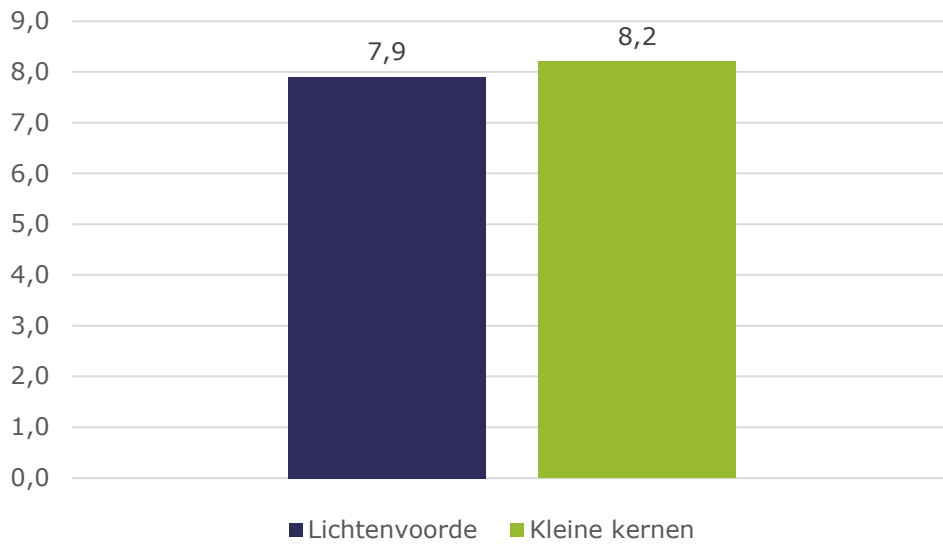


\* In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte is uitgebreid van 7,5% naar 15%.

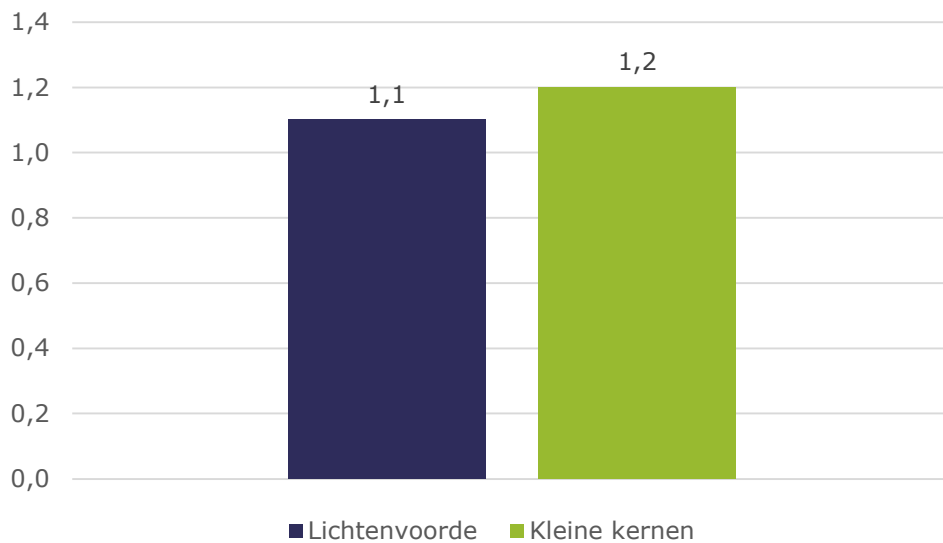
### Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



### Gemiddelde inschrijftijd in jaren (excl. bemiddeling)



### Gem. zoekduur in jaren (excl. bemiddeling)



<b>Aantal bemiddelingen</b>
14
<b>Aantal gehuisveste statushouders in gemeente</b>
30
<b>Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen</b>
3
<b>Ontruimingsvonnissen</b>
2
<b>Daadwerkelijke ontruimingen</b>
1

# Bijlage 1: Overzicht belanghouders

ProWonen werkt samen met veel belanghebbende partijen. Hun belangen, hun werk is belangrijke input voor ons. Het bestuur onderhoudt contacten met hen. Het gaat om de volgende stakeholders:

- Huurders/woningzoekenden
- Huurdersverenigingen
- Gemeenten en provincie
- Samenwerkingsverbanden
- Maatschappelijke organisaties
- Zorg- en welzijnsinstellingen
- Aannemers, leveranciers en vastgoedpartijen
- Toezichthouders
- Brancheorganisaties
- Bewindvoerders
- Collega woningcorporaties.

## **Collega corporaties**

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

Als ACo nemen we deel aan de regionale samenwerking in de Achterhoek, onder de Achterhoekse Ambassadeurs. Deze bestaat uit de Provincie Gelderland, de zeven gemeenten, de in deze regio werkzame woningcorporaties en een afvaardiging van verschillende ondernemers, samen bekend als de thematafel Wonen en Vastgoed. De regio Achterhoek bestaat naast de drie gemeenten waarin ProWonen werkzaam is uit: Gemeente Aalten, Gemeente Doetinchem, Gemeente Oude IJsselstreek en Gemeente Winterswijk.

## **Gestructureerd overleg**

Met onze stakeholders en samenwerkingspartners voeren we op regelmatige basis overleg. Dit is nader toegelicht in de Overlegtabel in Bijlage 2.

## Bijlage 2: Overlegtabel

Wie	Wat	Met wie	Wanneer	Waarom
Huurlersverenigingen	Lokaal overleg	Woonconsulenten	Circa 3x per jaar	Lokale aangelegenheden
	Regulier en bestuurlijk overleg	Directeur, manager Wonen	Tenminste 6x per jaar regulier en twee keer per jaar bestuurlijk	Beleidszaken
	Themabijeenkomst	Directeur, management- team, medewerkers (afhankelijk van gekozen thema)	1x per jaar.	Informeel ontmoeten
Gemeente Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre	Bestuurlijk overleg	Directeur, management- team	3x per jaar	Strategisch overleg en over prestatieafspraken
Gemeenten en huurdersverenigingen (Prestatieafspraken)	Driepartijenoverleg	Beleidsadviseur, huurdersverenigingen en beleidsadviseur gemeente	1x per zes weken	Opstellen en monitoren van de prestatieafspraken
	Lokaal overleg - activiteitenprogramma	Beleidsadviseur, huurdersverenigingen en beleidsadviseur gemeente	1 <sup>e</sup> halfjaar	Inhoudelijke afstemming
Maatschappelijke, zorg- en welzijnsorganisaties	Bestuurlijk overleg	Directeur, managementteam	Minimaal 1x per jaar	Strategisch overleg, uitwisselen kennis en informatie en samenwerking
	Lokaal zorgnetwerk	Woonconsulent	Naar behoefte	Uitwisselen kennis & informatie Casusbespreking
	Wonen, Zorg en Welzijn	Verhuurmedewerker	2x per jaar	Uitwisselen kennis en informatie
Regionale samenwerking	Bestuurlijk overleg	Directeur	4x per jaar	Strategisch overleg
	Managers overleg	Managers	4x per jaar	Strategisch en tactisch overleg
	Managers + beleid overleg	Managers en beleidsadviseurs	6x per jaar	Strategisch en tactisch overleg
	Beleidsoverleg	Beleidsadviseurs	6 keer per jaar	Strategisch en tactisch overleg
	Projectgroepoverleg	Projectgroepen	Naar behoefte	Uitwisselen kennis. Samenwerking en besluitvorming.
	Regio 8RHK (thematafel)	Directeur	6x per jaar	Strategisch overleg
	Regietafel statushouders en vluchtelingen, subregionaal PRT-overleg	Directeur	4 a 5x per jaar	Strategisch overleg
	Ambtelijke werkgroepen	Beleidsadviseurs gemeenten en corporaties	Naar behoefte	Visievorming, voorbereiden besluitvorming stuurgroep Regiovisie Wonen, Samen Biobased Bouwen.
Diverse ketenpartners in Voortgangsoverleg de bouw	Manager(s), vastgoed medewerker(s), coördinator NPO	Afhankelijk van activiteit	Monitoring voortgang, uitwisselen kennis, strategisch overleg	

## Bijlage 3: Risicoparagraaf

Risicomangement is het identificeren en kwantificeren van bedreigingen die het realiseren van onze ondernemingsdoelen in gevaar kunnen brengen. Een continu proces. Op alle niveaus in onze organisatie worden dagelijks risicoafwegingen gemaakt. We hebben een systeem van interne beheersing waardoor we voldoende 'in control' zijn. Om de risico's in onze processen zoveel mogelijk te beperken leggen wij onze processen vast in procesbeschrijvingen. Voor de belangrijkste risico's in de operationele processen vinden er gegevensgerichte interne controles plaats. De processen worden periodieke zowel informeel als formeel geëvalueerd en bij de uitvoering van interne audits ook getoetst. Ons systeem van risicomangement is verankerd in ons risicomangement statuut.

In deze paragraaf beschrijven wij de belangrijkste strategische, financiële en operationele risico's die zien. En de wijze waarop wij deze beheersen. De actuele strategische risico's uit onze laatste strategische risicoanalyse zijn hieronder beschreven. In 2026 wordt onze strategische risicoanalyse herijkt.

### **Strategische risico's**

De belangrijkste door ProWonen onderkende strategische risico's zijn:

- Het risico dat ProWonen de organisatorische capaciteit mist om de vastgoedopgaven te realiseren.
- Het risico dat ProWonen de vastgoedopgave niet, niet volledig of niet tijdig kan realiseren.
- Het risico dat de landelijke politiek besluiten neemt met een negatieve invloed op de realisatie van doelstellingen en/of de financiële positie van ProWonen.

#### *Impact van strategische risico's*

In onze meerjarenbegroting 2026-2035 zijn daar waar mogelijk scenario- en impactanalyses opgenomen die verband houden met onze strategische risicoanalyse. In aanvulling hierop hebben wij gebruik gemaakt van de Monte Carlo-simulatie in de applicatie Wals. We zijn met deze laatste analyse tot de volgende inzichten gekomen:

- De overschrijdingskansen van onze belangrijkste ratio's zijn passend binnen ons risicoprofiel.
- Wij hebben voldoende sturingsmogelijkheden om tijdig bij te sturen. Dit is ook gebleken uit de heroriëntatie die wij in het najaar van 2025 hebben uitgevoerd als gevolg van de gecommuniceerde huurbefriezing.

Met de Monte Carlo-simulatie zijn wij periodiek in staat om tijdig in te spelen op belangrijke ontwikkelingen die impact kunnen hebben op onze organisatorische doelstellingen.

Hierna een verdere beschrijving van onze strategische risico's, risicobereidheid, risicostrategie en beheersingsmaatregelen.

### **Het risico dat ProWonen de organisatorische capaciteit mist om de vastgoedopgaven te realiseren**

#### *Risicobereidheid uitspraken m.b.t. het risico*

ProWonen heeft een lage bereidheid ten aanzien van het risico dat de organisatorische capaciteit onvoldoende is om de vastgoedopgaven te realiseren. Wij accepteren niet dat een tekort aan capaciteit onze organisatorische doelstellingen in de weg staat. Om de capaciteit te waarborgen is in 2025 tijdelijk gebruik gemaakt van een flexibele schil. Inmiddels zijn de essentiële vacatures ingevuld. We zitten momenteel in de laatste fase

van de kwalitatieve invulling, waarna de risicobereidheid zich voornamelijk zal focussen op de continuïteit van de dagelijkse operatie.

#### *Risicostrategie*

Onze risicostrategie bestaat uit drie pijlers:

- Wij borgen de kwalitatieve invulling van onze organisatie naar aanleiding van de groei van ons personeelsbestand in 2025. Nieuwe medewerkers werken geven wij richting en ruimte om zo goed mogelijk in hun rol in te stappen.
- Wij zetten acties in om ervoor te zorgen dat de capaciteit op lange termijn is gewaarborgd en dat wij jong talent binden en boeien.
- Wij focussen ons op de gedefinieerde verbeterpunten vanuit het soft controls onderzoek en de gesprekken die wij intern hierover hebben gevoerd.

#### *Beheersmaatregel(en)*

Om onze risicostrategie te waarborgen, worden de volgende beheersingsmaatregelen gehanteerd:

- Periodieke capaciteitsanalyse: wij analyseren onze capaciteitsbehoefte regelmatig en sturen zo nodig bij om te zorgen dat we altijd voldoende capaciteit hebben om onze doelstellingen te realiseren. Hierin is de focus niet alleen op omvang, maar ook de juiste inzet van deze capaciteit.
- Strategische personeelsplanning: wij werken de komende tijd aan de uitwerking van een strategische personeelsplanning.
- Soft controls: wij monitoren periodiek de effectiviteit van onze soft controls en onze organisatiecultuur.

### **Het risico dat ProWonen de vastgoedopgave niet, niet volledig of niet tijdig kan realiseren**

#### *Risicobereidheid uitspraken m.b.t. het risico*

ProWonen heeft een lage risicobereidheid ten aanzien van het risico dat de vastgoedopgave niet, niet volledig of niet tijdig kan worden gerealiseerd. Het behalen van onze vastgoeddoelen is van cruciaal belang voor onze organisatie, aangezien deze bijdragen aan het vervullen van de woningbehoefte en het realiseren van onze strategische ambities. Dit betekent automatisch een hogere risicobereidheid in acties die waarborgen dat ons koersplan wordt gerealiseerd.

#### *Risicostrategie*

Onze risicostrategie richt zich voornamelijk op het realiseren van een efficiënter bouwproces door:

- Organisatorische capaciteit en kennis: Wij investeren in de optimale inzet van onze interne capaciteit en expertise om beter in te spelen op zowel korte- als langetermijnplanning. Dit omvat het versterken van onze capaciteit voor het herkennen en aanpakken van mogelijke uitdagingen, zowel in de interne omgeving als externe omgeving. Zie ook het voorgaande strategische risico.
- Versterken van flexibele plannings- en stuursystemen: We zorgen ervoor dat onze planning zowel op korte termijn als op de langere termijn realistisch en adaptief blijft. We implementeren meer gestructureerde processen om planningsrisico's vroegtijdig te identificeren en hierop in te spelen.
- We betrekken partners in de plancapaciteit van het werkgebied en de gemeente: Om de Woondeal waar te kunnen maken moeten alle plannen in de periode 2026-2028 vorm krijgen. Periodiek bespreken en sturen wij op basis van de afspraken in de uitvoeringsagenda om te komen tot hardere plannen.

- Verbeteren van programmatisch sturen: We zetten in op creatieve en gestructureerde programmatische sturing, zoals het toepassen van innovatieve benaderingen voor ruimtegebruik (bijv. optoppen, splitsen van woningen, het bouwen van woningen boven bedrijfspanden) om adaptief in te kunnen inspelen op veranderingen in marktomstandigheden en opgaven.

#### *Beheersmaatregel(en)*

De belangrijkste beheersingsmaatregelen hangt samen met de beschreven strategie. Een deel van de beheersingsmaatregelen wat betreft organisatorische capaciteit en kennis zijn beschreven bij het eerste risico. Daarnaast vindt in 2026 verdere professionalisering plaats van onze projectbeheersing plaats.

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

#### *Risicobereidheid uitspraken m.b.t. het risico*

Gezien de veranderlijkheid en onzekerheid van het politieke landschap, is ProWonen bereid risico's te accepteren die voortkomen uit onvoorspelbare wijzigingen en politieke besluiten. Onze risicobereidheid hierin zal per individuele situatie verschillen. Het leidende principe hierin is dat wij de wettelijke kaders die van toepassing is op ons dagelijks werk kennen en toepassen.

#### *Risicostrategie*

Onze risicostrategie richt zich op het proactief monitoren van politieke ontwikkelingen en ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving, het versterken van onze netwerken en ons invloed om hiermee te kunnen anticiperen op veranderingen en het uitvoeren van preventieve scenario-analyses met de op dat moment beschikbare informatie als het bijvoorbeeld gaat om de NPA, solidariteit, Duurzaam Prestatiemodel et cetera.

#### *Beheersmaatregel*

Onze huidige beheersing is gebaseerd op:

- Het gesprek voeren met gemeenten, provincies en vertegenwoordigers van het rijk.
- Het gesprek voeren met huurdersverenigingen en toezichthouders.
- Het gesprek met andere woningcorporaties en maatschappelijke instellingen voeren en de collectieve impact vergroten.
- Het bijwonen van vak- en sectorbijeenkomsten.
- Het doornemen van juridische updates.
- Het doornemen publicaties van Aedes en VTW.

Het bovenstaande leidt tot een actieve monitoring van ontwikkelingen, waarbij de gevolgen daar waar nodig worden doorgerekend in verschillende scenarioanalyses. In 2026 vindt de herijking van ons ondernemingsplan plaats waarin verschillende ontwikkelingen en onzekerheden worden meegenomen in de totstandkoming hiervan.

## Financiële risico's

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

### Algemeen

ProWonen heeft een gezonde financiële positie en voldoet ruimschoots aan de financiële ratio's (Loan-to-Value, Solvabiliteit en ICR) van de Toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Op basis van de doorrekeningen in onze meerjarige begroting (dPi) blijven wij ook in de toekomst voldoen aan deze financiële ratio's. Met de vaststelling van ons financieel beleid in 2025, gaan wij vanaf 2026 ook experimenteren met een interne monitoringskengetal saldo volkshuisvestelijke continuïteit om ook meer inzicht te verkrijgen voor de borging van onze (langere termijn) instandhoudingsopgave.

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

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

### 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 en ons treasurybeleid.

#### *Koers- en prijsrisico's*

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

#### *Kasstroom en financieringsrisico's*

Het waken over de beschikbaarheid van liquiditeit heeft een prominente plaats in de treasury organisatie. We werken met een lange termijn liquiditeitsplanning van tien jaar en een korte termijn liquiditeitsplanning voor minimaal de komende 12 maanden. Deze planning wordt op basis van een rolling-forecast periodiek geactualiseerd.

#### *Kredietrisico's*

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

#### *Beheersing schades en aansprakelijkheidstellingen t.g.v. calamiteiten*

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

#### *Projectrisico's*

Het investeringsstatuut beschrijft het gehele vastgoedsturingproces en de toetsing, borging en verantwoording binnen ProWonen. Besluitvorming van projecten vindt plaats in het managementteam, waarbij de directeur-bestuurder het besluit neemt. Investeringsbesluiten groter dan in het investeringsstatuut vastgelegde bedrag worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

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.

## **Risico's ten aanzien van de financiële verslaglegging**

### *Risico's bij waardering op marktwaarde*

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

### *Risico's bij inrichting van de financiële verslaggevingssystemen*

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

## **Operationele risico's**

De belangrijkste operationele risico's die ProWonen onderkent:

### *Cybersecurity*

Doordat wij steeds meer digitaal werken en ook vaker thuiswerken is het risico op cybercriminaliteit vergroot. Wij organiseren continu awareness trainingen via opleidingsinstituut Arda. Trainingen die zich richten op bewustwording op dit onderwerp en bijdragen aan gedragsverandering bij medewerkers. ProWonen heeft maatregelen getroffen om haar netwerk en gegevens te beveiligen tegen aanvallen van kwaadwillende personen. De afgelopen periode is gebleken dat de informatievoorziening en de maatregelen adequaat zijn. En er zijn geen incidenten geweest die duiden op (mogelijke) cybercriminaliteit. Ook zijn er het afgelopen jaar geen privacy issues of datalekken geweest. Er zijn in 2025 geen meldingen gedaan aan de Autoriteit Persoonsgegevens. Vanuit IT-risico's is in 2025 meer aandacht besteed aan de kansen, maar ook de risico's die gemoeid gaan met de inzet van AI. Dit krijgt bredere opvolging in het boekjaar 2026.

De ontwikkelingen op gebied van ICT-veiligheid zijn zeer dynamisch. Daarom blijft ICT-veiligheid een permanent aandachtspunt in de risicobeheersing en ook onderdeel van onze risicoanalyse op strategisch niveau.

### *Beheersing administratieve organisatie*

ProWonen beschikt over administratief organisatorische maatregelen en interne beheersingsmaatregelen. ProWonen heeft een functioneel ingerichte organisatiestructuur met zover mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Bevoegdheden en autorisaties zijn vastgelegd in regelingen met toepassing van het vierogen-principe. Deze zijn zoveel mogelijk door geautomatiseerde systemen afgedwongen. De IT-omgeving is beveiligd en autorisaties worden verleend op basis van een change procedure. Alle functies zijn beschreven. Verder zijn voor het beheersen van operationele risico's procesbeschrijvingen en risicomatrixen beschikbaar.

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 bepaling van de marktwaarde, de beleidswaarde en onze leningportefeuille gebruiken we de applicatie: Wals van Ortec. Ook voor het opstellen van de begroting en meerjarenraming gebruiken we de applicatie Wals van Ortec. Onze applicatie Vastware ondersteunt in de totstandkoming van onze meerjaren onderhoudsbegroting.

#### *Interne beheersmaatregelen/frauderisico's*

Interne beheersingsmaatregelen zijn gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de betrouwbaarheid van de (financiële en bestuurlijke) informatieverzorging en de naleving van wet- en regelgeving. Daarnaast draagt het bij aan het beheerst realiseren van onze strategische doelstellingen.

Onze frauderisicoanalyse dateert uit 2023. Uit onze analyse blijkt dat binnen de processen voldoende beheersmaatregelen rond de frauderisico's aanwezig zijn. Om onze frauderisicoanalyse actueel te houden, is ons voornemen om de frauderisicoanalyse in 2026 te herijken, in aanvulling op ons frauderesponsplan dat in 2025 is vastgesteld. De overige niet fraude-gerelateerde risico's evalueren wij bij de beschrijving van onze belangrijkste processen. Hiervoor zijn er intern risicomatrixen ontwikkeld. Afhankelijk van het risicoprofiel van het proces evalueren periodiek deze risico's binnen de operationele processen.

#### *Beheersing reputatie*

ProWonen is open en integer en handelt transparant. Wij doen wat wij zeggen en zeggen wat wij doen. Medewerkers van de corporatie handelen betrouwbaar, zorgvuldig en met respect voor collega's, huurders en samenwerkingspartners. Hiermee werken wij actief aan het behoud van vertrouwen in onze organisatie.

ProWonen monitort haar reputatie structureel door berichtgeving in media en sociale media te volgen en te duiden. Wij letten daarbij op de samenhang tussen ons handelen en onze communicatie, op duidelijke en begrijpelijke informatie over besluiten, en op de manier waarop wij reageren op signalen uit onze omgeving. Indien nodig reageren wij tijdig en zorgvuldig op uitingen in de professionele pers en op sociale media, zodat het vertrouwen van onze stakeholders behouden blijft en mogelijke reputatieschade wordt beperkt.

#### *Wet- en regelgeving*

ProWonen volgt nauwlettend wijzigingen in wet- en regelgeving die van belang zijn voor ons werk. Daarbij zijn managers en medewerkers verantwoordelijk voor hun eigen vakgebied. In 2025 hebben wij geen compliance-aanwijzingen ontvangen van regelgevende instanties of onze toezichthouders.

## **JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2025**  
**Winst-en-verliesrekening over 2025**  
**Kasstroomoverzicht 2025**  
**Toelichting op de balans per 31 december 2025**  
**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025**  
**Overige informatie**  
**Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb**  
**WNT-verantwoording 2025 Stichting ProWonen**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025**

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.199.939.413	1.102.264.124
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	25.439.900	22.890.656
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	91.298.516	88.395.124
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.836.198	1.434.131
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>1.320.514.027</u>	<u>1.214.984.035</u>
<b>Materiële vaste activa</b> (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.752.597	5.321.566
<b>Financiële vaste activa</b> (3)		
Latente belastingvordering(en)	2.160.198	2.744.512
Overige vorderingen	8.374	14.816
Totaal van financiële vaste activa	<u>2.168.572</u>	<u>2.759.328</u>
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>	<u>1.327.435.196</u>	<u>1.223.064.929</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b> (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	25.000	25.000
<b>Vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	105.207	106.808
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.840.136	-
Overige vorderingen	195.402	97.350
Overlopende activa	153.600	129.263
Totaal van vorderingen	<u>2.294.345</u>	<u>333.421</u>
<b>Liquide middelen</b> (6)	2.310.320	3.504.611
<b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>	<u>4.629.665</u>	<u>3.863.032</u>
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>	<u><u>1.332.064.861</u></u>	<u><u>1.226.927.961</u></u>

**PASSIVA**

		31 december 2025	31 december 2024
<b>Eigen vermogen</b>	(7)	€	€
Herwaarderingsreserves		528.335.333	474.359.623
Overige reserves		351.231.729	314.996.254
Resultaat na belastingen van het boekjaar		77.159.106	90.211.185
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<u>956.726.168</u>	<u>879.567.062</u>
<b>Voorzieningen</b>	(8)		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		9.915.478	11.254.368
Overige voorzieningen		305.620	280.660
<b>TOTAAL VAN VOORZIENINGEN</b>		<u>10.221.098</u>	<u>11.535.028</u>
<b>Langlopende schulden</b>	(9)		
Schulden aan banken		258.627.961	233.794.046
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		84.121.153	82.075.700
<b>TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		<u>342.749.114</u>	<u>315.869.746</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	(10)		
Schulden aan banken		9.666.085	11.136.293
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.411.105	271.319
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.685.799	2.241.941
Overlopende passiva		6.605.492	6.306.572
<b>TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		<u>22.368.481</u>	<u>19.956.125</u>
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>		<u>1.332.064.861</u>	<u>1.226.927.961</u>

**2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025**

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	61.035.723	57.762.805
Opbrengsten servicecontracten	(12)	984.617	988.113
Lasten servicecontracten	(13)	-1.237.068	-1.174.177
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.846.689	-4.480.715
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-28.153.859	-22.808.487
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-4.449.513	-4.300.779
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>		<b>23.333.211</b>	<b>25.986.760</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.125.420	2.097.170
Toegerekende organisatiekosten		-82.274	-77.673
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-733.227	-1.271.578
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>309.919</b>	<b>747.919</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-21.897.410	-15.247.542
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	85.927.828	89.258.339
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(21)	881.842	1.413.069
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>64.912.260</b>	<b>75.423.866</b>
Opbrengst overige activiteiten	(22)	536.050	438.153
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>536.050</b>	<b>438.153</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(23)	<b>-2.322.196</b>	<b>-1.964.917</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	(24)	<b>-1.324.185</b>	<b>-993.709</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>85.445.059</b>	<b>99.638.072</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	192.580	236.415
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-6.632.956	-6.275.010
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-6.440.376</b>	<b>-6.038.595</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>79.004.683</b>	<b>93.599.477</b>
Belastingen	(27)	-1.845.577	-3.388.292
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>77.159.106</b>	<b>90.211.185</b>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	61.005.532		57.780.572	
Vergoedingen	998.260		826.001	
Overige bedrijfsontvangsten	532.503		423.191	
Ontvangen interest	100.907		145.225	
Saldo ingaande kasstromen		62.637.202		59.174.989
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-7.080.203		-6.264.648	
Onderhoudsuitgaven	-22.081.232		-20.389.663	
Overige bedrijfsuitgaven	-11.438.568		-10.885.184	
Betaalde interest	-6.287.969		-5.884.961	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-226.884		-147.194	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-106.721		-86.805	
Vennootschapsbelasting	-3.581.316		-2.708.568	
Saldo uitgaande kasstromen		-50.802.893		-46.367.023
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>11.834.309</b>		<b>12.807.966</b>
transporteren		11.834.309		12.807.966

## Stichting ProWonen te Borculo

	2025		2024	
	€	€	€	€
Transport		11.834.309		12.807.966
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	495.329		2.028.045	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	633.125		64.375	
Verkoopontvangsten grond	-		4.750	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-		13.339	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		1.128.454		2.110.509
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-10.625.950		-4.743.325	
Verbeteruitgaven	-23.347.143		-18.462.165	
Aankoop	-3.076.250		-3.407.740	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-342.679		-	
Sloopuitgaven	-114.818		-42.350	
Investerings overig	-112.058		-391.319	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-37.618.898		-27.046.899
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>		-36.490.444		-24.936.390
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten overig		6.442		6.330
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		-36.484.002		-24.930.060
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen		42.500.000		15.000.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-18.848.181		-1.822.069	
Aflossing ongeborgde leningen	-196.417		-471.547	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-19.044.598		-2.293.616
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		23.455.402		12.706.384
Toename (afname) van geldmiddelen		-1.194.291		584.290

**Stichting ProWonen te Borculo**

---

	2025		2024	
	€	€	€	€
<b>Liquide middelen</b>				
Mutatie liquide middelen		-1.194.291		584.290
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.504.611		2.920.321	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>2.310.320</u>		<u>3.504.611</u>	
		<u>-1.194.291</u>		<u>584.290</u>
Wijziging kortgeld		-		-

## **4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### **ALGEMENE TOELICHTING**

#### **Toegelaten instelling**

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

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

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

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van ProWonen.

#### **Verslaggevingsperiode**

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

#### **Toegepaste standaarden en modellen**

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

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

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

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

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

## **Continuïteit**

In deze jaarrekening is uitgegaan van continuïteit van de activiteiten.

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

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

## **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

## **Schattingswijziging**

Functionele indeling

Met ingang van boekjaar 2025 heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden inzake de kosten van maatwerk aanpassingen zelfstandig wonen en de kosten verbetering verhuurbaarheid. Deze kosten werden tot en met 2024 gepresenteerd onder Overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Vanaf 2025 wordt maatwerk aanpassingen zelfstandig wonen gepresenteerd onder Lasten onderhoudsactiviteiten. De kosten verbetering verhuurbaarheid worden gepresenteerd onder Lasten verhuur en beheeractiviteiten.

Met het doorvoeren van deze wijzigingen wordt aangesloten bij de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening 2025. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast. In 2024 waren de kosten maatwerk aanpassingen zelfstandig wonen € 11.000 (2024: € 40.000) en kosten verbetering verhuurbaarheid € 96.000 (2024: € 110.000). In het kasstroomoverzicht heeft voor kosten maatwerk aanpassingen zelfstandig wonen een verschuiving plaatsgevonden van Overige bedrijfsuitgaven naar Onderhoudsuitgaven.

## **Financiële instrumenten**

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

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

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

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

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

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

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

#### **BEPALING REËLE WAARDE**

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

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

#### **ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING**

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

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

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

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

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

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

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

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

## Gebruik van schattingen

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

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

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

## Presentatie- en functionele valuta

### *Functionele valuta*

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

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Vastgoedbeleggingen

#### ***(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie***

##### *Classificatie en kwalificatie*

##### HERCLASSIFICATIE VASTGOED IN EXPLOITATIE NAAR VASTGOED IN ONTWIKKELING

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

##### HERCLASSIFICATIE VASTGOED IN ONTWIKKELING NAAR VASTGOED IN EXPLOITATIE

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

##### CLASSIFICATIE

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

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

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 2 en 3 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

##### *Complexindeling*

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

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

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

### *Waardering na eerste verwerking*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

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

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

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

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

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Stichting ProWonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Voor woongelegenheden wordt ook verplicht de full versie gehanteerd omdat Stichting ProWonen in 2025 is ingedeeld in een fullregio.

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

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

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

### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

### *Afschrijvingen*

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

### ***Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden***

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

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

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

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

#### **HERCLASSIFICATIE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN**

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

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

### ***Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie***

#### ***Vastgoed***

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

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

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

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

## **Materiële vaste activa**

### ***Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie***

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

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

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

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

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

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

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

### **Beleidswaarde**

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Stichting ProWonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- 1 De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- 2 Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- 3 De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- 4 In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitateur-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- 5 De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- 6 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
  - a. de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Stichting ProWonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
  - b. de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- 7 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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

## **Financiële vaste activa**

### ***Overige financiële vaste activa***

#### *Latente belastingvorderingen*

Sinds 1 januari 2008 is ProWonen voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was ProWonen alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. ProWonen heeft de VSO2 op 25 september 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is opgezegd door de Belastingdienst vóór 1 december 2022 en derhalve niet meer van toepassing op het jaar 2025. Bij de bepaling van de latenties is hier rekening mee gehouden.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigd) van 1,97% (2024: 1,97%).

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 24,5% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbaar ultimo 2025 is ingeschat op basis van de meerjarenbegroting dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Derhalve wordt voor dit deel geen latentie gevormd. Ultimo 2025 bedraagt het saldo niet aftrekbaar € 13.284.208.

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

## Vorderingen

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

## Liquide middelen

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

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

## Eigen vermogen

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

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

### HERWAARDERINGSRESERVE

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een 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 waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

#### OVERIGE RESERVES

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

#### RESULTAAT BOEKJAAR

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

### **Voorzieningen**

#### ALGEMEEN

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

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

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

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

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

#### ***Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen***

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

#### ***Overige voorzieningen***

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

### **Langlopende schulden**

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

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

### **Kortlopende schulden**

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

## Leasing

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

### ***Operationele leases***

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

## 6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

### Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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

#### Huuropbrengsten

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

#### Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

#### Overheidsbijdragen

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

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

## **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

## **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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

## **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

### **VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE**

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

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

### **BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

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

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

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

## **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### ***Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille***

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

### ***Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille***

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

### ***Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden***

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

### ***Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop***

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

### **Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

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

### **Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

### **Overige organisatiekosten**

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

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

### **Leefbaarheid**

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

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

### **Financiële baten en lasten**

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

### **Belastingen over de winst of het verlies**

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

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

## Verbonden partijen

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

## Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

## 7 RISICOBEBEERSING

### ALGEMEEN

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

### MARKTRISICO

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

### *Prijsrisico*

Stichting ProWonen heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

### *Valutarisico*

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

### *Renterisico*

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

Het rente- en looptijdenbeleid van Stichting ProWonen is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico inclusief herfinanciering te lopen. 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:

2026 3,12%

2027 7,68%

2028 6,73%

2029 4,01%

2030 3,05%

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 GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

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

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

***Uitgangspunten***

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

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

10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

**ACTIVA**

**VASTE ACTIVA**

**1. Vastgoedbeleggingen**

**DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	717.688.398	688.980.536	28.631.717	29.258.235
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	384.575.726	314.949.881	-5.741.061	-7.201.439
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.102.264.124</u>	<u>1.003.930.417</u>	<u>22.890.656</u>	<u>22.056.796</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.142.862	6.010.000	-	-
Investerings - uitgaven na eerste waardering	24.254.558	18.797.554	27.528	12.689
Desinvesteringen verkoop	-366.647	-1.262.833	-	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-5.305.222	-3.540.194	-	-
Ten laste van waardeveranderingen (PGO)	-7.460.716	-2.735.647	-	-
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen (PGO)	-10.049.589	-10.780.084	-	-
Herclassificaties	-	1.509.707	-	-1.509.707
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	2.711.251	2.537.241	342.679	870.500
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	83.748.791	87.797.963	2.179.037	1.460.378
Totaal mutaties	<u>97.675.288</u>	<u>98.333.707</u>	<u>2.549.244</u>	<u>833.860</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	755.538.331	717.688.398	28.548.058	28.631.717
Cumulatieve waardeveranderingen	444.401.082	384.575.726	-3.108.158	-5.741.061
Boekwaarde per 31 december	<u>1.199.939.413</u>	<u>1.102.264.124</u>	<u>25.439.900</u>	<u>22.890.656</u>

De totale ORT ultimo 2025 voor renovatie/verduurzamingsprojecten is € 12.187.188 (2024: € 13.416.369) en daarvan is de voorziening onrendabele investeringen € 8.102.758 (2024: € 10.049.588).

**Uitgangspunten marktwaarde**

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

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

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. We hanteren een taxatiacyclus van in principe één keer in de drie jaar volledig taxeren en voeren voor de twee andere jaren een markttechnische update uit.

In 2024 is 40% van de complexen getaxeerd en is voor het overige deel een markttechnische update uitgevoerd. In 2025 is voor 42% een markttechnische update uitgevoerd.

Het gehanteerde rekenmodel betreft "VMS" van Ortec en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

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

### *Waardeverandering*

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is gestegen met 8,9%.

### *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: 5,86% (uitponden 8,49%)
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: 7,65%
- Parkeergelegenheden: 8,34%
- Intramuraal zorgvastgoed doorexploiteren: 6,21%

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt:

### *Schematische vrijheid*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Markthuur(stijging)*

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) in de taxaties te kunnen verwerken. De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van € 17,50 t/m € 140 voor BOG, voor EGW en MGW € 390 t/m € 1.630, voor intramuraal vastgoed € 63,40 t/m € 270,25 en voor MOG € 52,50 t/m € 125.

### *Exit yield*

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

De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van 7,45 t/m 10,7 procent voor BOG, voor EGW en MGW 3,62 t/m 9,38 procent, voor intramuraal vastgoed 5,5 t/m 8 procent en voor MOG 5,25 t/m 10,35 procent.

### *Leegwaarde(stijging)*

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

De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van € 88.000 t/m € 535.000. De gemiddelde leegwaarde bedraagt € 270.029.

### *Disconteringsvoet*

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van 6,25 t/m 9 procent voor BOG, voor EGW en MGW 3,96 t/m 15,5 procent, voor intramuraal vastgoed 5,4 t/m 7 procent en voor MOG 5,3 t/m 9,35 procent. De gehanteerde gemiddelden zijn hierboven reeds benoemd.

### *Mutatie- en verkoopkans*

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

### *Onderhoud*

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden. De taxateur heeft een analyse gedaan met betrekking tot kosten voor de wooncomplexen zoals deze zijn bepaald door het Handboek. Hierbij is de taxateur tot de conclusie gekomen dat de instandhoudingskosten voor zowel het doorexploiteerscenario als het uitpondscenario niet aansluiten bij de kosten die zij in de markt zien. Op basis hiervan zijn de instandhoudingskosten in TMS aangepast. Bij de woongelegenheden heeft de taxateur voor het doorexploiteerscenario een bandbreedte aangehouden van € 1.502 t/m € 2.594 en bij het uitpondscenario een bandbreedte van € 1.051 t/m € 1.816.

### *Technische splitsingskosten*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Bijzondere omstandigheden*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Erfpacht*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Exploitatiescenario*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Hypothecaire zekerheden*

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

### *Woningen bestemd voor verkoop*

Van het Vastgoed in exploitatie hebben 106 woningen de strategie verkoop. We verwachten binnen één jaar 16 woningen te verkopen met een verwachte boekwaarde van € 2,1 miljoen en een verwachte opbrengstwaarde van € 4,2 miljoen. De verwachte boekwaarde en opbrengstwaarde is gebaseerd op de gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat respectievelijk leegwaarde van de voor verkoop gelabelde woningen.

### Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 836.518.222 (2024: € 800.362.888).

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

Gemiddelde streefhuur per maand voor DAEB € 743 (2024: € 718) en niet-DAEB € 1.102 (2024: € 1.065)

Norm beheerlasten per jaar per woning voor DAEB en niet-DAEB € 1.115 (2024: € 1.064)

Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning voor DAEB € 3.664 (2024: € 3.514) en niet-DAEB € 4.847 (2024: € 4.601)

Aantal verhuureenheden met EFG label DAEB 87 VHE met een beleidswaarde van € 0,5 miljoen (2024: 124 VHE met een beleidswaarde € 1,1 miljoen) en niet-DAEB 0 VHE (2024: 0 VHE).

### Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Stichting ProWonen houdt rekening met de wettelijke kaders. Als gevolg van het 2-hurenbeleid van Stichting ProWonen is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. Voor de woningen die in aanmerking komen voor het 2-hurenbeleid is een afslag toegepast op de streefhuur. Deze afslag is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur in het afgelopen jaar.

### Huurstijging

De ingerekende huurstijging is als volgt:

	DAEB	Niet-DAEB
2026	3,66%	4,15%
2027	3,00%	3,18%
2028	2,80%	3,21%
2029	2,57%	3,13%
2030	2,73%	3,15%
2031	2,80%	3,14%

### Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- 1 Reparatieonderhoud
- 2 Mutatieonderhoud
- 3 Contractonderhoud
- 4 Planmatig onderhoud

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

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

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

Stichting ProWonen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde begroting voor 10 jaar. Deze begroting is gebaseerd op de 60-jarige MJOB uit Vastware.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Stichting ProWonen conditiemetingen. Hiertoe hanteert Stichting ProWonen een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Stichting ProWonen rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2025.

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

## Stichting ProWonen te Borculo

---

In de MJOB houdt Stichting ProWonen rekening met de volgende cycli van de belangrijkste maatregelen (cycli afhankelijk van gebruikt materiaal):

Type	Periodiciteit
Schilderwerk incl. vervanging onderdelen kozijn	7 jaar
Installaties (ketel, boxventilatie)	18 jaar
Dak vervanging	50 - 70 jaar
Kozijnen	70 jaar
Keukens	24 jaar
Badkamer	36 jaar
Toilet	36 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

1 Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.

2 Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.

3 Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

De MJOB kent een horizon van 60 jaar.

### EFG labels

Stichting ProWonen heeft nog 87 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

### Achterstallig onderhoud

Stichting ProWonen heeft geen eenheden met achterstallig onderhoud.

### Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de lasten van het afgelopen jaar waarbij eenmalige kosten zijn gecorrigeerd.

### Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. De beleidshuur is voor de DAEB woningen nooit hoger dan de sociale huurprijs grens € 900,07. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Verschil met JR 25
Beleidswaarde jaarrekening 2025	814.594.759	21.923.463	836.518.222	
Beleidswaarde beleidsnorm +100	784.884.935	21.683.667	806.568.603	-29.949.619
Beleidswaarde beleidsnorm -100	844.304.584	21.163.258	866.467.841	29.949.619
Beleidswaarde onderhoudsnorm +100	784.884.935	21.683.667	806.568.603	-29.949.619
Beleidswaarde onderhoudsnorm -100	844.304.584	21.163.258	866.467.841	29.949.619
Beleidswaarde beleidshuur +25	860.385.462	22.345.087	882.730.550	46.212.328
Beleidswaarde beleidshuur - 25	762.730.151	21.523.954	784.254.104	-52.264.118

**Overige vastgoedbeleggingen**

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	50.856.644	52.662.444	4.562.250	7.412.857
Cumulatieve waardeveranderingen	37.538.480	30.441.457	-3.128.119	-1.949.452
Boekwaarde per 1 januari	<u>88.395.124</u>	<u>83.103.901</u>	<u>1.434.131</u>	<u>5.463.405</u>
<i>Mutaties</i>				
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen	-	-	-1.204.780	-4.577.436
Investeringen	-	-	11.854.213	3.327.826
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-211.035	-147.970	-	-
Waardeveranderingen	-	-	-3.409.726	-309.858
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	5.305.222	3.540.194
Overboekingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-2.970.383	-2.901.823	-10.142.862	-6.010.000
Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	6.084.810	8.341.016	-	-
Totaal mutaties 2025	<u>2.903.392</u>	<u>5.291.223</u>	<u>2.402.067</u>	<u>-4.029.274</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	50.770.394	50.856.644	5.154.715	4.562.250
Cumulatieve waardeveranderingen	40.528.122	37.538.480	-1.318.517	-3.128.119
Boekwaarde per 31 december	<u>91.298.516</u>	<u>88.395.124</u>	<u>3.836.198</u>	<u>1.434.131</u>

De totale ORT is € 3.131.237 (2024: € 4.332.900) en daarvan is de voorziening onrendabele investeringen € 1.812.721 (2024: € 1.204.781).

**Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025: 405 (2024: 422).

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

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

*Bouwrente*

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd (2024: idem).

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

## 2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			Totaal
	Bedrijfs-gebouwen en terreinen	Vervoers-middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	8.312.632	436.259	2.509.495	11.258.386
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	-4.050.135	-217.126	-1.669.559	-5.936.820
Boekwaarde per 1 januari	<u>4.262.497</u>	<u>219.133</u>	<u>839.936</u>	<u>5.321.566</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	26.281	79.890	106.171
Desinvesteringen	-	-	-467.400	-467.400
Afschrijving desinvesteringen	-	-	303.101	303.101
Afschrijvingen	-253.175	-41.987	-215.679	-510.841
Totaal mutaties 2025	<u>-253.175</u>	<u>-15.706</u>	<u>-300.088</u>	<u>-568.969</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde per 31 december	8.312.632	462.540	2.121.985	10.897.157
Cumulatieve afschrijvingen	-4.303.310	-259.113	-1.582.137	-6.144.560
Boekwaarde per 31 december	<u>4.009.322</u>	<u>203.427</u>	<u>539.848</u>	<u>4.752.597</u>

De WOZ-waarde van de onroerende zaak bedraagt € 2.079.000 (waardepelldatum 1-1-2025).

### 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 € 14,2 miljoen (2024: € 13,9 miljoen)

### 3. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Latente belastingvordering(en)</b>		
Infrabijdrage	668.452	703.698
Afschrijvingspotentieel	1.491.746	2.040.814
	<u>2.160.198</u>	<u>2.744.512</u>

Van deze vordering is een bedrag van € 220.378 (2024: € 280.771) 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 € 140.793.386. Stichting ProWonen heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen.

Dit betekent dat het einde van de levensduur doorrolt, waardoor bij de waardering tegen contante waarde sprake is van een waardering die naar nihil tendeert. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 1.084.585.925. De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 1.225.379.311. Van het totale verschil commercieel-fiscaal komt een gedeelte tot afwikkeling via fiscale afschrijvingen. De latentie bedraagt nominaal € 1.772.664 zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde commercieel dat door fiscale afschrijving tot afwikkeling komt. De looptijd bedraagt 43 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

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

#### Infrabijdrage

Voor de infrabijdragen van de wijkplannen is een latentie opgenomen. Deze bijdrage wordt fiscaal in 30 jaar ten laste van het resultaat gebracht. De latente belastingvordering bedraagt € 786.149 (zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 668.452.

#### **Overige vorderingen**

Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten	<u>8.374</u>	<u>14.816</u>
--	--------------	---------------

## Stichting ProWonen te Borculo

	2025	2024
	€	€
<i>Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten</i>		
Stand per 1 januari	14.816	21.146
Aflossing	-6.442	-6.330
Stand per 31 december	<u>8.374</u>	<u>14.816</u>

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

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4. Voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>

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

### 5. Vorderingen

#### Huurdebiteuren

Huurvorderingen	<u>320.207</u>	<u>330.808</u>
	320.207	330.808
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-215.000</u>	<u>-224.000</u>
	<u>105.207</u>	<u>106.808</u>

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	224.000	208.000
Mutatie	-9.000	16.000
Stand per 31 december	<u>215.000</u>	<u>224.000</u>

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	<u>1.840.136</u>	<u>-</u>

## Stichting ProWonen te Borculo

---

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Overige debiteuren	334.402	238.350
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-139.000</u>	<u>-141.000</u>
	<u>195.402</u>	<u>97.350</u>
<b>Overlopende activa</b>		
Diversen	<u>153.600</u>	<u>129.263</u>
<b>6. Liquide middelen</b>		
Rabobank	32.380	28.110
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	<u>2.277.940</u>	<u>3.476.501</u>
	<u>2.310.320</u>	<u>3.504.611</u>

ProWonen heeft geen kredietfaciliteit.

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Herwaarderingsreserves</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	469.626.881	419.950.264
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.092.402	942.267
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	57.616.050	53.467.092
	<u>528.335.333</u>	<u>474.359.623</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	363.304.980	845.414	46.641.966	410.792.360
Mutatie herwaarderingsreserve	56.645.284	96.853	6.825.126	63.567.263
Stand per 31 december 2024	<u>419.950.264</u>	<u>942.267</u>	<u>53.467.092</u>	<u>474.359.623</u>
Stand per 1 januari 2025	419.950.264	942.267	53.467.092	474.359.623
Mutatie herwaarderingsreserve	49.676.617	150.135	4.148.958	53.975.710
Stand per 31 december 2025	<u>469.626.881</u>	<u>1.092.402</u>	<u>57.616.050</u>	<u>528.335.333</u>

	2025	2024
	€	€

### Overige reserves

Stand per 1 januari	314.996.254	494.718.370
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	90.211.185	-116.154.853
	<u>405.207.439</u>	<u>378.563.517</u>
Mutatie herwaarderingsreserve Daeb	-49.676.617	-56.645.284
Mutatie herwaarderingsreserve niet-Daeb	-150.135	-96.853
Mutatie herwaarderingsreserve verkocht onder voorwaarden	-4.148.958	-6.825.126
Stand per 31 december	<u>351.231.729</u>	<u>314.996.254</u>

### RESULTAATBESTEMMING

Het voorstel is om het resultaat over 2025 ad € 77.159.106 ten gunste van de overige reserves te brengen.

	2025	2024
	€	€
<b>Resultaat na belastingen van het boekjaar</b>		
Stand per 1 januari	90.211.185	-116.154.853
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-90.211.185	116.154.853
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	77.159.106	90.211.185
Stand per 31 december	<u>77.159.106</u>	<u>90.211.185</u>

## 8. Voorzieningen

### Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

#### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

Stand per 1 januari	11.254.368	15.357.519
Dotatie ten laste van resultaat	9.915.478	11.254.368
Onttrekking	-11.254.368	-15.357.519
Stand per 31 december	<u>9.915.478</u>	<u>11.254.368</u>

### Overige voorzieningen

#### *Jubileumvoorziening*

Stand per 1 januari	280.660	259.129
Dotatie	45.694	24.439
Onttrekking	-20.734	-2.908
Stand per 31 december	<u>305.620</u>	<u>280.660</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 2019-2024.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 14.743.  
Het bedrag van de voorziening dat na verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 240.570.

## 9. Langlopende schulden

	31-12-2025	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	258.627.961	215.262.365	233.794.046	179.237.751
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	84.121.153	71.658.759	82.075.700	64.571.403
	<u>342.749.114</u>	<u>286.921.124</u>	<u>315.869.746</u>	<u>243.809.154</u>

ProWonen heeft in 2021 deelgenomen aan het plan om Vestia structureel uit de problemen te helpen, door middel van een zogenaamde leningruil. Het verschil tussen de reële en de nominale waarde van de geruilde lening, zijnde de agio, is € 3,6 miljoen ultimo 2025 (2024: € 3,7 miljoen). De agioreserve is opgenomen onder de Schulden aan banken. Het kortlopende deel, zijnde € 92.186, is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In 2025 zijn nieuwe leningen opgenomen voor € 42.500.000 (2024: € 15.000.000), de aflossingen bedroegen in 2025 € 19.044.598 (2024: € 2.293.617).

Ultimo 2025 bedraagt de totale leningportefeuille € 264.644.955, hiervan is € 9.573.899 opgenomen onder de kortlopende schulden.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2025 19 jaar (2024: 18 jaar).

De leningportefeuille bestaat uit 2 roll-over leningen (één van € 5.000.000 en één van € 10.000.000) en het overige deel zijn vastrentende leningen. De rente van de roll-over leningen is de 1-maands EURIBOR + 11 basispunten respectievelijk de 1-weeks EURIBOR + 18 basispunten. De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd danwel tot het renteherzieningsmoment. Eind 2025 bedraagt het niet opgenomen deel van de twee roll-over leningen in totaal € 10.000.000 (2024: € 2.000.000).

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 273,6 miljoen (2024: € 241,9 miljoen).

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

*Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden*

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille bedraagt 2,66% (2024: 2,66%).

**TEGENPARTIJRISICO**

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

NV BNG € 134.062.107

NWB NV € 140.582.848

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

**REËLE WAARDE**

De reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen bedraagt ultimo 2025 EUR 245.286.726 (2024: EUR 248.594.076) en is gebaseerd op de kasstromen van de leningportefeuille gebruikmakend per lening van een disconteringsvoet die gebaseerd is op de SWAP curve van de 6 maands Euribor zonder opslag.

<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
€	€

**Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

<u>84.121.153</u>	<u>82.075.700</u>
-------------------	-------------------

ProWonen heeft ultimo 2025 uit hoofde van de regeling "Koopgarant" een terugkoopverplichting inzake 405 woningen (2024: 422).

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, op basis van de meerjarenbegroting, per ultimo 2025 € 72 miljoen (2024: € 65 miljoen).

## Stichting ProWonen te Borculo

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari 2025	50.856.643	52.662.444
Waardevermeerderingen en -verminderingen	31.219.057	25.526.357
Stand per 1 januari	82.075.700	78.188.801
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.906.006	-2.886.868
Waardeveranderingen	4.951.459	6.773.767
Stand per 31 december	84.121.153	82.075.700
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	50.770.395	50.856.643
Waardevermeerderingen en -verminderingen	33.350.758	31.219.057
Langlopend deel per 31 december	84.121.153	82.075.700

## 10. Kortlopende schulden

### Schulden aan banken

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Aflossingsverplichting schulden aan kredietinstellingen	9.666.085	11.136.293

### Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	2.411.105	271.319
-------------	-----------	---------

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

Vennootschapsbelasting	-	479.916
Omzetbelasting	3.682.283	1.762.025
Loonheffing	3.510	-
Premies sociale verzekeringen	6	-
	3.685.799	2.241.941

### Overlopende passiva

Vakantiedagen	272.253	210.403
Accountantskosten	81.813	108.752
Niet vervallen rente	3.390.293	2.983.715
Nog te ontvangen facturen gereed gemelde projecten	891.621	322.157
Vooruitontvangen bedragen	205.182	668.572
transporteren	4.841.162	4.293.599

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Transport	4.841.162	4.293.599
Overige transitorische passiva	1.764.330	2.012.973
	<u>6.605.492</u>	<u>6.306.572</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 AW komt jaarlijks terug. De begroting voor de AW over 2026 en verder is nog niet vastgesteld. Deze ligt waarschijnlijk rond € 16 miljoen. Dat betekent een bedrag van ongeveer € 3,33 per woongelegenheid, plus ongeveer € 0,013 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden van een corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Als de dVi-gegevens verwerkt zijn, volgt in september 2026 het definitieve bedrag van de heffingsbijdrage.

#### *Aangegane verplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en groot onderhoud tot een bedrag van € 25,5 miljoen. De totale investering is € 35,1 miljoen inclusief BTW.

### **Meerjarige financiële verplichtingen**

#### *Operationele lease*

Per balansdatum beschikt Stichting ProWonen over 11 lease-auto's. De operationele leasecontracten zijn gebaseerd op een leasetermijn van vier jaar. De totale verplichting bedraagt € 295.337 waarvan € 107.653 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 2025 voor de gehele sector is op nihil gesteld. Aangegeven is dat vooralsnog geen rekening gehouden hoeft te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2026-2030. Hierbij is opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden.

*Obligolening Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Als WSW-deelnemer heeft Stichting ProWonen een obligoverplichting. Deze obligoverplichting is gewijzigd. Sinds 1 juli 2021 onderscheidt het WSW een 'jaarlijks obligo' en een 'gecommitteerd obligo'.

De gecommitteerde obligolening is een onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom (2,6% van de geborgde schuldpositie) waarop in beginsel niet getrokken wordt. Het WSW doet alleen een beroep op de gecommitteerde obligo wanneer dat noodzakelijk is om zo de middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. De maximale hoofdsom van de obligolening van Stichting ProWonen bedraagt ultimo 2025 € 6,3 miljoen. In 2025 is er geen trekking geweest waardoor de lening per 31 december 2025 nihil is.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van een jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Op basis van de prognose van het risicovermogen stelt WSW jaarlijks vast of en welke mate inning van het jaarlijks obligo benodigd is.

## 11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
	€	€
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	57.058.284	54.072.830
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.426.716	4.260.122
	<u>61.485.000</u>	<u>58.332.952</u>
Huurderving wegens leegstand	-432.737	-501.868
Huurderving wegens oninbaarheid	-16.540	-68.279
	<u>61.035.723</u>	<u>57.762.805</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2025 verhoogd met gemiddeld 4,5% (2024: 4,6%).

### 12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	988.038	993.557
Derving door leegstand	-3.421	-5.444
	<u>984.617</u>	<u>988.113</u>

### 13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>1.237.068</u>	<u>1.174.177</u>
--------------------------	------------------	------------------

### 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Overige	479.364	317.402
Toegerekende organisatiekosten	4.367.325	4.163.313
	<u>4.846.689</u>	<u>4.480.715</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	5.454.213	4.726.042
Sociale lasten	875.922	783.914
Pensioenlasten	662.652	585.789
Overige personeelskosten	2.775.394	2.441.208
	<u>9.768.181</u>	<u>8.536.953</u>

### Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 78 werknemers in dienst (2024: 73). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: -).

	2025	2024
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Wonen	29,28	26,93
Vastgoed	19,31	18,85
Bedrijfsvoering	17,45	16,74
Directie incl. staf	11,69	10,36
	<u>77,73</u>	<u>72,88</u>

### **Pensioenlasten**

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

	2025	2024
	€	€
<b>Toerekening organisatiekosten</b>		
Lonen en salarissen	6.992.786	6.095.745
Uitzendkrachten en inleen	1.963.840	1.846.705
Overige personeelskosten	811.554	594.503
Huisvestingskosten	233.587	304.318
Overige organisatiekosten	2.959.001	2.767.578
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	510.841	522.132
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>13.471.609</u>	<u>12.130.981</u>

**Stichting ProWonen te Borculo**

	2025	2024
	€	€
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.367.325	4.163.313
- Lasten onderhoudsactiviteiten	4.370.861	4.070.381
- Lasten leefbaarheid	1.217.464	907.027
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	82.274	77.673
- Overige organisatiekosten	2.322.196	1.964.918
- Overige waardeveranderingen	1.111.489	947.669
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>13.471.609</u>	<u>12.130.981</u>

**15. Lasten onderhoudsactiviteiten**

Planmatig onderhoud	20.007.099	14.227.362
Mutatie onderhoud	1.455.531	1.657.405
Reparatie- en klachtenonderhoud	2.320.368	2.853.339
Toegerekende organisatiekosten	4.370.861	4.070.381
	<u>28.153.859</u>	<u>22.808.487</u>

**16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Belastingen exploitatie	3.810.352	3.542.015
Verzekeringen	308.334	279.726
Contributies (Aedes etc.)	67.257	65.500
Overige	263.570	413.538
	<u>4.449.513</u>	<u>4.300.779</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	1.178.125	2.130.704
Externe verkoopkosten	-52.705	-33.534
	<u>1.125.420</u>	<u>2.097.170</u>

**18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>733.227</u>	<u>1.271.578</u>
---	----------------	------------------

**WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE****19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Waardeverandering vastgoed in exploitatie	-7.460.717	-2.735.647
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-3.409.726	-309.858
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-9.915.478	-11.254.368
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-1.111.489	-947.669
	<u>-21.897.410</u>	<u>-15.247.542</u>

	2025	2024
	€	€
<b>20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	83.748.791	87.797.962
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.179.037	1.460.377
	<u>85.927.828</u>	<u>89.258.339</u>

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

**21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.084.810	8.341.016
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-4.951.459	-6.773.767
Waardeverandering terugkopen	-251.509	-154.180
	<u>881.842</u>	<u>1.413.069</u>

**NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**

**22. Opbrengst overige activiteiten**

Doorbelaste personeelskosten	2.053	595
Overige bedrijfsopbrengsten	1.805	13.356
Opbrengst zonnepanelen	532.192	424.202
	<u>536.050</u>	<u>438.153</u>

**23. Overige organisatiekosten**

Governance en bestuur	1.289.464	1.321.116
Portfoliomanagement	27.028	-
Jaarverslaggeving en control	584.151	465.030
Personeel, organisatie en ondernemingsraad	421.553	178.771
	<u>2.322.196</u>	<u>1.964.917</u>

**24. Kosten omtrent leefbaarheid**

Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	556	556
Mens gerelateerde leefbaarheid	106.165	86.126
Toegerekende organisatiekosten	1.217.464	907.027
	<u>1.324.185</u>	<u>993.709</u>

**Totaal van financiële baten en lasten**

**25. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Rente overige vorderingen financiële vast activa	198	310
Vrijval agio	91.695	91.207
Rente rekening-courant en vorderingen	100.687	144.898
	<u>192.580</u>	<u>236.415</u>

	2025	2024
	€	€
<b>26. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Leningen kredietinstellingen	-6.567.218	-6.151.279
Borgstellingsvergoeding WSW	-45.712	-43.660
Rente rekening-courant en overige schulden	-20.026	-18.407
Rentelasten belastingdienst	-	-61.664
	<u>-6.632.956</u>	<u>-6.275.010</u>

**27. Belastingen**

*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting	-1.544.956	-2.829.064
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	283.693	-495.675
Mutatie actieve belastinglatentie	-584.314	-63.553
	<u>-1.845.577</u>	<u>-3.388.292</u>

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,57% (2024: 25,68%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2025 bedraagt € 1.544.956, ofwel 1,96% van het resultaat vóór belastingen (2024: 3,02%).

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	79.004.682	93.599.477
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-66.023.750	-76.371.535
Afschrijvingen	-1.679.484	-1.853.513
Fiscaal lager verkoopresultaat	-543.572	-824.521
ATAD rentebeperving	3.856.543	2.644.446
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-8.470.382	-5.798.019
Overige fiscaal-commerciële verschillen	-103.122	-378.258
Belastbaar bedrag	<u>6.040.915</u>	<u>11.018.077</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**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<b>Accountantshonoraria</b>		
Onderzoek van de jaarrekening (BDO Audit & Assurance B.V.)	139.321	131.404
Andere controlediensten (dVi en subsidiecontrole)	<u>33.852</u>	<u>14.218</u>
	<u>173.173</u>	<u>145.622</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2025 (2024) zijn verricht.

**13 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

**Gescheiden balans**

(voor resultaatbestemming)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.199.939.413	-	1.102.264.124	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	25.439.900	-	22.890.656
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	69.679.116	21.619.400	67.362.011	21.033.113
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.836.198	-	1.434.131	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.273.454.727	47.059.300	1.171.060.266	43.923.769
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.752.597	-	5.321.566	-
<b>Financiële vaste activa</b>				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	30.972.432	-	27.961.445	-
Latente belastingvordering(en)	2.160.198	-	2.744.512	-
Overige vorderingen	8.374	-	14.816	-
Totaal van financiële vaste activa	33.141.004	-	30.720.773	-
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>	1.311.348.328	47.059.300	1.207.102.605	43.923.769
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	25.000	-	25.000	-
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	110.417	-5.210	104.201	2.607
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	4.738.567	-	4.365.316
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.840.136	-	-	-
Overige vorderingen	195.402	-	97.350	-
Overlopende activa	152.581	1.019	129.263	-
Totaal van vorderingen	2.298.536	4.734.376	330.814	4.367.923
<b>Liquide middelen</b>	2.310.320	-	3.504.611	-
<b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>	4.633.856	4.734.376	3.860.425	4.367.923
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>	1.315.982.184	51.793.676	1.210.963.030	48.291.692

---

**PASSIVA**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserves	528.335.333	12.077.868	474.359.623	10.916.917
Overige reserves	351.231.729	15.883.577	314.996.254	14.841.588
Resultaat na belastingen van het boekjaar	77.159.106	3.010.987	90.211.185	2.202.940
Totaal van eigen vermogen	956.726.168	30.972.432	879.567.062	27.961.445
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.915.478	-	11.254.368	-
Overige voorzieningen	305.620	-	280.660	-
<b>TOTAAL VAN VOORZIENINGEN</b>	10.221.098	-	11.535.028	-
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan banken	258.627.961	-	233.794.046	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	63.304.332	20.816.821	61.749.401	20.326.299
<b>TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	321.932.293	20.816.821	295.543.447	20.326.299
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan banken	9.666.085	-	11.136.293	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.411.105	-	271.319	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.738.567	-	4.365.316	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.685.799	-	2.241.941	-
Overlopende passiva	6.601.069	4.423	6.302.624	3.948
<b>TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	27.102.625	4.423	24.317.493	3.948
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>	<u>1.315.982.184</u>	<u>51.793.676</u>	<u>1.210.963.030</u>	<u>48.291.692</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	59.149.072	1.886.651	55.916.959	1.845.846
Opbrengsten servicecontracten	914.138	70.479	908.762	79.351
Lasten servicecontracten	-1.166.227	-70.841	-1.094.469	-79.708
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.703.137	-143.552	-4.351.443	-129.272
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.403.741	-750.118	-22.068.301	-740.186
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.321.193	-128.320	-4.170.149	-130.630
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>22.468.912</b>	<b>864.299</b>	<b>25.141.359</b>	<b>845.401</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	632.880	907.540	2.450.116	2.537.760
Toegerekende organisatiekosten	-80.184	-2.090	-75.716	-1.957
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-390.548	-633.844	-1.537.464	-2.405.443
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>162.148</b>	<b>271.606</b>	<b>836.936</b>	<b>130.360</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.869.178	-28.232	-15.223.661	-23.881
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	83.748.793	2.179.035	87.797.962	1.460.377
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	786.076	-28.069	1.190.070	3.622
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>62.665.691</b>	<b>2.122.734</b>	<b>73.764.371</b>	<b>1.440.118</b>
Opbrengst overige activiteiten	532.860	3.190	435.354	2.799
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.264.866</b>	<b>-57.330</b>	<b>-1.915.401</b>	<b>-49.516</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.290.550</b>	<b>-33.635</b>	<b>-968.667</b>	<b>-25.042</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>82.274.195</b>	<b>3.170.864</b>	<b>97.293.952</b>	<b>2.344.120</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	192.580	139.123	236.415	115.820
transporteren	192.580	139.123	236.415	115.820

**Stichting ProWonen te Borculo**

---

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	192.580	139.123	236.415	115.820
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.772.079	-	-6.390.830	-
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-6.579.499</b>	<b>139.123</b>	<b>-6.154.415</b>	<b>115.820</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>75.694.696</b>	<b>3.309.987</b>	<b>91.139.537</b>	<b>2.459.940</b>
Belastingen	-1.546.577	-299.000	-3.131.292	-257.000
Resultaat uit deelnemingen	3.010.987	-	2.202.940	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>77.159.106</b>	<b>3.010.987</b>	<b>90.211.185</b>	<b>2.202.940</b>

---

**Gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	59.111.196	1.894.337	55.929.550	1.851.022
Vergoedingen	927.719	70.540	746.243	79.758
Overige bedrijfsontvangsten	529.162	3.341	420.854	2.337
Ontvangen interest	100.907	139.123	145.225	115.820
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	60.668.984	2.107.341	57.241.872	2.048.937
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-6.902.586	-177.617	-6.111.035	-153.613
Onderhoudsuitgaven	-21.306.006	-775.226	-19.708.498	-681.165
Overige bedrijfsuitgaven	-11.050.536	-388.032	-10.502.667	-382.517
Betaalde interest	-6.427.092	-	-6.000.781	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-222.775	-4.109	-143.485	-3.709
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-104.010	-2.711	-84.620	-2.185
Vennootschapsbelasting	-3.282.316	-299.000	-2.451.568	-257.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-49.295.321	-1.646.695	-45.002.654	-1.480.189
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	11.373.663	460.646	12.239.218	568.748
transporteren	11.373.663	460.646	12.239.218	568.748

**Stichting ProWonen te Borculo**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	11.373.663	460.646	12.239.218	568.748
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	495.329	415.000	2.378.045	2.540.707
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	130.625	502.500	64.375	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	4.750	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	13.002	337
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	625.954	917.500	2.460.172	2.541.044
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-10.625.950	-	-4.743.325	-
Verbeteruitgaven	-23.341.093	-6.051	-18.432.467	-29.698
Aankoop	-2.835.085	-364.999	-4.182.211	-954.614
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-633.845	-265.886	-895.736
Sloopuitgaven	-114.818	-	-42.350	-
Investerings overig	-112.058	-	-391.319	-
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-37.029.004	-1.004.895	-28.057.558	-1.880.048
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-36.403.050	-87.395	-25.597.386	660.996
<i>Financiële Vaste Activa</i>				
Ontvangsten overig	379.694	-	1.236.074	-
Uitgaven overig	-	-373.251	-	-1.229.744
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	379.694	-373.251	1.236.074	-1.229.744
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-36.023.356	-460.646	-24.361.312	-568.748
transporteren	-24.649.693	-	-12.122.094	-

**Stichting ProWonen te Borculo**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-24.649.693	-	-12.122.094	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	42.500.000	-	15.000.000	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-18.848.181	-	-1.822.069	-
Aflossing ongeborgde leningen	-196.417	-	-471.547	-
Tussentelling uitgaande kasstromen	-19.044.598	-	-2.293.616	-
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	23.455.402	-	12.706.384	-
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	-1.194.291	-	584.290	-
<b>Liquide middelen</b>				
<b>Mutatie liquide middelen</b>	-1.194.291	-	584.290	-
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	3.504.611	-	2.920.321	-
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	2.310.320	-	3.504.611	-
	-1.194.291	-	584.290	-

## 14 WNT-VERANTWOORDING 2025 STICHTING PROWONEN

De WNT is van toepassing op Stichting ProWonen. Het voor Stichting ProWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000. 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 2025

Bedragen x € 1

H. Struik

#### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2025  
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  
Dienstbetrekking?

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

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen  
Beloningen betaalbaar op termijn

183.516  
22.484

*Subtotaal*

206.000

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

206.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

#### Bezoldiging

206.000

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

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

#### Gegevens 2024

H. Struik

#### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2024  
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  
Dienstbetrekking?

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

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen  
Beloningen betaalbaar op termijn

172.251  
22.749

*Subtotaal*

195.000

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

195.000

#### Bezoldiging

195.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

**Gegevens 2025**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>M.M. Seip</b>	<b>R.M. Molenkamp</b>	<b>J.M. Ester</b>	<b>J. van Dinteren</b>
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2024**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>M.M. Seip</b>	<b>R.M. Molenkamp</b>	<b>J.M. Ester</b>	<b>J. van Dinteren</b>
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	19.890	13.260	13.260	13.260
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500

**Gegevens 2025**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>A.B.M. Pot</b>
<b>Functiegegevens</b>	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/2 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>	
Bezoldiging	15.107
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.850
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

1d. Topfunctionarissen alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een bezoldiging van € 2.100 of minder

NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
B.F. Heurman	Lid RvC

**3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

**Ondertekening van de jaarrekening bestuur**

Het bestuur van ProWonen heeft de jaarrekening, het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoording over 2025 opgesteld.

Borculo, 26 mei 2026

H. Struik

**Ondertekening van de jaarrekening Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen stelt overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten de jaarrekening, het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoording over 2025 vast.

Borculo, 26 mei 2026

M.M. Seip, voorzitter

J. van Dinteren, vice-voorzitter

R.M. Molenkamp

J.M. Ester

A.B.M. Pot

## **OVERIGE GEGEVENS**

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting ProWonen

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting ProWonen te Borculo gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting ProWonen op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

## Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 23.000.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde

(operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.100.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten. Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 16.200.000 en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.150.000, afwijkingen qua transactiestromen boven € 55.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 810.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur van Stichting ProWonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 9 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

### Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 8 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 10 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

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

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

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

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;</li> <li>▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;</li> </ul>

<p>van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>▶ schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</li> <li>▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p><b>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</b></p>	<p><b>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</b></p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren,</li> </ul>

	<p>waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;</li><li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li><li>▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li><li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.</li></ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>
--	---

#### Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
  - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de stichting en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

### Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### De kernpunten van onze controle

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

<b>Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie</b>	<b>Onze controleaanpak en observaties</b>
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.225.379.313 wat neerkomt op 92% van het balanstotaal van Stichting ProWonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting ProWonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina 106 van de jaarrekening.</p> <p>Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b>                      Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2025, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.                      Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p>

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting ProWonen externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

#### Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting ProWonen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

#### Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting ProWonen toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

#### Controle output

Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

	<p><b>Observaties</b></p> <p>Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.</p>
<p><b>Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie</b></p>	<p><b>Onze controleaanpak en observaties</b></p>
<p>Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 125 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting ProWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde);</li> <li>▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid.</li><li>▶ de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd.</li></ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b></p> <p>Op pagina 126 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.</p> <p>.</p>
--	---

#### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

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

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te

deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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 en 36a van de Woningwet.

## Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

### Benoeming

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

### Geen verboden diensten

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

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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



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

Enschede, 26 mei 2026

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

R.W. van Hecke 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 Bestemming van de winst 2025**

De directie stelt voor om de winst over 2025 ad € 77.159.106 in het boekjaar 2026 toe te voegen aan de overige reserves.

In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post onverdeelde winst.

**4 KENGETALLEN**

**4.1 Verhuureenheden**

	2025	2024
Huurwoningen (Daeb)	7.536	7.532
Huurwoningen (Niet-Daeb)	69	68
Zorgvastgoed	483	483
Maatschappelijk vastgoed	15	15
Bedrijfsonroerend goed	30	30
Parkeergelegenheden	552	552
Overig onroerend goed	60	40
	8.745	8.720

**4.2 Mutaties in verhuureenheden**

	2025	2024
Aantal opgeleverd nieuwbouw	44	39
Aantal terugkoop	14	14
Aantal uit exploitatie door sloop	-43	-41
Aantal verkoop regulier en Te Woon	-2	-7
Aantal toename overig	12	-

**4.3 Kwaliteit**

	2025	2024
Aantal woningen met een groen label (A,B,C) in %	95,50	94,40
Aantal woningen groot onderhoud	353,00	252,00

**4.4 Huren**

	2025	2024
Gemiddelde huurprijs	631,00	597,00
Huurachterstand in %	0,52	0,57

**4.5 Het verhuren van woningen**

	2025	2024
Verhuisgraad in %	6,90	6,40
Woningen passend verhuurd in %	98,00	97,20
Aantal woningen toegewezen	586,00	537,00
waarvan aan vergunninghouders	45,00	33,00
waarvan aan sociaal/medische urgentie	24,00	42,00
Aantal ontruiming	4,00	4,00
Gemiddeld aantal reacties	256,00	367,00
Gemiddelde inschrijftijd in jaren	7,40	6,60
Gemiddelde zoektijd in jaren	1,30	1,30

**4.6 Balans en winst-en-verliesrekening**

	2025	2024
Jaarresultaat x € 1.000	77.159	90.211
Eigen vermogen x € 1.000	956.726	879.567

**4.7 Personele bezetting**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gemiddeld aantal FTE	77,73	72,88
Gemiddeld ziekteverzuim in %	3,90	7,00
Waarvan < 6 weken	1,40	1,90
Waarvan > 6 weken	2,60	5,10