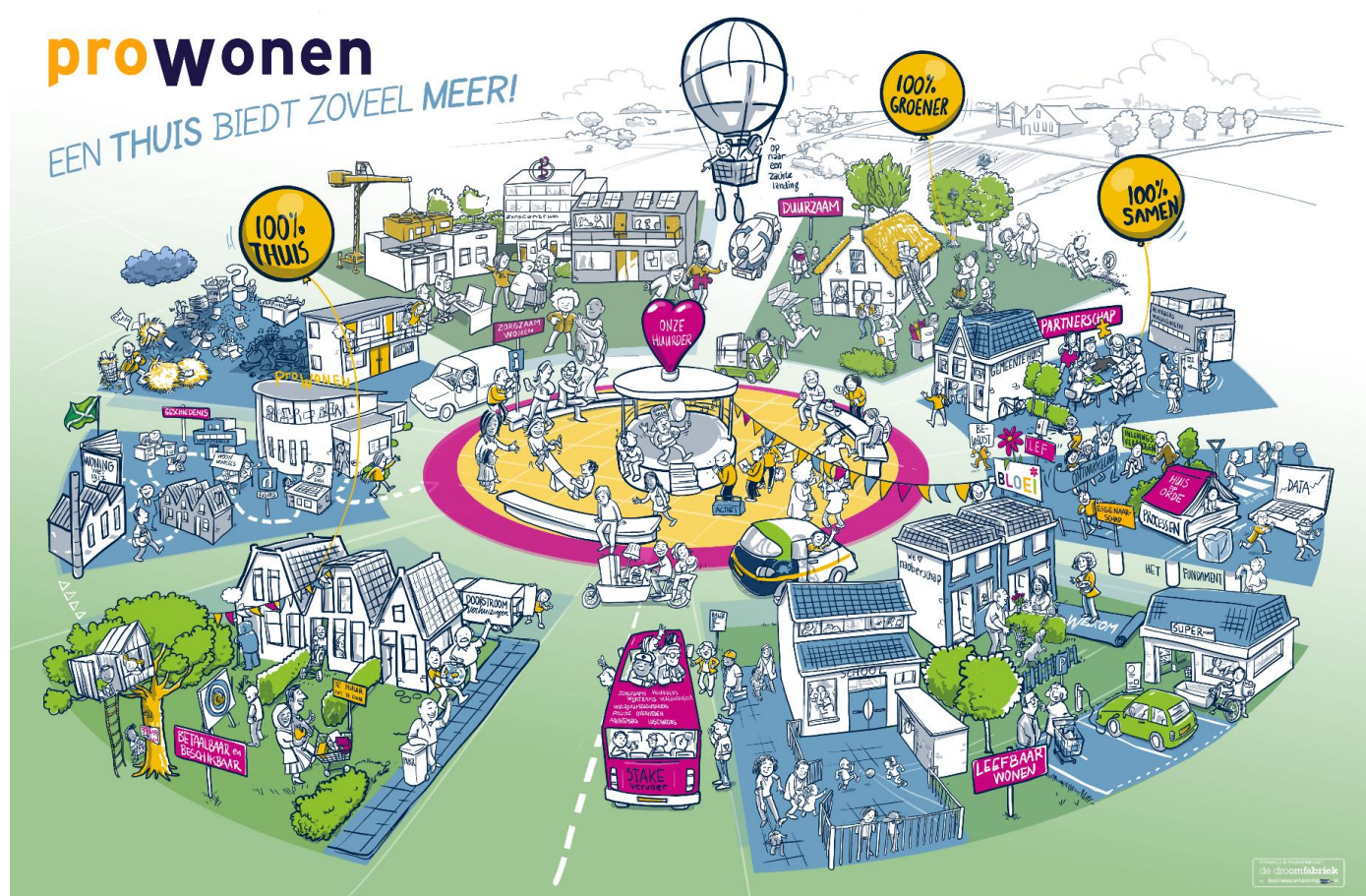




Jaarstukken 2024

Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag 2024

Inhoud

1. Een thuis biedt zoveel meer!	3
2. Onze koers	5
3. Betaalbaar & Beschikbaar	8
4. Zorgzaam wonen	20
5. Vitale dorpen en wijken	24
6. Duurzaam	29
7. Partnerschap, we doen het samen!	34
8. Onze organisatie	39
9. Financieel gezond	48
10. Raad van Commissarissen	53
11. Factsheet gemeente Bronckhorst	63
12. Factsheet gemeente Berkelland	68
13. Factsheet gemeente Oost Gelre	73
Bijlage 1: Overzicht belanghouders	78
Bijlage 2: Overlegtabel	79
Bijlage 3: Risicoparagraaf	80

Jaarrekening 2024

1. Balans per 31 december 2024	87
2. Winst-en-verliesrekening over 2024	89
3. Kasstroomoverzicht 2024	90
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	93
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	98
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	107
7. Risicobeheersing	112
8. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	113
9. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	114
10. Toelichting op de balans per 31 december 2024	115
11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	131
12. Overige informatie	136
13. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	137
14. WNT Verantwoording	144

Overige gegevens

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	148
2. Statutaire regeling winstbestemming	160
3. Kengetallen	161

Verklaring van het bestuur

ProWonen is in 2024 uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). De jaarstukken 2024 zijn opgesteld in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties

1. Een thuis biedt zoveel meer!

2024 was een heel mooi en ook een intensief jaar. We hebben veel kunnen doen en veel bereikt. En we hebben dit jaar onze inzet, ambities en doelstellingen getoetst in het visitatietraject. Het was intensief omdat we merken dat er in onze omgeving veel verandert. Samen met onze partners onderzoeken we hoe we hier op een goede wijze invulling aan geven.

De grote opgave op het gebied van zorgzaam wonen is hier een voorbeeld van. We zien de toenemende druk op de woningmarkt en toegenomen zoektijden. De dynamiek van de wereld om ons heen vertaalt zich bovendien in de belangrijke maatschappelijke opgave om verschillende doelgroepen snel te huisvesten. Het aantal woningzoekenden dat in ons werkgebied actief op woningen reageert is in 2024 ten opzichte van 2023 met 25% toegenomen tot 8.577. In dit jaarverslag leest u veel over wat wij hebben gedaan voor onze huurders en woningzoekenden in de woningmarkt anno nu. Cijfers en achtergronden, duiding en reflecties.

Een **groot aantal ontwikkelingen in de huursector** kwam onder de loep te liggen en het onderwerp volkshuisvesting stond opnieuw stevig op de politieke agenda. De woningmarkt is krap en ook in de Achterhoek hebben wij een toename van druk op de woningmarkt gezien. Huizenprijzen blijven stijgen en we zien meer starters die hun eerste woning niet vinden. Daarbij vraagt de vergrijzing om andere vormen en mogelijkheden van wonen. Dit alles vraagt van ons om onze portefeuille uit te breiden, dus hier hebben we veel energie op gezet.

Met de komst van het nieuwe kabinet vinden **koerswijzigingen** plaats op onderwerpen die voor ons als woningcorporatie belangrijke consequenties hebben. Wijzigingen waar wij ons zorgen over maken en die we nauwgezet volgen. Zoals de huisvesting van statushouders op de woningmarkt. Wij staan voor goed verhuurderschap en werken hard aan het realiseren van goede huisvesting voor al onze doelgroepen. Want uiteindelijk ligt daar het probleem. En logische wijze ook de oplossing. Door jarenlang overheidsbeleid en de verwachting dat de bevolkingsgroei in de Achterhoek zou achterblijven, zijn er in het verleden te weinig woningen gebouwd. Waardoor er meer vraag is dan aanbod. Hier gaan we de aankomende jaren hard aan werken.

In april 2025 is in de **Voorjaarsnota aangekondigd** dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een **bevriezing van de huren** in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van dit jaarverslag nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving. Indien de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt zal dit een negatieve impact hebben op de investeringscapaciteit.

De **grote opgave** op het gebied van volkshuisvesting **blijft bestaan**. Hoe en aan welke opgave wij in de toekomst een bijdrage kunnen leveren is nu nog onduidelijk. We voeren op dit moment samen met Aedes en de andere corporaties een **lobby richting de overheid** met als doel de huurbevriezing van tafel te krijgen.

Regionaal is een **woondeal** afgesloten voor de provincie Gelderland. Begin 2024 vroeg de provincie aan de Achterhoekse gemeenten en woningcorporaties om opnieuw naar de Woondeal 2022 t/m 2030 te kijken, en een doorkijk te maken naar 2034. Dit omdat het aantal huishoudens sneller groeit dan verwacht en omdat er sprake is van een toenemende binnenlandse migratie. We zien de toename ontstaan vanuit vooral onze omliggende regio's. De Achterhoek biedt een prettige woonomgeving voor velen.

Samen met andere woningbouwcorporaties kijken we hoe we onze financiële middelen regionaal goed inzetten. Landelijk is de discussie over **solidariteit** losgebarsten. De

totale landelijke opgave lijkt vanuit de hele branche haalbaar te zijn, maar niet alle corporaties zullen hun deel helemaal zelf kunnen dragen. Solidariteit komt hierbij om de hoek kijken en gezamenlijk gaan we voornamelijk op regionaal niveau onderzoeken op welke wijze we elkaar, mocht dit nodig zijn, kunnen helpen.

Nieuwe vormen van samenwerking dienen zich ook aan op het gebied van **woningbouwontwikkeling**. ProWonen heeft zich in 2024 aangesloten bij Bouwstroom Oost. Bouwstroom Oost is een innovatieve samenwerking waarbij woningcorporaties in Oost-Nederland hun krachten samen bundelen in het ontwikkelen en realiseren van conceptwoningen. Dit om sneller betaalbare woningen te realiseren. Ook werken we in de regio samen aan Samen Biobased bouwen.

We zetten stappen in de lokale en **regionale visie Wonen en Zorg**. Dit doen we zodat we voor elke doelgroep in onze markt betaalbare woningen kunnen aanbieden die aansluiten op de (zorg)behoeften van bijvoorbeeld de ouderen. Op lokaal en regionaal niveau zijn we in gesprek over de woon- en zorgvisies. Hier ligt een grote opgave in de Achterhoek. We kennen in de Achterhoek een grote vergrijzing en daarmee ontstaat er een verandering in woonbehoeften. Dit hebben we vertaald in een breed programma voor levensloopbestendige woningen. Omdat het thuis moet passen bij de woonwensen. Eerlijk gezegd willen we soms sneller dan dat kán. De Achterhoek is een gebied waar veel verandert. Daarom hebben we gekeken waar wij onze focus op willen leggen. Voor ons, voor de Achterhoek is dit wonen en zorg en de inzet op het sociaal domein. Onze huurders hebben dit nodig. Daarom zetten we ook in op meer zichtbaar zijn in de wijken.

We voerden vruchtbare gesprekken in het kader van de **Visitatie 2020 - 2024**. Met de visitatie, die elke vier jaar plaatsvindt bij woningcorporaties, werd ProWonen beoordeeld. En dus uitgedaagd om te leren en te verbeteren. Uit de dialooggesprekken blijkt dat de samenwerking met ons enorm gewaardeerd wordt. Heel fijn om te horen, want juist aan de samenwerking hebben we in dit visitatieproces veel aandacht besteed! Zeker omdat we iedere partner met wie we werken hard nodig hebben.

Onze informele en gezamenlijke werkwijze heeft geleid tot een betere verstandhouding en we hebben vooruitgang geboekt in de samenwerking met huurdersorganisaties. De afgelopen jaren hebben we ons samen ingezet om het maximale uit onze samenwerking te halen. We kregen hierin meer oog voor elkaars positie, de rollen die we vervullen en het meenemen van de inhoudelijke bijdrage die de huurdersorganisaties leveren.

100% Samen is de basis om onze doelstellingen te realiseren. Ik benoem dan ook met trots dat de keuzes die we hebben gemaakt in het ondernemingsplan goed blijken te landen bij onze samenwerkingspartners. We werken samen met onder andere onze huurders, zorgorganisaties, gemeenten, maatschappelijke- en welzijnsorganisaties en met verschillende lokale netwerken. Ik zie dat we samen de goede dingen doen om dit voor elkaar te krijgen. Ik ben dan ook trots op de veerkracht en het leervermogen dat de collega's van ProWonen hebben laten zien het afgelopen jaar. Een ieder toont een hoge bereidheid om het goede te doen voor onze huurders.

Graag sluit ik dan ook af met een **groot compliment** voor al onze medewerkers die dagelijks werken aan het realiseren van onze doelstellingen. Ook een groot compliment voor onze samenwerkingspartners. Voor hun energie en betrokkenheid, ook dit jaar weer. Ik ben er enorm trots op dat we samen werken aan een goed thuis voor al onze huurders en toekomstige huurders. Dank aan allen met wie we zo constructief prettig samenwerken en bouwen in en aan de Achterhoek!

Hanke Struik
Directeur-bestuurder ProWonen



2. Onze koers

ProWonen is volop in beweging. We zijn nu halverwege 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. De resultaten van de visitatie 2020 – 2024 heeft ons bevestigd in onze koers en geeft handvaten voor de komende jaren.

Dit is waarom

Het hebben van 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

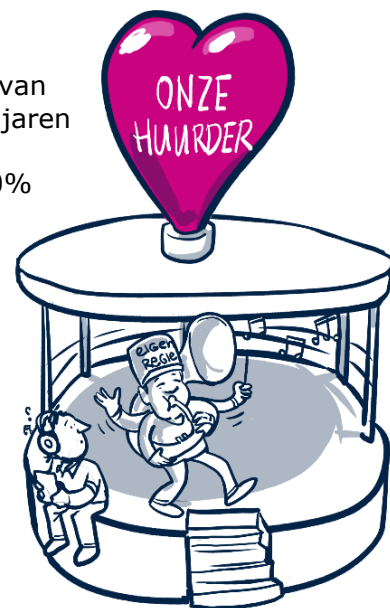
Onze focus ligt bij de mensen met de laagste inkomens, en we hebben oog voor die mensen die net buiten de boot dreigen te vallen. In gesprek met onze (potentiële) huurders stemmen we af wat er nodig en mogelijk is.

Dit is ons werkgebied

Al meer dan 100 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. 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. We zitten dus middenin de uitvoering. 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.



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 2024 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 2024 zijn: de bouw van extra woningen, verduurzaming van de bestaande voorraad en de bouw van woningen die voldoen aan de laatste duurzaamheidsnormen, aandacht voor leefbaarheid, vergroten van toegankelijkheid van de woningmarkt en huisvesting voor verschillende doelgroepen zoals statushouders.



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. Voorbeelden hiervan zijn de samenwerking met partners en inwoners in Neede-Noordoost en de Staatsliedenbuurt, 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 2025.

Stevige opgaven

Het zijn uitdagende omstandigheden om goed invulling te geven aan de stevige bouw-, transformatie- en verduurzamingsopgaven. Ook eind 2024 blijft de markt volatiel; zo zijn de energieprijzen hoog en stijgen de prijzen. Waar we in de jaren hiervoor beperkte huurverhogingen doorvoerden, zetten we in 2024 een stap bij en was de huurverhoging hoger (maximaal 5,8% per sociale huurwoning). Een lastige, maar noodzakelijke keuze. Met de huurdersverenigingen hebben we afgesproken om een nieuw woonlastenonderzoek uit te voeren. De uitkomsten hiervan nemen we mee in 2025.

Visitatie 2020 - 2024

In de afgelopen periode heeft ProWonen deelgenomen aan een visitatie, waarin we zijn beoordeeld op verschillende aspecten van ons beleid en de samenwerking met onze partners. Het rapport dat hieruit voortkwam heeft ons niet alleen bevestigd in de koers die we hebben gekozen, maar biedt ook waardevolle inzichten en richting voor de toekomst.

De bevindingen van de commissie motiveren ons om door te gaan op de ingeslagen weg. De commissie bevestigt dat onze koers goed aansluit bij de verwachtingen van onze samenwerkingspartners. En dat we samen belangrijke stappen zetten voor de regio Achterhoek. Samenwerking is daarbij de sleutel tot succes.

De waardevolle aandachtspunten die de commissie heeft aangedragen pakken we serieus op:

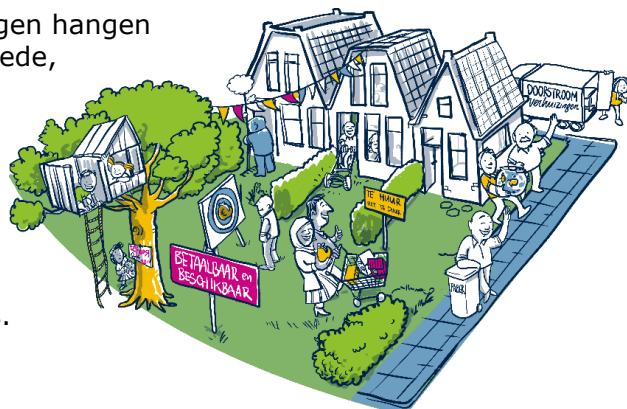
- **Samenwerking met huurdersverenigingen;** we zetten nog meer in op het tijdig betrekken van de huurdersverenigingen.
- **Breng visie naar praktijk:** dat heeft betrekking op het verder uitwerken van de visie op vitale wijken en dorpen. En heeft betrekking op het verder uitwerken van de visie op de verschillende opgaven.
- **Visie op vitale wijken en dorpen:** de commissie adviseert ons om onze visie op vitale wijken en dorpen verder uit te werken. We ontwikkelen onze visie verder, om de toegevoegde waarde voor lokale gemeenschappen te versterken. We zien

voor onszelf een duidelijke rol bij deze lokale gemeenschappen; we zijn er niet verantwoordelijk voor, maar we kunnen hier wel mede op inzetten.

- **Continuïteit in de samenwerking:** de commissie benadrukt dat de complexiteit van onze opgaven vraagt om een grotere continuïteit in de samenwerking met partners. Dit betekent dat we veel aandacht moeten besteden aan het bestendigen van relaties en een goede kennisoverdracht bij personeelwisselingen. Een thuis biedt zoveel meer vraag om duurzame samenwerkingsverbanden.
- De visitatie reflecteert dat **zichtbaarheid in de wijk** kan verbeteren. Dit gaan we doen door nog meer meters te maken met belanghebbenden en huurders en het aantrekken van een extra buurtbeheerder.

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 2024	Resultaat 2024
Keuzevrijheid en eerlijke kansen voor woningzoekenden	• Evalueren van het herijkt toewijzingsbeleid woonruimteverdeling en hiervan leren • Invoeren van de woningruilmodule. • Opstellen van een regionale huisvestingsverordening, waarbij de gemeenten een trekkersrol hebben. De urgentieverordening is hier een verplicht onderdeel van. • Monitoren slaagkansen en bespreken binnen de ACo en lokale driehoek. • 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.	***

		**

Betaalbaar wonen: woonlasten die passen bij het inkomen van nieuwe en zittende huurders.	• Evalueren van de inkomensafhankelijke huurverhoging. • Verduurzamen van ongeveer 150 woningen met de slechtste energielabels (E, F en G) waar mogelijk naar label A. • Maximeren voor woningen met een D-label of lager de huur op € 600. • Alert zijn op signaleren (energie)armoede. Samen met de gemeenten treffen we direct kleine maatregelen. We zetten maatwerkoplossingen in voor individuele huurders. • Gesprekken met huurders over comfortabel wonen. (toegelicht onder 'beschikbaar') • Invoering van tijdelijke huurkorting.	**
		**

		**
		**
		**

Legenda

*** = gehaald in 2024

** = goed op koers

* = aandachtsgebied

Zo hebben we onze ambities voor 2024 ingevuld

Keuzevrijheid en eerlijke kansen voor woningzoekenden

Evaluatie herijkt toewijzingsbeleid woonruimteverdeling

Sinds 1 januari 2023 werken we met de nieuwe toewijzingsregels in het woonruimteverdeelsysteem voor Thuis in de Achterhoek. Het toewijzingsbeleid draagt bij aan het realiseren van passende woonruimte van zoveel mogelijk huishoudens die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Dit doen we op basis van de kernwaarden keuzevrijheid, transparantie en rechtvaardigheid.

In 2024 hebben we de nieuwe toewijzingsregels geëvalueerd en in afstemming met de huurdersverenigingen herijkt. De conclusie uit de evaluatie is dat het merendeel van de toewijzingsregels intact blijft. Alleen het onbeperkt reageren van woningzoekenden op woningen is aangepast. Vanaf 2025 mogen woningzoekenden per keer nog reageren op drie woningen. In 2025 wordt het onderdeel 'behoud van inschrijftijd' geëvalueerd.

Onderzoek naar de inzet van een onafhankelijke urgentiecommissie

In 2024 heeft ProWonen deelgenomen aan de ACo-werkgroep die heeft onderzocht of en in welke mate een onafhankelijke urgentiecommissie meerwaarde biedt. Vanwege de mogelijke inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting besloten de ACo-directeuren akkoord te gaan met de eerste uitgangspunten van het onderzoek. Daarnaast kreeg de werkgroep vervolgvragen mee voor verdere uitwerking. Het verdere verloop van dit proces is nauw verbonden met de regionale huisvestingsverordening en krijgt een vervolg in 2025.

Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) en huisvestingsverordening

De WVRV wil de regie over volkshuisvesting versterken en gemeenten meer invloed geven op de toewijzing van sociale huurwoningen en nieuwbouw. De wet richt zich op een eerlijke verdeling van woonruimte en het beschermen van kwetsbare doelgroepen. In 2024 hebben betrokken partijen de impact onderzocht en zich voorbereid op mogelijke invoering in 2025.

De huisvestingsverordening is hierin een cruciaal instrument. Hiermee maken gemeenten regionale afspraken over de verdeling van sociale huurwoningen en kunnen zij maatwerk bieden. De verdere uitwerking volgt in 2025.

Urgentie en vergunninghouders

Woningzoekenden met een medische urgentie krijgen binnen zes maanden een woning aangeboden. Woningzoekenden met een sociale urgentie kunnen zelf op het woningaanbod reageren. Zij krijgen bij een aantal advertenties voorrang in de toewijzing in plaats van dat zij worden bemiddeld. Dit geeft de huurder meer keuzevrijheid. In 2024 heeft ProWonen 16 huishoudens met een medische urgentie en 26 huishoudens met een sociale urgentie gehuisvest.

In 2024 hebben we circa 20% van de woningen direct toegewezen aan de aandachtsgroepen. 1% minder dan in het jaar 2023. 6% hiervan is toegewezen aan statushouders. De verwachting is dat de buitenlandse migratie de sociale huurmarkt verder onder druk zet. Deze ontwikkelingen volgen we nauwgezet. De huisvesting van statushouders, mensen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang heeft invloed op de druk op de woningmarkt.

Gemeente	Verhuurde woningen aan vergunninghouders	Aandeel verhueringen sociale huur		Taakstelling 2024 inclusief voor-/achterstand 2023	Gerealiseerd in 2024	Saldo
Berkelland	25	7%	Berkelland	113	78	35
Bronckhorst	2	2%	Bronckhorst	83	55	28
Oost Gelre	6	6%	Oost Gelre	46	40	6
Totaal	33	6%	Totaal	242	173	69

Plaatsing

In 2023 heeft Oost Gelre alle statushouders kunnen huisvesten, waaronder een groot deel met een Hotel- en accommodatieregeling. Daarmee heeft Oost Gelre in 2023 meer mensen geplaatst dan de taakstelling en is de voorstand voor 2024 15 personen. Een deel van deze groep moet nog wel in een reguliere woning worden gehuisvest. In Berkelland (35), Bronckhorst (28) en Oost Gelre (6) zijn minder personen geplaatst dan de taakstelling. Dit telt mee als achterstand in 2025.

Cindy, medewerker Huren en kopen: "We zoeken continu naar matches tussen beschikbare woningen en personen, om statushouders gekoppeld te krijgen aan een woning met passende grootte. De taakstelling hierin is een voorbeeld van 100% Samen. We zijn veel met gemeenten in gesprek over onze gezamenlijke verantwoording hierin. Begeleiding van statushouders blijft veel aandacht vragen. Langzaamaan boeken we vooruitgang."

Het afgelopen jaar hebben we de methode kamergewijze verhuur verder uitgerold. In Berkelland zijn we gestart met meer woningen kamergewijs te verhuren. Ook hebben we hier een pand verhuurd aan statushouders onder de 18 jaar van D3. In Bronckhorst is het wachten nog op de BOPA-vergunning (voor activiteiten in de leefomgeving) om ook hier kamergewijs te kunnen gaan verhuren. In Oost Gelre gebeurt dit nog niet."

Monitoren slaagkansen en bespreken binnen de ACo en lokale driehoek

De slaagkansen van woningzoekenden staan regelmatig op de agenda van de ACo. Ook worden deze besproken met huurdersverenigingen en gemeenten, in het kader van de prestatieafspraken.

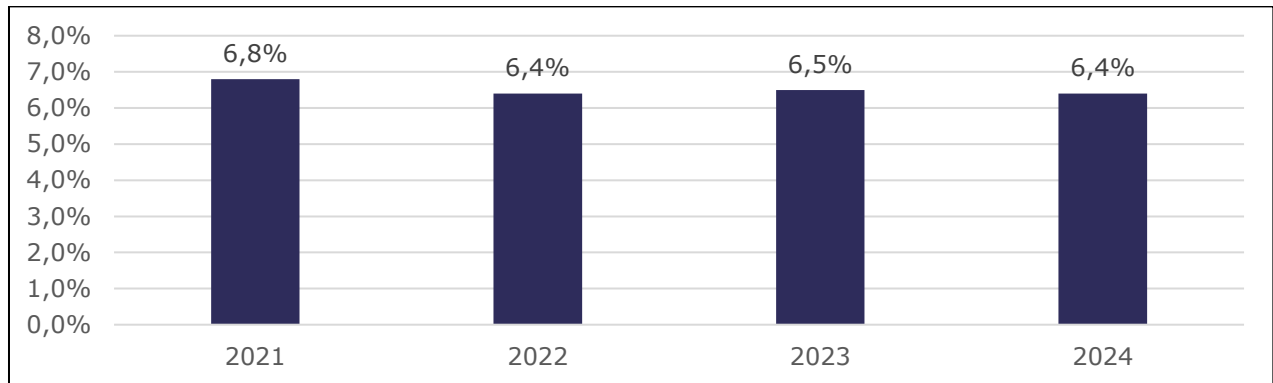
We zien dat de zoektijden toenemen en daarmee de druk op de woningmarkt stijgt. De dynamiek van de wereld om ons heen vertaalt zich in de belangrijke maatschappelijke opgave om nieuwkomers snel te huisvesten. Nieuwkomers zijn starters op de woningmarkt. Om deze groep te bedienen, vergroten wij de woningvoorraad op verschillende manieren. Wij voegen de komende twee jaar 175 modulaire, verplaatsbare woningen (flexwoningen) toe voor alle nieuwkomers. Als zich kansen voordoen om panden met nu nog ander gebruik te transformeren tot woningen, zetten wij daar ook op in.

2024 in feiten en cijfers:

- Het **aantal woningzoekenden** dat in ons werkgebied actief op woningen reageert is in 2024 ten opzichte van 2023 met 25% **toegenomen** tot 8.577.
- Op iedere geadverteerde woning komen **gemiddeld 367 reacties**. Dit is een toename van 44% ten opzichte van 2023. Dit heeft twee oorzaken. Enerzijds komt dit door de druk op de woningmarkt en anderzijds doordat met het inkomensafhankelijke huurbeleid meer woningen beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep.
- We hebben het afgelopen jaar **79 woningen aan jongeren tot 27 jaar** en **33 woningen verhuurd aan statushouders**.
- De **gemiddelde zoekduur** van woningzoekenden is in 2024 1,3 jaar. Dit is de actieve zoektijd, waarbij de jaren worden geteld waarin een woningzoekende minimaal eenmaal per jaar heeft gereageerd op een woning.

- De **gemiddelde inschrijftijd** van woningzoekenden ligt gemiddeld op 6,6 jaar.
- Het **slagingspercentage** is gedaald van 7,9% in 2023 naar 6,1% in 2024.

In 2024 hebben we voor 537 woningen een nieuw huurcontract afgesloten. De gemiddelde verhuisgraad geeft het aantal nieuwe verhuringen exclusief nieuwbouw weer ten opzichte van het totaal bezit. In de afgelopen jaren ziet deze er over het totale werkgebied van ProWonen als volgt uit:



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

De woningwet schrijft voor dat we 92,5% van de woningen moeten toewijzen aan éénpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 (prijsspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671 (prijsspeil 2024). We mogen 7,5% toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte kan worden uitgebreid naar 15% voor de hogere inkomens. In principe willen wij maximaal 7,5% van de woningen toewijzen aan huurders met een hoger inkomen, omdat wij er specifiek zijn voor de huurders uit de primaire doelgroep. Mocht het echter nodig zijn, dan is er de mogelijkheid om tot 15% van de woningen toe te wijzen aan huurders met een hoger inkomen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als we meer herstructureringskandidaten met een hoger inkomen moeten huisvesten. Hiervoor is beleid opgesteld.

In onderstaande tabel is te zien dat ProWonen in 2024 voldoet aan de regeling.

Inkomen	Aantal	%	Norm
Eénpersoons huishouden ≤ € 47.699	499	94,7%	Min. 85%
Meerpersoons huishouden ≤ € 52.671			
Eénpersoons huishouden > € 47.699	28	5,3%	Max. 15%
Meerpersoons huishouden > € 52.671			
Totaal	527	100%	

Passend toewijzen: 95% norm

Bij het toewijzen en verhuren van onze woningen moeten we ons houden aan de 95% norm voor passend toewijzen. We moeten aan minimaal 95% van onze nieuwe huurders met recht op huurtoeslag een passende woning toewijzen. In 2024 lag ons percentage op 97,2%.

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

Evaluatie inkomensafhankelijk huurbeleid

Op 1 mei 2023 is het nieuwe inkomensafhankelijke huurbeleid in werking gegaan. De belangrijkste uitgangspunten zijn keuzevrijheid voor woningzoekenden, betaalbare woonlasten en een goede mix van bewoners in de wijken. Dit bereiken we door waar mogelijk te werken met een twee-hurenbeleid. Hierdoor kunnen we de huur voor huurders met de laagste inkomens verlagen. In 2024 hebben we geëvalueerd hoe het eerste jaar met het werken volgens het tweehurenbeleid is gegaan. Conclusie was dat het op lange termijn onhoudbaar is om alle woningen beschikbaar te stellen voor het tweehurenbeleid. Doordat de huurders uit de primaire doelgroep met het tweehurenbeleid op alle woningen konden reageren, konden ze ook op woningen van € 879,66 reageren (liberalisatiegrens, prijspeil 2024). Om de huurprijs van de woning passend te laten zijn bij het inkomen van de huurders moesten we soms € 229 korting geven op de oorspronkelijke huurprijs. Op lange termijn bleek dit niet houdbaar. Om het tweehurenbeleid ook op lange termijn in stand te kunnen houden, heeft de evaluatie tot een aanscherping geleid.

Met ingang van september 2024 mogen huurders uit de primaire doelgroep nog steeds reageren op duurdere woningen, maar geldt het uitgangspunt dat ze een maximale korting van € 100 krijgen. Hiermee hebben zij nog steeds een grotere keuzevrijheid maar houden we ook de financiële situatie van ProWonen in het oog. In de praktijk betekent dit dat één- en tweepersoonshuishoudens uit de primaire doelgroep mogen reageren op een woning tot € 782,96 per maand. Zij krijgen korting tot de 1^e aftoppingsgrens (€ 682,96). Huishoudens van drie of meer personen uit de primaire doelgroep mogen reageren op een woning tot € 831,93. Zij krijgen een korting tot de 2^e aftoppingsgrens (€ 731,93).

In 2024 is de huur bij 65% van de toewijzingen verlaagd voor de primaire doelgroep. In 2023 is dit gedaan bij 58% van de toewijzingen.

Maximeren van huur van woningen met label D of slechter

Onze ambitie voor 2024 was dat we de huur van woningen met label D of slechter maximeren op € 600. Bij de evaluatie van het huurbeleid kwam naar voren dat hiermee geen recht gedaan wordt aan overige kwaliteiten van een woning, zoals het type woning en de oppervlakte ervan. Daarom is deze regel uit het huurbeleid geschrapt en is afgesproken dat de streefhuur van deze woningen gebaseerd wordt op een lager streefhuurpercentage. Het streefhuurpercentage van woningen met label D of slechter is 63%. Hiermee krijgen woningen met label D of slechter een lagere huurprijs dan vergelijkbare woningen met een beter energielabel.

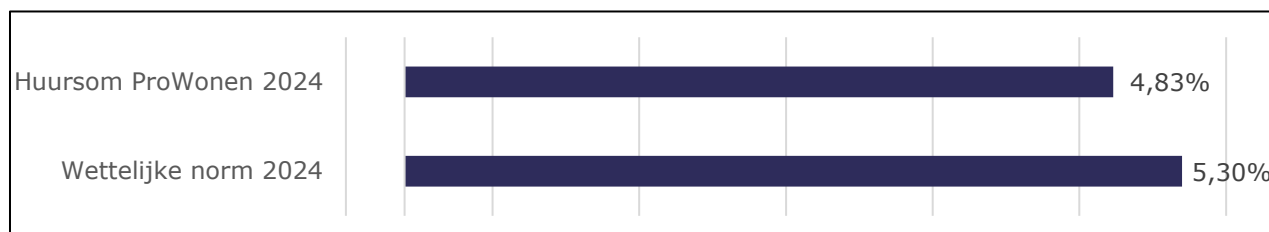
Huurverhoging per 1 juli 2024

ProWonen voert een gematigd en sociaal huurbeleid. Jaarlijks worden de huren per 1 juli aangepast. Ondanks dat we een gematigd huurbeleid volgen, hebben we in 2024 toch een huurverhoging doorgevoerd van maximaal 5,8% per sociale huurwoning. Dit was gebaseerd op het percentage CAO-ontwikkeling. Hierover zijn afspraken gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken. Ondanks dat dit een hoog percentage was, hebben we de lijn uit de Nationale Prestatieafspraken gevolgd. Dit omdat we een groot aantal opgaven hebben op het gebied van verduurzaming, nieuwbouw en renovatie. Daarnaast hebben we met het tweehurenbeleid flink geïnvesteerd in de betaalbaarheid van woningen. Ook blijkt uit onderzoek van het Nibud dat het merendeel van de huurders, ook na huurverhoging, een kleiner deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten (woonquote). Dit komt door de hogere huurtoeslag waar huurders recht op hadden en de hogere loonstijging.

Uitzonderingen op huurverhoging

Niet alle huurders hebben een huurverhoging gekregen. Zo zijn de huren van woningen met energielabel E, F en G niet verhoogd, net als de huur van woningen die zijn aangewezen voor sloop en voor huurders die een Huurvast-contract hebben.

Uitgangspunt is dat de huur ná huurverhoging niet hoger wordt dan de streefhuur van de woning. In dat geval wordt slechts het deel van de huurverhoging doorgevoerd, tot het streefhuurbedrag bereikt is. In 2024 heeft ProWonen een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Dit raakte ruim 250 huurders. Gemiddeld bedroeg de huurverhoging voor al onze woningen per 1 juli 2024 4,83%. ProWonen voldoet hiermee aan de huursombenadering. Wettelijk mocht de huursom in 2024 maximaal 5,3% bedragen.



Verduurzamen van ongeveer 150 woningen met de slechtste energielabels (E, F en G) waar mogelijk naar label A

De 150 woningen uit de woningvoorraad met de slechte EFG-labels worden verduurzaamd. De meeste woningen hiervan maken onderdeel uit van één project. Bij dit project stond het jaar 2024 in het teken van de voorbereidingen, huisbezoeken en inventarisatie, besluitvorming en het informeren en instemming van de klant. Voorjaar 2025 starten de voorbereidingen van dit project, in samenwerking met drie aannemers. De overige woningen met EFG-energielabel worden uitgevoerd in reguliere projecten. Onze ambitie is om na 2025 geen woningen met EFG-energielabels te hebben.

Alert zijn op signaleren (energie)armoede. Samen met de gemeenten treffen we direct kleine maatregelen. We zetten maatwerkoplossingen in voor individuele huurders

ProWonen heeft zich in 2024 opnieuw ingezet tegen (energie)armoede. In nauwe samenwerking met de gemeenten maken we afspraken over energiearmoede. Bespaarhulp aan Huis en de Fixbrigade helpen huurders met kleine maatregelen in de woning. Als het nodig is voert ProWonen deze ook zelf uit. Daarnaast zet ProWonen energiedisplays in om huurders inzicht te geven in hun energieverbruik. Ze worden bijvoorbeeld ingezet voor bewonerscommissies, via een oproep in de ProInfo of bij de signalering van armoede of vochtproblemen in de woning. ProWonen heeft de mogelijkheid om huurders een tijdelijke huurkorting aan te bieden. Dit is altijd maatwerk.

Beschikbaar

Er zijn nog altijd meer mensen op zoek naar een sociale huurwoning dan dat er woningen beschikbaar zijn. De zoektocht naar bouwlocaties samen met partners en het uitwerken van de nieuwbouwplannen is volop in gang. De opgave is tot en met 2034 verlengd en bijgesteld na overeenstemming met de provincie en de gemeenten. Er moeten nog ongeveer 900 woningen bijgebouwd worden, waarvan 570 vóór 2031.

Daarmee dragen we bij aan het vergroten van de beschikbaarheid. In 2024 zijn concrete stappen gezet. Bijvoorbeeld met de start van de bouw aan de Spoorstraat in Borculo en de uitwerking van de locatie Flierbos in Lichtenvoorde. Veel plannen zitten nog in de opstartfase; dit maakt het uitdagend om vóór 2030 ons doel te bereiken.

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

Hier gaan we voor	Dit waren onze ambities voor 2024	Resultaat 2024
Voldoende beschikbaar aanbod met acceptabele zoektijden.	• Herijkte portefeuillestrategie n.a.v. wonen en zorgvisie en Woondeal B • Afspraken maken met gemeenten over locaties. • Optimalisatie van het ontwikkel- en bouwproces met gemeenten met specifieke aandacht voor korte doorlooptijden en efficiency. • Versnellen door toevoegen van 175 flexwoningen in 2024/2025. • Kamergewijs verhuren van woningen.	*
		**
		**
		*
		**
De kwaliteit van ons woningbezit is goed op orde en onze woningen sluiten aan bij de woonwensen van onze huidige en nieuwe huurders.	• Om onze woningvoorraad up-to-date te houden, streven we naar een jaarlijkse 'verjonging' door sloop en nieuwbouw van 1% van onze woningvoorraad. In 2024 bekijken we welke mogelijkheden hiervoor zijn, aangezien het voldoen aan de hiervoor genoemde uitbreidingsopgave voorrang krijgt.	*
We stimuleren de doorstroming binnen onze woningvoorraad.	• Stimuleren doorstroming van ouderen naar een (meer) passende woning. Dit doen wij door voorlichting te geven, met huurders in gesprek te gaan en mogelijkheden te verkennen en via het woonruimteverdeelsysteem. • Monitoren van de effecten van het stimuleren van de doorstroming.	*
		*

Legenda

*** = gehaald in 2024

** = goed op koers

* = aandachtsgebied

Zo hebben we onze ambities voor 2024 ingevuld

Voldoende beschikbaar aanbod met acceptabele zoektijden

De herijking van de portefeuillestrategie is verschoven naar de eerste helft van 2025. Dit vanwege het provinciale verzoek om de Woondeal 1.0 voor de periode 2022-2030 te optimaliseren en te verlengen tot en met 2034. Omdat de Achterhoek hoog en droog ligt heeft de provincie de vraag gesteld of de Achterhoek extra kan bijdragen aan het oplossen van het woningtekort in Nederland en met name voor de omliggende woningmarktregio's. De extra groei van de Achterhoek na 2030 is gebaseerd op migratie en heeft daarmee een lagere behoefte aan sociale huur, namelijk 23%. Dit is binnen de Achterhoek afgestemd met de Thematafel Wonen en Vastgoed en goedgekeurd door de provincie en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Binnen de regio wordt dit lagere percentage sociale huur gecompenseerd door 10% goedkope koop in de nieuwbouw.

In 2024 zijn er naast ingrijpende ontwikkelingen ook vele wetswijzigingen doorgevoerd en zijn er nieuwe Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Deze hebben invloed op onze portefeuillestrategie. In begin 2025 herijken we de portefeuille. Daarbij bepalen we of we gestelde doelstellingen willen en kunnen behouden of moeten bijstellen. En omdat de

opgave steeds groter wordt, willen we komen tot een aantal leidende principes die ons helpen bij het stellen van prioriteiten of de besluitvorming helpen. Daarmee wordt bedoeld welke opgave weegt het zwaarst en heeft voorrang.

De huisvestingsopgave voor ouderenhuisvesting is in 2024 regionaal in beeld gebracht. Het gaat om het toevoegen van reguliere levensloopgeschikte woningen, geclusterde en zorggeschikte woningen. We zien dat een groot deel van de opgave al in de nieuwbouwplannen is geland. We willen de totale levensloopgeschikte voorraad laten groeien naar 45% van de totale woningportefeuille.

Met de volgende projecten dragen we bij aan de groei van het aantal levensloopgeschikte woningen:

Patronaatsstraat in Lichtenvoorde

Op de middelste etage van het complex aan de Patronaatsstraat in Lichtenvoorde hebben we een voormalige zorgafdeling laten ombouwen tot 17 huurappartementen voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder.

Om de doorstroming te bevorderen hebben we 8 appartementen met voorrang toegewezen aan huurders van ProWonen uit Lichtenvoorde die een huurwoning achterlaten. De resterende 9 appartementen zijn voor overige woningzoekenden.

Op 13 maart 2024 hebben de toekomstige bewoners de sleutel ontvangen van hun nieuwe appartement.



Spoorstraat in Borculo

Na een lange periode van voorbereiding is eind 2024 gestart met de nieuwbouw aan de Spoorstraat en Graaf Wichmanstraat in Borculo. Op deze locatie, waar eerder een supermarkt/kringloop was gevestigd, bouwen wij 12 levensloopgeschikte woningen via de conceptuele bouw. De locatie kon eerder worden aangekocht met een bijdrage uit de provinciale regeling 'Steengoed Benutten'.



Afspraken met gemeenten over locaties

Met gemeenten en andere initiatiefnemers worden locaties besproken en beoordeeld of deze bij kunnen dragen aan de grote nieuwbouwopgave. Hierbij pakt ProWonen een actieve rol, omdat we goede afstemming belangrijk vinden om het proces zo goed en vlot mogelijk te laten verlopen. Op locaties die in eigendom zijn van de gemeenten is planontwikkeling goed te realiseren. Grondprijzen liggen vast en vanuit een gezamenlijk beeld van de woningbouwopgave komen we sneller tot overeenstemming. Is de grond in bezit van een ontwikkelaar, dan is het realiseren van sociale huurwoningen lastiger, omdat het behalen van een hoog rendement voorop staat. In de prestatieafspraken zoeken we naar mogelijkheden om met gemeenten afspraken te maken en ontwikkelaars duidelijke kaders mee te geven voor hun planvorming.

Optimalisatie van het ontwikkel- en bouwproces met aandacht voor korte doorlooptijden en efficiency

ProWonen heeft verkend of het ontwikkel- en bouwproces ook anders aangevlogen kan worden. Door de samenwerking met een organisatie die zich richt op het verduurzamen van woningen op basis van een integrale aanpak en Bouwstroom Oost zien we twee (mogelijk) impactvolle ontwikkelingen in de wijze hoe ProWonen een deel van haar projecten kan realiseren.

De renovatiewerkzaamheden van 151 woningen hebben we uitbesteed, inclusief de afstemming met de uitvoerende aannemers en de betrokken huurders. In 2024 zijn de voorbereidingen getroffen, vond de goedkeuring door de Raad van Commissarissen plaats en stemden de huurders in. De uitvoering start vanaf het voorjaar 2025.

Bouwstroom Oost is een samenwerkingsverband waarbij de woningcorporaties in Oost-Nederland gezamenlijk concept nieuwbouwwoningen inkopen en realiseren. In 2024 zijn wij aangesloten bij de vijf Twentse corporaties die hier een uitvraag op hebben uitgezet onder de marktpartijen. Begin 2025 worden de uitkomsten van de aanbesteding verwacht. Dit levert in potentie een groot inkoopvoordeel op. ProWonen heeft de intentie om hier aan deel te nemen.

175 kleine hoogwaardige en duurzame woningen

We zijn flexibel en creatief in het bedenken van oplossingen voor de gestegen vraag naar huisvesting. Niet alleen van statushouders maar ook van andere woningzoekenden. Daarom bouwen we 175 kleine, hoogwaardige, duurzame en verplaatsbare woningen. Zij hebben één of twee slaapkamers en zijn in principe verplaatsbaar. In de meeste gevallen spreken we af met de gemeente dat ze voor onbeperkte tijd blijven staan. Dat kan gemakkelijk gezien de kwaliteit en scheelt verplaatsingskosten. In alle gemeenten worden de woningen volgens hetzelfde principe verdeeld: ongeveer een derde gaat naar jongeren tot 27 jaar, een derde naar andere lokaal woningzoekenden en een derde naar statushouders.

Op drie locaties in de **gemeente Berkelland** plaatsen we 80 woningen. Wij werken nauw en goed samen met de gemeente Berkelland. Gedurende het jaar bleek dat de benodigde onderzoeken op de locaties (naar milieu, hinder, archeologie, water et cetera) meer tijd in beslag namen dan vooraf ingeschat. Daarom hebben we meer tijd nodig voor realisatie. Tegelijkertijd hebben we een participatieproces doorlopen met de omwonenden en zijn tot een gedragen ontwerp gekomen in Borculo en Neede. In Ruurlo is een actiecomité gevormd dat de keuze bestrijdt om deze woningen hier te bouwen. Ook daar doorlopen we het participatieproces om iedereen de gelegenheid te geven zijn of haar inbreng te geven.

In de **gemeente Bronckhorst** gaat het om 65 woningen. Daar heeft de gemeente één locatie geselecteerd waar een klein deel past. De verwachting is begin 2025 de intentieovereenkomst te tekenen. Daarin maken we afspraken over samen werken aan een goede landing van de bewoners van de flexwoningen in de buurt, de kostenverdeling en meer.

De **gemeente Oost Gelre** heeft eveneens één locatie geselecteerd voor een deel van de 30 woningen die daar komen. De intentieovereenkomst is voor beide partijen akkoord, de formele ondertekening is begin 2025.

Hendrik, projectmanager: *"Met klankbordgroepen in Neede, Borculo, Ruurlo en de Gemeente Berkelland hebben we nieuwbouwplannen ontwikkeld voor kleine modulaire huurwoningen. Samen is er een inrichtingsplan uitgewerkt. Met af en toe een kritische blik en het maken van afwegingen, maar 100% Samen! En met een mooi resultaat. In 2025 werken we dit uit richting de realisatie."*

Kamergewijs verhuren

Kamergewijze verhuur van woningen is een snelle manier om aan de vraag tegemoet te komen naar woonruimte voor statushouders die alleen zijn. Wanneer zij minderjarig zijn, verhuren we aan de instelling die hen begeleidt. Volwassen statushouders krijgen zelf een huurcontract voor een onzelfstandige woonruimte. De meeste zijn alleenstaand (in afwachting van hereniging met hun familie) of alleen gaand (zonder nareizende familie). Wij hebben met name gezinswoningen in ons bezit. De mismatch pakken we aan door kamergewijze verhuur. Statushouders huren dan een kamer in een woning met meestal twee anderen. Zij delen badkamer, keuken, wc en woonkamer.

Met de gemeenten Berkelland en Bronckhorst hebben we inmiddels raamovereenkomsten gesloten waarin we onze samenwerking hebben vastgelegd. Wij hebben ook geregeld hoe we omgaan met de kosten van inrichting, een beperkte aanpassing van de woning (zelden nodig) en sociale begeleiding. Met de gemeente Oost Gelre verwachten wij in 2025 afspraken over kamergewijze verhuur te kunnen maken.

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

Om onze woningvoorraad up-to-date te houden, streven we naar een jaarlijkse 'verjonging' door sloop en nieuwbouw van 1% van onze woningvoorraad

In de periode 2022-2024 zijn er 32 woningen gesloopt en 38 teruggebouwd in de Oranjebuurt in Zelhem. Hiervan is het grootste deel levensloopgeschikte woningen in Zelhem. Daarmee halen we de 75 woningen per jaar, als opgenomen in de portefeuillestrategie niet. Toch blijft sloop- en vervangende nieuwbouw wel een belangrijke doelstelling omdat het de gelegenheid biedt om de woningvoorraad beter te laten aansluiten bij de groeiende groep ouderen in de bestaande wijken.



Ook in Eibergen is begin 2024 gestart en werd in november het hoogste punt gevierd van de nieuwbouw aan de Huenderstraat en Prins Bernhardstraat. In de eerste fase van dit sloop-nieuwbouwproject bouwen wij acht levensloopgeschikte woningen. In het voorjaar 2025 worden deze woningen opgeleverd aan de nieuwe bewoners. Dit zijn allemaal bewoners uit een te slopen woning die terugkeren naar de nieuwbouw.



Basiskwaliteit

In 2024 is de inventarisatie van de basiskwaliteit op basis van de NEN2767 afgerond. De NEN2767 kan gescoord worden van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht). Gemiddeld scoort het bezit van ProWonen een 1,7. Dit betekent dat er over het gehele bezit slechts incidenteel beginnende veroudering is te zien. In 2025 zal ProWonen kaders vaststellen voor de basiskwaliteit. Hierbij worden uitgangspunten opgenomen voor de scores op zowel woningniveau als bouwdeelniveau. Op basis hiervan kan de meerjarenonderhoud planning en -begroting worden bijgesteld.

Onderhoud en verbetering

We combineren onderhoud en verduurzaming in projecten. Onderhoud aan de schil (buitenzijde van de woning) pakken we op met partners met wie we een samenwerkingsovereenkomst hebben. In 2024 hebben we bijna € 36 miljoen aan onderhoud uitgegeven.

	Begroot	Werkelijk
Bedragen x € 1.000		
Niet planmatig onderhoud	4.558	4.536
Planmatig onderhoud	12.233	10.304
Contractonderhoud	2.511	2.268
Groot onderhoud	43.240	18.211
Onderhoud VvE's	599	635
Totaal uitgaven onderhoud	63.141	35.954
Te activeren onderhoud	-41.919	-17.216
Lasten onderhoud w&v (categoriale indeling)	21.222	18.738

De grote onderhoudsprojecten aan de Thoomseweg in Neede, de Hogenkampstraat in Harreveld en Neede Noordoost hebben meer voorbereidingstijd gevraagd dan voorzien. Net zoals het opstarten van het verduurzamen van 151 woningen verspreid over ons werkgebied en het project met 75 woningen in Bronckhorst. Deze projecten worden daarom in 2025 uitgevoerd.

Patrick, onderhoudsregisseur Vastgoed: "Vastgoedbeheer gaat verder dan alleen het onderhouden van gebouwen en installaties. Wij denken na over het toekomstig en duurzaam beheren van onroerend goed. Dit betekent zorgen voor de huidige staat van

het vastgoed én anticiperen op de lange termijn. Dit met oog voor energie-efficiëntie, duurzaamheid, en het toepassen van innovatieve technieken.”

We stimuleren de doorstroming binnen onze woningvoorraad

Stimuleren doorstroming van ouderen naar een (meer) passende woning. Dit doen wij door voorlichting te geven, met huurders in gesprek te gaan en mogelijkheden te verkennen en via het woonruimte verdeelsysteem

Omdat langer zelfstandig wonen een belangrijk onderwerp is, hebben we in ACo-verband het project 'Comfortabel Thuis' gestart. Dit project is in 2023 gestart en in 2024 uitgevoerd. Verschillende huurders van 65 jaar of ouder zijn uitgenodigd voor een 'comfortabel thuis gesprek'. Hierin wordt met elkaar gesproken over hoe de huurder op dit moment woont en hoe hij naar de toekomst kijkt. In 2024 zijn er 164 brieven verstuurd en 37 gesprekken gevoerd.

Daarnaast hebben we eerste stappen gezet om te onderzoeken welke andere mogelijkheden er zijn om doorstroming te bevorderen. Zo hebben we met de corporaties van Thuis in de Achterhoek afgesproken dat 50% van de nieuwbouwwoningen met voorrang mag worden toegewezen aan huurders uit de kern die een sociale huurwoning achterlaten. Wellicht zijn er nog andere mogelijkheden om de doorstroming te vergroten. Dit werken we in 2025 verder uit.

4. Zorgzaam wonen

Op regionaal niveau zijn we in gesprek over de woon- en zorgvisies. Hier ligt een grote opgave in de Achterhoek. We kennen een grote vergrijzing en daarmee ontstaat er een verandering in woonbehoeften. We hebben focus op Wonen & Zorg, het sociaal domein en aandacht voor onze huurders.



Hier gaan we voor	Dit waren onze ambities voor 2024	Resultaat 2024
Voldoende levensloopgeschikte woningen	We verhogen het aandeel levensloopgeschikte woningen van 37% in 2022 naar 45% in 2030 door nieuwbouw en transformatie. (toegelicht onder 'beschikbaar').	**
Aanbieden woningtypes die kwalitatief aansluiten bij veranderde behoefte van onze huurders	- We onderzoeken samen met partners of geclusterde woonvormen (wonen in hofjes, gemeenschappelijk wonen etc.) wenselijk en mogelijk zijn. We stellen een concreet projectinitiatief hiervoor op. - Tot en met 2030 willen we minimaal 50 geclusterde woningen realiseren. We gaan in gesprek met gemeenten over geschikte locaties hiervoor.	 *
Nauwe samenwerking met onze maatschappelijke partners om voor onze huurders wonen zo 'gewoon' mogelijk te maken	- Opstellen 'zorgzaam wonen' beleid en afstemmen met de gemeentelijke woonzorgvisies. - Opzetten van relatiemanagement zorg- en welzijnsorganisatie. - Gesprekken met gemeenten over doorstroming (van grote naar kleinere woning, van niet-nultreden naar nultreden). We maken afspraken over het goed gebruiken van bestaande en inzetten van nieuwe instrumenten. (toegelicht onder 'beschikbaar') - 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. - Gesprekken met zorg- en welzijnsorganisatie over (keten) samenwerking. Hierbij is het komen tot een gezamenlijke visie en beeld over de opgaven van belang.	 ** ** * * *
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. - We realiseren in een kleinschalig project in Eibergen 28 alternatief aanwendbare appartementen voor Estinea. De oplevering was in 2024. - Vorbereiding uitbreidingsnieuwbouw voor permanente huisvesting van 14 cliënten bij De Berkelhof in Haarlo. - Gezamenlijk opstellen van de Woondeal B op basis van de programmalijs 'Thuis voor Iedereen'. In 2024 wordt specifiek aandacht besteed aan ouderen. We doen een bod op basis van de vastgestelde woonvisie. (toegelicht onder 'beschikbaar').	 * *** ** **

Legenda

- *** = gehaald in 2024
- ** = goed op koers
- * = aandachtsgebied

Zo hebben we onze ambities voor 2024 ingevuld

In onze ambitie voor 2024 hebben we scherpe doelstellingen geformuleerd. Deze vragen op onderdelen veel tijd en onze continue aandacht. We willen soms sneller dan haalbaar is. Dit merken we intern en ook extern, in de gesprekken met onze samenwerkingspartners. We werken tenslotte aan vaak complexe trajecten. In 2024 was zowel intern als extern 'urgentie' onderwerp van gesprek. De noodzaak om hier verder stappen in te zetten wordt breed erkend. In 2025 stellen we dan ook onze visie 'Zorgzaam wonen' vast. En werken we met partners aan verdere concretisering.

Voldoende levensloopbestendige woningen

De groei naar 45% nultreden woningen in onze totale portefeuille zal waarschijnlijk vanaf 2027 zichtbaar worden door:

- de herstructurering in de Patrimoniumbuurt in Eibergen
- de Staatsliedenbuurt in Zelhem
- aanvulling door verschillende nieuwbouwlocaties in de drie gemeenten.

De sloopbesluiten zijn inmiddels genomen en gecommuniceerd. Planvorming voor diverse uitbreidingslocaties heeft plaatsgevonden net als een deel van de inkoop van onze (flex)woningen. In 2024 zijn er geen nieuwe nultreden nieuwbouwwoningen opgeleverd. We verwachten in de periode tot 2027 ongeveer 325 woningen op te leveren als er vanuit de omgeving geen grote bezwaren komen. De eerder beschreven 175 verplaatsbare (flex)woningen zijn hier onderdeel van. 80-90% van de genoemde 325 woningen zijn nultreden woningen.

Aanbieden woningtypes die kwalitatief aansluiten bij veranderde behoeften van onze huurders

In 2024 is op twee locaties, het Flierbos in Lichtenvoorde en de Meijersveldweg in Neede, het onderzoek gestart om een geclusterde woonvorm te realiseren. We merken in het samenspel met de gemeenten dat de onderwerpen ontmoeten en ouderenhuisvesting nog te weinig prioriteit krijgen. Het is van belang om in 2025 verder met de gemeenten en andere partners het gesprek te voeren over de opgave ouderenhuisvesting (vanuit de Nationale Prestatieafspraken) en af te stemmen wie welke rol pakt hierin.

Harold, medewerker Beheer: *"Het complex van de Burgemeester van Heeckerenstraat in Eibergen hebben we getransformeerd van een zorginstelling naar 10 nultreden appartementen. Dankzij de kennis en inzet van collega's en onze ketenpartners konden we de instelling transformeren naar een prettige, inclusieve omgeving waar verschillende doelgroepen prima samenwonen."*

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

Gemeenten hebben een gemeentelijke woonzorgvisie vastgesteld of zijn hier mee bezig. Ook op regionaal niveau wordt een wonen, zorg en welzijnsvisie opgesteld. ProWonen is nauw betrokken bij het opstellen hiervan. Wij voeren regelmatig gesprekken met de belangrijkste zorgorganisaties in ons werkgebied, ook in het kader van de prestatieafspraken. Deze input is meegenomen in het opstellen van onze visie, die in 2025 wordt vastgesteld en als onze basis gaat gelden.

Opzetten van relatiemanagement zorg- en welzijnsorganisatie

We hebben goed contact met onze zorg- en welzijnspartners, veelal binnen de context van concrete vraagstukken en projecten. Hierbij is ook ruimte voor dialoog over het komen tot een gezamenlijke visie en beeld over de opgaven. We zijn echter nog niet gestart met gestructureerd relatiemanagement. Dit wordt een van de taken van de Opgavemanager wonen die in 2025 start in deze nieuwe functie.

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 noaberschap en sociale verbinding

'Natuurlijk voor iedereen' is een gezamenlijk project met Gemeente Berkelland, zorgorganisatie Careaz, eigenaar Waterschap Rijn en IJssel van het waterzuiveringsterrein en ProWonen. Het onderzoek naar financiële haalbaarheid loopt. Mogelijk obstakel is de vervuilingproblematiek in de grond. Pas nadat de gemeente Berkelland de grond heeft aangekocht kan er verder invulling aan het project worden gegeven.

Gesprekken met zorg- en welzijnsorganisaties over (keten)samenwerking

Het is van belang te komen tot een gezamenlijke visie en beeld over de samenwerking en de gezamenlijke uitdagingen. Regionaal wordt hier op gestuurd door de thematafels. Ook in de werkgroep voor het opstellen van een regionale Wonen, Welzijn & Zorg visie is dit een belangrijk aandachtspunt. Het wordt als essentieel gezien om de toekomstige uitdagingen van minder zorgpersoneel en dubbele vergrijzing in de regio aan te gaan. In 2024 zijn er diverse bijeenkomsten geweest met een brede afvaardiging uit de regio om deze visie verder vorm te geven. De gesprekken waren waardevol en hebben geleid tot belangrijke verbindingen. De planning is om de visie op te leveren in het tweede kwartaal van 2025.

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 nieuwe portefeuillestrategie

Het opstellen van de portefeuillestrategie en wensportefeuille wordt onderdeel van de herijking, in 2025. De Visie Zorgzaam wonen gebruiken we hierbij als basis. De opgave rond ouderenhuisvesting is in 2024 in beeld gebracht. De huisvestingsopgave voor de overige aandacht groepen volgt in 2025.

We realiseren in een kleinschalig project in Eibergen 28 alternatief aanwendbare appartementen voor Estinea

Samen met zorgorganisatie Estinea en een aannemersbedrijf zijn 28 kleine appartementen gerealiseerd voor cliënten van Estinea. De bouw van het complex op de voormalige Welkoop locatie aan de Beltrumseweg in Eibergen is in april 2024 opgeleverd en in gebruik genomen door Estinea.



Vorbereiding uitbreidingsnieuwbouw voor permanente huisvesting van 10 cliënten bij De Berkelhof in Haarlo

In Haarlo ligt De Berkelhof. Het is een woon- en dagbestedingsplek voor volwassenen met een verstandelijke beperking. We gaan met Stichting De Berkelhof een kleinschalige uitbreiding realiseren voor mensen met een intensieve zorgvraag.

Dit deden we ook in 2024

Uitstroom Beschermd Wonen

ProWonen heeft samen met de Achterhoekse corporaties, gemeenten en zorgorganisaties afspraken gemaakt over de toewijzing van zelfstandige woningen aan 100 cliënten die voorheen in een instelling verbleven. De afspraken zijn gericht op het zo goed mogelijk laten verlopen van de uitstroom naar zelfstandig wonen, waarbij het zelfstandig wonen ook op de langere termijn slaagt. ProWonen heeft op basis van deze regionale afspraken in 2024 13 cliënten gehuisvest.

Housing first

ProWonen heeft samen met de Achterhoekse corporaties, gemeenten en met zorgorganisatie Iriszorg afspraken gemaakt over de toewijzing van zelfstandige woningen aan maximaal twee (dreigend) daklozen per gemeente. De afspraken zijn gericht op actief deelnemen in de maatschappij door mensen die eigenlijk buiten de maatschappij staan maar graag een nieuwe kans benutten. In 2024 is één persoon gehuisvest.

Moviera

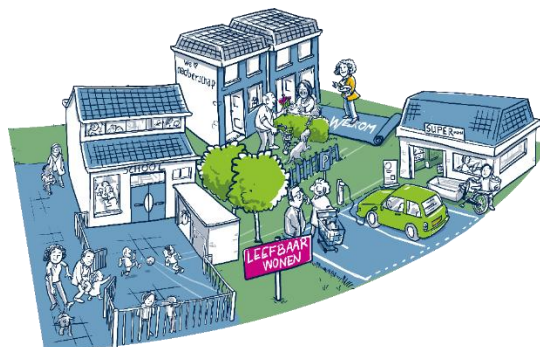
ProWonen heeft met gemeente Berkelland en Moviera afspraken gemaakt over het huisvesten van inwoners die te maken hebben gehad met huiselijk geweld en met spoed op zoek zijn naar andere, veilige woonruimte. Moviera kan voorzien in tijdelijke opvang van inwoners. Wij hebben gezamenlijk de afspraak gemaakt dat wij op jaarbasis 3 aanmeldingen vanuit Moviera, met goedkeuring van de gemeente, urgentie kunnen verlenen voor huisvesting. In 2024 heeft Moviera geen beroep gedaan op de convenantafspraken.

Scootmobielplaatsen

Een woning kan ook levensloopbestendig worden met eenvoudige aanpassingen. Zo realiseert ProWonen scootmobielplaatsen in complexen waar veel oudere huurders wonen. Uiteindelijk willen we scootmobielplaatsen realiseren in ieder appartementengebouw waar veel 70-plussers wonen. In 2024 is een planning en prioritering gemaakt. In 2025 wordt er in minimaal 3 complexen een scootmobielruimte gerealiseerd.

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 2024	Resultaat 2024
Een prettige woonomgeving, waarbij de leefbaarheid gemonitord wordt en zo nodig versterkt.	- We organiseren samen met de gemeente en huurdersverenigingen een wijkschouw. - We maken samen met de gemeente samenwerking afspraken rondom de wijkontwikkeling Neede Noordoost.	***

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.	- Met onze partners werken we aan een zachte landing voor nieuwe bewoners in een wijk. - Praktisch aan de slag gaan door informatiemarkten en inloopsprekuren te organiseren, bij voorkeur met onze maatschappelijke partners. We onderzoeken de mogelijkheid om dit uit te breiden. - Opstellen plan van aanpak om dichterbij onze huurders komen te staan in samenwerking met onze partners, de wijkteams en politie. - Maken van samenwerkingsafspraken met de gemeente en huurdersverenigingen, waarbij de huurdersverenigingen denken aan de inzet van wijkvertegenwoordigers.	**
		**
		**
		**
We zetten waar nodig in op preventie en handhaving daar waar de leefbaarheid of de vitaliteit in het geding komt.	- De buurbeheerders ondersteunen en stimuleren waar nodig initiatieven op het gebied van ontmoeten, beheer en preventie. - Samen met de gemeente, COA en vluchtelingenwerk hebben we hierbij extra aandacht voor de integratie van statushouders en Oekraïners. Zo is en blijft het voor bestaande en nieuwe bewoners prettig wonen in een wijk. Waar nodig zoeken we samen met de gemeenten naar andere woonoplossingen.	**
		**

Legenda

*** = gehaald in 2024

** = goed op koers

* = aandachtsgebied

Zo hebben we onze ambities voor 2024 ingevuld

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

Wijkschouw

Samen met de gemeenten en huurdersverenigingen organiseerden in de wijk Westenesch (Eibergen), het Molenplan (Vorden) en 't Hooiland (Lichtenvoorde) een wijkschouw. Met samenwerkingspartners en bewoners (huurders én kopers) maakten we een wandeling door de wijk. Hierbij was aandacht voor openbare ruimten, speelplekken en mogelijke veiligheidsrisico's. Er zijn diverse kleine projecten uit voort gekomen, waaronder het opknappen en vergroenen van tuinen en het opruimen van achterpaden. De wijkschouw is een mooie manier om samen te inventariseren wat beter kan. In 2025 gaan we weer een aantal wijkschouwen uitvoeren. We willen hierbij de uitkomsten goed vastleggen en vertalen naar data. Zodat de wijkschouwen nog meer input kunnen zijn voor gerichte keuzes.



Wijk van de toekomst - Neede Noordoost

Samen met de gemeente Berkelland werkt ProWonen aan vernieuwing van de wijk Neede Noordoost. Doel is om een toekomstbestendige wijk te creëren waar mensen plezierig wonen. Een integrale wijkaanpak waarin woningen gerenoveerd worden en waar vervangende en extra nieuwbouw plaatsvindt, de publieke ruimte groener en verbeterd wordt en de sociale samenhang versterkt.

Afgelopen jaar hebben wij gewerkt aan het versterken van de sociale aanpak. Eerst met een interne sessie bij ProWonen om prioriteiten te bepalen en daarna met bewoners om hun gedachten te inventariseren. De bewonersbijeenkomst in juni 2024 hebben wij benut als een nieuwe start. Ook omdat afstemming over sloop en vervangende nieuwbouw meer tijd in beslag namen dan verwacht.

In de plannen is de sloop van 43 woningen en nieuwbouw van 34 woningen voorzien. Een klein deel van de nieuwbouwwoningen komt niet op de plek terug waar de woningen worden gesloopt. Dit om ruimte te maken voor openbaar gebied: meer groen en beter parkeren. Op de locatie De Marken, waar nu nog een school staat, worden extra appartementen gebouwd. Wij hebben hierover met de gemeente goede afspraken gemaakt.

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."*

Begin 2025 start het nieuwe wijkplatform. In het wijkplatform overleggen gemeente, ProWonen, aannemers en andere professionals over de ontwikkelingen, aanpak woningen, aanpak openbare ruimte en versterking sociale structuur. Inmiddels is een buurtopbouwwerker voor één dag in de week aangesteld, gezamenlijk aangestuurd door gemeente en ProWonen. Hij ondersteunt bij de inrichting en het functioneren van het wijkplatform. Hij gaat op zoek naar mensen met ideeën, talenten & dromen en stimuleert gezamenlijke activiteiten.

Wij werken samen met de aannemer die voor de gemeente de openbare ruimte gaat aanpakken. De participatie en de uitvoering van onze werkzaamheden stemmen we met beide samenwerkingspartners af. De planning van de sloopwerkzaamheden is gereed en de plannen voor de sloop is begin 2025 gedeeld met de bewoners. Een ingrijpende boodschap. Renovatie van de eerste woningen in de wijk is gepland voor eind 2025 en de gemeente streeft ernaar de eerste werkzaamheden eind 2025 tot uitvoer te brengen.

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

Ogen en oren in de wijk

Met de komst van de buurtbeheerders hebben we meer ogen en oren in de wijk gekregen. Hierdoor signaleren we meer en zijn we laagdrempelig benaderbaar. Door de goede en intensieve samenwerking met netwerkpartners weten we redelijk goed wat er speelt in de wijken.

In 2024 hebben we een start gemaakt met het ophangen van de nieuwe huisregels in onze complexen. Dit gaat samen met een grote opruimactie in elk appartementengebouw. ProWonen geeft hiermee invulling aan de nieuwe landelijke brandveiligheidseisen; bewoners moeten alles wat op de gang/galerij/hal hangt en staat opruimen. Het resultaat is een opgeruimd en net uitziend gebouw.

We constateren dat de inzet van twee buurtbeheerders in een groot gebied vraagt om gerichte keuzes. In 2025 breiden we de capaciteit uit naar drie buurtbeheerders. De buurtbeheerders gaan zich richten op de kernen en wijken die de primaire aandacht

nodig hebben. We baseren onze keuzes op de kernenvisies, de veerkrachtkarten van Aedes en onze visie op leefbaarheid.

Inlooppreekuren en informatiemarkten

Wij zijn zichtbaar aanwezig op inlooppreekuren in Zelhem en Neede. In Zelhem is dit een vaste waarde voor bewoners en samenwerkingspartners. In Neede wordt het spreekuur wisselend bezocht. Wij werken nauw samen met partners als politie, gemeenten en zorg- en welzijnspartners. Er is gerichte afstemming en verbinding op het gebied van leefbaarheid en wonen. In 2025 evalueren we onze inzet bij inlooppreekuren. We kiezen gericht waar we deze manier van ontmoeten voortzetten en/of uitbreiden. Ook het organiseren van informatiemarkten is een laagdrempelige manier om huurders te ontmoeten. In 2024 organiseerden we er één, in Ruurlo.

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

We zien vaker dat de leefbaarheid onder druk staat. Onze woonconsulenten en buurtbeheerders merken dat het aantal multi probleemsituaties toeneemt. Daarom is het belangrijk om te signaleren wat achter de voordeur en in onze buurten speelt. We bieden ondersteuning om probleemsituaties op te lossen en waar mogelijk te voorkomen. Naast lokale oplossingen maken we ook regionale afspraken, zoals met het regionale convenant Uitstroom Beschermd Wonen, Housing First en Moviera.

Samen met de gemeenten en samenwerkingspartners hebben we in 2024 geïnvesteerd in de samenwerking en afspraken gemaakt voor verdere optimalisering van de ketensamenwerking voor het huisvesten van statushouders.

Visie op leefbaarheid

De roep om een visie op leefbaarheid wordt urgenter. Daarom hebben we in 2024 de eerste stap gezet met onze visie op leefbaarheid. In eerste instantie is binnen het team Sociaal domein opgehaald waar behoeftes lagen op dit onderwerp. Deze input wordt meegenomen in het formuleren van onze visie op leefbaarheid. Deze visie wordt in 2025 geformuleerd.

Dit deden we ook in 2024

Buurtsupport

ProWonen ondersteunt vanuit Buurtsupport bewoners(groepen) die zelf een actieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in hun wijk of buurt. Als burens elkaar (beter) leren kennen, weten ze elkaar namelijk te vinden op het moment dat dat nodig is. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in buurten. In 2024 waren er 53 aanvragen voor Buurtsupport. Dat is vergelijkbaar met 2023, toen waren er 55 aanvragen. In 2024 hebben we vanuit Buurtsupport € 14.000 beschikbaar gesteld.

Sandra, woonconsulent: *"Je burens leren kennen of bijpraten en ondertussen je tuin of die van je burens vergroenen. We deden dit in Vorden en werkten hierin samen met gemeente Bronckhorst en Present Bronckhorst. Naar elkaar omzien kan beginnen met zo'n project, zo heb ik ervaren."*



Stichting Present

Stichting Present en ProWonen tekenden de samenwerkingsovereenkomst voor de komende jaren, van 2025 tot en met 2028, voor de gemeente Bronckhorst en Oost Gelre. Een mooi voorbeeld van 100% Samen. Want samen slaan we een brug tussen vrijwilligers die iets te bieden hebben en mensen die wat hulp kunnen gebruiken.



Buurbemiddeling

Buurtplein BV voert voor ons buurtbemiddeling uit. Zij leiden vrijwilligers op en begeleiden hen bij de inzet. Bij een burencolict wordt in eerste instantie een buurtbemiddelaar ingezet. Deze vrijwilliger probeert het contact te herstellen en te komen tot afspraken zodat beiden weer op een prettige wijze samen kunnen leven. Pas als dit onvoldoende effect heeft komt een woonconsulent in beeld. In 2024 is 99 keer inzet geweest van buurtbemiddeling.

6. Duurzaam

We zetten ons in voor betaalbare energielasten voor onze huurders. Dit doen we door het verduurzamen van onze woningen en door onze huurders te ondersteunen bij het energiezuinig, comfortabel en betaalbaar wonen. Ook de woonomgeving is belangrijk. We zetten ons in voor het beperken van wateroverlast, hittestress en droogte en zorgen ervoor dat onze huurders fijn kunnen wonen.



Hier gaan we voor	Dit waren onze ambities voor 2024	Resultaat 2024
Betaalbare energielasten voor onze huurders	- In 2024 verduurzamen we circa 454 woningen waar mogelijk naar label A. De voorraad met energielabel E, F en G wordt in 2024 en 2025 aangepakt bij de woningen die we willen door exploiteren. - We plaatsen zonnepanelen op verzoek van individuele huurders, bij verhuizing en in projecten. In 2024 is ons doel om wederom 600 installaties aan te brengen, waarvan er 280 in het vraag gestuurde deel zijn opgenomen.	***

Een CO ₂ -neutrale woningvoorraad in 2040	- Samen met de gemeente Berkelland werken we in de wijkontwikkeling Neede Noordoost aan een plan van aanpak voor het (toekomstig) aardgasvrij maken van woningen. - In 2023 zijn we met de gemeente Oost Gelre nog niet gestart met de voorbereiding van het proefproject Hooiland (Lichtenvoorde) om woningen bij renovatie aardgasvrij te maken. Dit moet in 2024 starten zoals opgenomen in de prestatieafspraken. - De ervaringen van de hybride warmtepompen bij 28 appartementen aan de Burg. Smitsstraat/ Stationsweg in Eibergen wordt gemonitord. - Bij de eerste renovatieprojecten in gestapelde bouw plaatsen we nu ook zonnepanelen. - In het planmatig- en contractonderhoud bereiden we ons voor op de verplichting om vanaf 2026 (hybride) warmtepompen te plaatsen bij vervanging van CV-ketels. Samen met onze partners zetten we hierin concrete stappen. - Vanaf 2024 maken we in projecten bij circa 454 bestaande woningen sprongen in de verduurzaming en een bijdrage richting CO₂-neutraal. Onderdeel hiervan is de aanpak van een EFG-voorraad.	*
		*
		**

		**
We ondersteunen huurders bij het energiezuinig, comfortabel en betaalbaar wonen	- We plaatsen energiedisplays om onze huurders beter inzicht te geven in hun energieverbruik. - Samen met de huurdersverenigingen werken we een integraal plan uit rond energiebewustzijn. - We zetten de aanpak 'Eerste Hulp bij Energieproblemen' voort in het aanbieden van laagdrempelige maatregelen (bijv. tochtstrippen en radiatorfolie aanbrengen). We zetten de samenwerking en ervaring uit de eerste aanpak	**
		**

Hier gaan we voor	Dit waren onze ambities voor 2024	Resultaat 2024
	in 2023 voort samen met de interne werkgroep Niet Planmatig Onderhoud (NPO).	
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. • Onze eigen kantooromgeving bekijken we hier ook bij. • We verkennen kansen op projectniveau, voorbeelden zijn een gratis regenton, struikroven bij sloop en 'tegelwippen'. • Een informatiebijeenkomst wordt uitgevoerd begin 2024 samen met Waterschap Rijn & IJssel 'Weet van Water'. We starten met onze collega's. Via projecten, de ProInfo, maar zeker ook wijk- of kernbijeenkomsten kan dit verder uitgerold worden.	***

Circulair bouwen. Dit betekent voor ons het beperken van (bouw)afval en schadelijk CO ₂ -uitstoot door materiaalgebruik	• De opgedane kennis tijdens 'Samen BioBased Bouwen' wordt in 2024 in de praktijk toegepast tijdens een renovatieproject. • Bij de integrale wijkaanpakken zijn klimaatadaptatie en circulariteit onderwerp van gesprek. • Samen met onze gemeenten brengen we kansen in beeld om circulariteit van grondstoffen/ materialenstromen bij de renovatie van bestaande (woning)bouw en nieuwbouw te vergroten. • ProWonen is aangesloten bij regionale initiatieven op het gebied van circulariteit en maakt gebruik van kennisdeling en verkent de mogelijkheden tot samenwerking.	**

		*

Legenda

*** = gehaald in 2024

** = goed op koers

* = aandachtsgebied

Zo hebben we onze ambities voor 2024 ingevuld

Betaalbare energielasten voor onze huurders

We verduurzamen onze woningen onder meer om de energielasten te beperken

In 2024 zijn er 283 woningen verduurzaamd. Dit is minder dan onze ambitie voor 2024 en wordt veroorzaakt door vertraging in de projectvoorbereidingen. De uitvoering is verschoven naar 2025.

We plaatsen zonnepanelen op verzoek van individuele huurders, bij verhuizing en in projecten. In 2024 is ons doel om wederom 600 installaties aan te brengen, waarvan er 280 in het vraag gestuurde deel zijn opgenomen

We zien de vraag naar zonnepanelen afnemen. Dit door de onduidelijkheid over het afschaffen van de salderingsregeling en doordat energieleveranciers tegenwoordig terugleverkosten in rekening brengen. Ondanks deze ontwikkelingen blijven zonnepanelen rendabel voor de huurder, mits de opwekking aansluit bij het verbruik.

In 2024 hebben we opnieuw naar ons zonnepanelenbeleid gekeken en besloten om de koers iets bij te sturen. We gaan uit van een gemiddelde huishoudgrootte van 1,7 personen in ons beleid. Om huidige en toekomstige huurders te beschermen, kunnen zij maximaal 8 zonnepanelen op verzoek laten plaatsen. Bij mutatie plaatsen we 6 zonnepanelen. De keuze voor een beperkt aantal zonnepanelen is gemaakt om de

betaalbaarheid te bevorderen. Als de huurder een (deels) gasloze installatie krijgt, dan plaatsen we zonnepanelen die de energie opwekken om de installatie te laten draaien. Daarnaast krijgt de huurder de keuze of zij voor het huishoudelijk gebruik nog wat extra zonnepanelen willen plaatsen. In 2024 zijn 487 installaties geplaatst op verzoek van de huurder, in projecten en bij mutatie. In 2025 evalueren we het zonnepanelenbeleid opnieuw.

Een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2040

Samen met de gemeente Berkelland werken we in de wijkontwikkeling Neede Noordoost aan een plan van aanpak voor het aardgasvrij maken van de woningen

Met de gemeente Berkelland en de bewoners zijn de uitgangspunten bepaald voor ontwikkeling van de wijk Neede Noordoost naar een toekomstbestendige wijk. Een wijk waar ontmoeten centraal staat, de woningvoorraad past bij de portefeuillestrategie en het duurzaamheidsbeleid en waar openbaar groen ingezet wordt op de thema's hittestress en wateroverlast. Eind 2023 heeft hierover besluitvorming plaatsgevonden en in 2024 is de programmaorganisatie verder vormgegeven.

De nieuw te bouwen woningen in de wijk worden aardgasvrij. De woningen die we nog lange tijd (>2040) als huurwoning beschikbaar willen houden worden zo gerenoveerd dat daarmee de stap te maken is geheel aardgasvrij te kunnen worden zodra het energienet en de technische installaties dit mogelijk maken.

Proefproject Hooiland

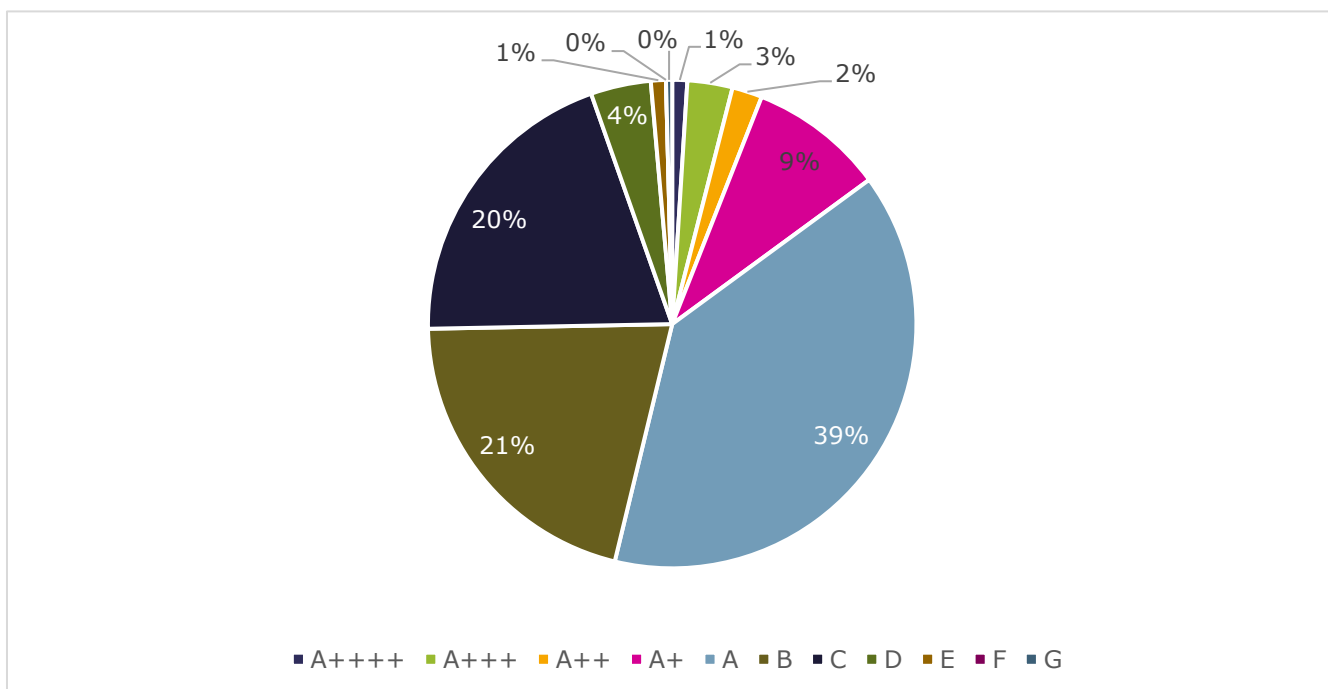
In Lichtenvoorde lopen de voorbereidingen voor het proefproject Hooiland, om woningen bij renovatie aardgasvrij te maken. De gemeente Oost Gelre heeft deze wijk vanuit de Transitievisie Warmte aangewezen als startwijk. In 2024 heeft de gemeente laten weten hier nu geen stappen in te gaan zetten. ProWonen gaat door met de voornemens om de woningen in deze wijk te verduurzamen. De eerste voorbereidingen zijn gestart.

In Vorden gingen 12 woningen van het aardgas af

We verduurzaamden 12 woningen aan de Addinkhof en Het Heijink in Vorden. De woningen zijn volledig gasloos gemaakt en worden nu verwarmd met een warmtepomp in combinatie met een zoutboiler. Met de verduurzaming gingen de woningen naar label A en werden daarmee een stuk energiezuiniger. De werkzaamheden bestonden verder onder andere uit dak- en vloerisolatie, het plaatsen van HR++ glas en spouwisolatie. Er is een WTW-installatie aangebracht en de woningen zijn voorzien van zonnepanelen.

Energielabels

De woningvoorraad van ProWonen heeft per 31 december 2024 voor 94,4% (2023: 91,3%) een groen energielabel (A++++, A+++, A++, A+, A, B of C).



We ondersteunen huurders bij het energiezuinig, comfortabel en betaalbaar wonen

We plaatsen energiedisplays om onze huurders beter inzicht te geven in hun energieverbruik

ProWonen wil bewoners ondersteunen bij het energiezuinig, comfortabel en betaalbaar wonen. In 2023 zijn we op aangeven van de Huurdersvereniging Borculo – Ruurlo gestart met de uitrol van de pilot met 100 energiedisplays. Het plaatsen van de displays verliep wat moeizaam. In de eerste helft van 2024 zijn er displays geplaatst bij huurders die te maken hadden met schimmel- en vochtproblematiek in de woning. Of bij huurders die moeite hadden met het betalen van de rekeningen. Ook is geprobeerd om bij nieuwe verhuringen huurders te enthousiasmeren, maar het viel tegen om via deze weg displays te plaatsen. Dit had met name te maken met de timing; huurders hadden op dat moment andere dingen aan hun hoofd. Twee bewonerscommissies hebben ook energiedisplays ontvangen om zo de effecten van de verduurzaming inzichtelijk te krijgen. Uiteindelijk is in de ProInfo van oktober nog een oproep geplaatst. Hier zijn ruim 25 huurders op af gekomen. Diverse collega's hebben geholpen met het plaatsen. Er zijn nu nog zo'n 30 energiedisplays beschikbaar die collega's vrijblijvend kunnen plaatsen bij huurders die er baat bij hebben.

Samen met de huurdersverenigingen werken we een integraal plan uit rond energiebewustzijn

In 2024 is een overzichtelijk plan opgesteld voor 'Energiebewustzijn en Klimaat'. Ook in 2024 zijn weer kleine maatregelen uitgevoerd, vochtmeters verstrekt en er zijn dataloggers aangeschaft zodat metingen naar vocht en schimmel uitgevoerd kunnen worden in de woningen. 'Weet van Water' organiseerde een sessie over de uitdagingen die we zien rond water, zowel droogte als nattigheid.

Er is afgesproken dat we in 2025 aan de slag gaan met:

- de verdere uitrol van energiedisplays
- in beeld brengen van hitte-eilanden en wateroverlast
- communicatie rond installaties
- bedrijfsvoering van ProWonen meetbaar maken
- vergroenen in de wijk
- evaluatie van het zonnepalenbeleid.

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

Onze eigen kantooromgeving bekijken we hier ook bij

ProWonen wil het goede voorbeeld geven op alle terreinen van duurzame bedrijfsvoering. We overleggen veel vaker via Teams. Dit maakt dat wij en onze gesprekspartners veel minder hoeven te reizen. Ook is het wagenpark inmiddels geëlektrificeerd en hebben we zonnepanelen op ons dak. Daarnaast hebben we in ons pand LED-verlichting en stimuleren we afvalscheiding op kantoor.

De buitenruimte van ProWonen is verder aangepakt. Er zijn extra bomen geplant en bloemen gezaaid in de tuin die goed zijn voor de biodiversiteit. Daarnaast is het maaibeeld aangepast en laten we een deel van het gras lang groeien. Op deze manier helpen we 'onze bedrijfsbijen', die ervoor zorgen dat de tuin kan bloeien en dat wij kunnen genieten van een potje zelfgemaakt ProHoning!

Circulair bouwen. Dit betekent voor ons het beperken van (bouw)afval en schadelijk CO₂- uitstoot door materiaalgebruik

Bij de integrale wijkaanpakken zijn klimaatadaptatie en circulariteit onderwerp van gesprek

In 2024 is verder invulling gegeven aan dit thema. Zo hebben we met een aantal collega's een bezoek gebracht aan de Stadsmijn in Groenlo om inspiratie op te doen. Ook zijn er diverse initiatieven zoals hergebruik van cv-ketels en het plaatsen van tweedehands beugels om bewoners langer thuis te laten wonen. Bij nieuwbouw vragen we uit met een MPG onder de 0,5 waarmee we ook biobased en hergebruikte materialen steunen. In 2025 hopen we gezamenlijke regionale beleidsuitgangspunten op te nemen voor circulariteit. Met behulp van Woco2Woco vertalen we dit naar de praktijk. Vanuit de gemeenten krijgt dit onderwerp ook meer steun door de kwalitatieve eisen uit de Woondeal die zijn opgenomen in het stuk 'ToekomstBestendig Bouwen'.

Onze eerste pilot uit het samenwerkingsverband 'Samen Biobased renoveren' bij een project in Harreveld levert veel nieuwe inzichten op over wat wel en wat niet mogelijk is met het gebruik van biobased materialen. Het project is nog in voorbereiding, maar het is inmiddels wel duidelijk dat we in dit project maar beperkt kunnen verduurzamen met biobased materialen.

In samenwerking met Atag zijn we in oktober 2024 een veldtest gestart om een nieuw type hybride warmtepomp te plaatsen. Dit doen we bij twee woningen in Lichtenvoorde. We werken hier met een prototype waarbij er geen buitenunit nodig is en die in de woning minder ruimte nodig heeft. Dat is natuurlijk zeer interessant. Deze proef heeft een doorlooptijd van één jaar.

Marc, coördinator niet planmatig onderhoud: *"Het klimaat verandert en weersextremen nemen toe. 2024 was uitzonderlijk en het op twee na natste jaar sinds 1901. Ook onze huurders hebben overlast ervaren. Denk aan volgelopen kelders en liftschachten en lekkages bij gevels, daken en schoorstenen. We hebben iedereen kunnen helpen. Gelukkig komt na regen altijd weer zonneschijn."*

"In Ruurlo is het ons gelukt om bij de appartementen bij de Barchemseweg 1 een langlopende dak lekkage op te lossen. Deze werd veroorzaakt door een materiaalfout in de dakbedekking. De overlast voor de huurders was groot. Vanwege de aanhoudende regen moest de dakdekker de reparatiewerkzaamheden een aantal keren uitstellen. We hebben respect voor het geduld en de constructieve houding van onze huurders, die bijna een jaar met de ellende hebben moeten omgaan. We zijn trots op onze huurders, de samenwerking met onze ketenpartners en de interne samenwerking."

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. In 2024 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 2024	Resultaat 2024
Een goede lokale en regionale samenwerking	- We zetten stappen om te komen tot een netwerkorganisatie. - Vorbereiding en opdrachtverstrekking visitatie 2024.	**

Een fijne en constructieve samenwerking met onze huurdersverenigingen	In 2024 houden we weer een themadag.	***
Partners sociaal domein	- Opstellen Zorgzaam wonen beleid. Ook de gemeenten stellen hun woonzorgvisies op. We zorgen voor een goede afstemming en gezamenlijke doelstellingen. (toegelicht onder 'zorgzaam wonen') - 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 etc. inventariseren we wat er nodig en mogelijk is. (toegelicht onder 'beschikbaarheid') - 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.	**
		*
		**

Legenda

- *** = gehaald in 2024
- ** = goed op koers
- * = aandachtsgebied

Zo hebben we onze ambities voor 2024 ingevuld

Een goede lokale en regionale samenwerking.

Huurdersverenigingen

ProWonen werkt samen met 4 huurdersverenigingen. In de gemeente Berkelland zijn dit Huurdersvereniging de Naobers en Huurdersvereniging Borculo-Ruurlo. In de gemeente Bronckhorst is dit Huurdersvereniging Bronckhorst. In de gemeente Oost Gelre werken we samen met Huurdersvereniging Lichtenvoorde. De 4 huurdersverenigingen werken samen in samenwerkingsverband 'Samen1'. In december 2024 waren in totaal 6.082 huurders lid van één van de huurdersverenigingen.

Gemeenten

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

Lokale driehoek

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



Onze rol richting gemeenten en andere partners hebben we steviger weten te pakken. Onze samenwerkingspartners ervaren dat we duidelijk meer het voortouw is gaan nemen. En het feit dat wij als een "stimulerende factor in die samenwerkingen" zijn beoordeeld, zien wij als een blijk van waardering voor onze rol en inzet.

Zorgorganisaties

We werken met veel verschillende zorgorganisaties samen in de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. Ook in 2024 is de samenwerking met zorgorganisaties geïntensiveerd. In 2025 zetten we deze lijn door met de komst van een opgavemanager Wonen.

Achterhoeks Corporatieoverleg (ACo)

We werken heel prettig en nauw samen met onze collega-corporaties Wonion, de Woonplaats en Sité Woondiensten in het Achterhoeks Corporatieoverleg (ACo). We delen kennis en ervaring en maken afspraken over waar en hoe we samen optrekken. We laten een gezamenlijk geluid horen aan de regionale thematafels (Achterhoek) en ook bundelen we onze krachten met andere corporaties uit Oost Nederland (WoOn Twente). Met de toetreding van Montferland tot de regio Achterhoek neemt ook Plavei nu deel aan de ACo-overleggen.

Regionale samenwerking

ProWonen is actief betrokken bij de ontwikkelingen in de regio Achterhoek (8RHK ambassadeurs). Met andere organisaties, ondernemers en overheden bundelen we onze krachten voor het realiseren van de Achterhoek Visie 2030, een regionale Woonagenda 2030. Ook voeren we een gezamenlijke lobby richting Provincie, Rijk en de EU. We zijn in de regio actief binnen de 8RHK-ambassadeurs en nemen deel aan de Thematafel Wonen & Vastgoed. De regionale afspraken worden in de lokale driehoek opgepakt. Zo creëren we een gezamenlijk urgentiebesef en maken we op bestuurlijk niveau goede afspraken voor de regio. De Achterhoekse Corporaties werken hierin nauw samen, de lijntjes zijn

kort, we delen actief kennis en stemmen zaken goed met elkaar af. We hebben in 2023 actief bijgedragen aan en mede invulling gegeven aan:

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

Ook hierbij zijn de lijnen met de Provincie Gelderland kort.

De regionale samenwerking aan de Thematafel Wonen en Vastgoed heeft in 2024 in het licht gestaan van de Woondeal 1.1, de regionale woonzorg en welzijnsvisie en de regionale huisvestingsverordening. We merken dat vanuit de Nationale Prestatieafspraken de regie steeds vaker op een regionaal en provinciaal niveau plaatsvindt. Dit vraagt om een intensivering van onze samenwerking. Met de wet op Versterking regie volkshuisvesting zal dit nog meer toenemen. Ons belang is om aan tafel te zitten en mee te doen. En dat doen we.

Lokale overleggen

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

Partnerbijeenkomst

We zijn het jaar 2024 bijzonder mooi gestart met een nieuwjaarsbijeenkomst met onze partners. Gastspreker Danielle Braun deelde bevlogen haar inzichten over antropologie en bedrijfsculturen. Een gewaardeerde en goed bezochte bijeenkomst met aandacht voor elkaar en voor cultuur.

Roy, adjunct Directeur: *"Aandacht is het nieuwe goud. Dit was de rode draad in deze bijeenkomst. Aandacht voor elkaar vanuit wat ons verbindt. Met dat als vertrekpunt kunnen we onze gezamenlijke doelen realiseren."*

Visitatie 2020-2024

In juni zijn we gestart met de visitatie en hebben wij opdracht verstrekt aan Ecorys om voor ons de visitatie over 2020-2024 uit te voeren. Het proces hebben we doorlopen met onze samenwerkingspartners. Een proces bovendien waarin juist het onderwerp samenwerking veel aandacht heeft gekregen. Omdat 100% Samen zo belangrijk is voor ons. We zetten in op goede lokale en regionale samenwerkingen, een fijne en constructieve samenwerking met onze huurdersverenigingen en gemeenten en een effectieve samenwerking met onze partners in het sociaal domein. Onze samenwerkingspartners hebben tijdens de gesprekken aangegeven dat ProWonen een gewaardeerde samenwerkingspartner is en dat er vaak sprake is van een stimulerende rol in de samenwerking. Daarnaast blijkt dat ProWonen duidelijk meer het voortouw is gaan nemen. De samenwerkingspartners waarderen de rol en inzet van ProWonen en geven aan dat vaak sprake is van een stimulerende rol in de samenwerking. Het visitatierapport zal begin 2025 worden gepubliceerd.



Een fijne en constructieve samenwerking met onze huurdersverenigingen

De huurdersverenigingen zijn onze belangrijkste partners. In 2024 hebben we de samenwerking verstevigd. De huurdersverenigingen hebben op verschillende onderwerpen advies gegeven.

In 2024 hebben we twee themabijeenkomsten gehouden met de leden van de huurdersverenigingen. Het onderwerp van de eerste bijeenkomst was 'de impact op ProWonen door een veranderde wereld'. De tweede bijeenkomst was gericht op de samenwerking tussen ProWonen en de huurdersverenigingen. Ook hebben we een themadag/werkbezoek georganiseerd. Deze stond in 2024 in het teken van leefbaarheid. We bezochten in de Zeist een succesvolle pilot over gericht toewijzen. En we bezochten de wijk Kerckbosch. In 2025 zetten we deze ontmoetingen met verdieping voort.

Partners sociaal domein

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 etc. inventariseren we wat er nodig en mogelijk is

Doordat we weten dat de vergrijzing verder toeneemt en ook de toestroom van kwetsbare mensen is ProWonen op zoek naar de welke woonvormen nodig zijn. De zorg focust zich steeds meer op het leveren van zorg. Dat betekent dat wonen in een inclusieve buurt steeds belangrijk is. Hierover zijn we in gesprek met gemeente en zorgpartijen wat er nodig is om inclusieve buurten te creëren. Daarbij zijn we zoekende naar onze rol en bijdrage. Maar daar zijn we met elkaar nog niet uit. De gesprekken zijn net gestart en moeten nog concreet worden. ProWonen benut kansen die voorbij komen en vragen expliciet de wederkerigheid van anderen. Want alleen lukt het ons niet.

Statushouders

In samenwerking met de gemeenten hebben wij geprobeerd om zoveel mogelijk statushouders te huisvesten die onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten vielen. In Bronckhorst hebben wij ruim 65 procent kunnen onderbrengen, in Berkelland bijna 70 procent en in Oost Gelre ruim 85 procent. Dat er toch een achterstand is, heeft verschillende oorzaken:

- mismatch tussen vraag (alleenstaanden) en aanbod (vooral gezinswoningen). Dit ondervangen wij door de bouw van kleine een- of tweepersoonswoningen en kamergewijze verhuur;

- een deel van de oorzaak voor de achterstand ligt buiten de macht van gemeente en corporatie. Het COA koppelt statushouders aan gemeenten en liep zeker tot en met de zomer van 2024 achter.

Wij blijven sturen op huisvesting van álle statushouders die gekoppeld zijn aan de drie gemeenten in ons werkgebied én andere woningzoekenden. Wij zoeken naar snelle manieren om de woningvoorraad te vergroten, bijvoorbeeld door splitsing van bestaande woningen. De eerste pilot met een woning die eind 2024 is vrijgekomen loopt.

Dit deden we ook in 2024

Prestatieafspraken

In 2021 hebben de drie gemeenten, huurdersverenigingen en ProWonen, samen met Sité Woondiensten en de Huurdersvereniging Siverder een raamovereenkomst opgesteld. Deze raamovereenkomst heeft een looptijd van 2022 tot en met 2025. De raamovereenkomst is gezamenlijk opgesteld en er is voor gekozen om de vertaling ervan in uitvoeringsagenda's per gemeente op te pakken. Dit omdat we het gesprek op inhoud hierdoor beter konden voeren en de uitvoeringsagenda's beter konden afstemmen op de wensen van de verschillende partijen per gemeente.

In 2024 hebben we zeven lokale overleggen per gemeente gehad. Bij deze overleggen waren de huurdersverenigingen aanwezig, net als de beleidsadviseurs van de gemeente en ProWonen. Tijdens deze overleggen hebben we gesproken over het bod voor 2025 en hebben we dit vertaald naar een uitvoeringsagenda voor 2025. Omdat dit het laatste jaar van de huidige raamovereenkomst is, is er vooral aandacht besteed aan de nog openstaande afspraken uit de raamovereenkomst. Ook kwam de voortgang van de lopende uitvoeringsagenda (2024-2025) aan bod. Deze voortgang wordt bijgehouden in een dashboard. Dit dashboard biedt transparantie en is voor alle partijen inzichtelijk.

Daarnaast is de projectenlijst periodiek besproken. Hiermee hebben huurdersverenigingen en gemeenten inzicht in de stand van zaken van de projecten. Ook krijgen ze daarmee beeld van wat er goed loopt en wat er minder loopt, en wat daarvoor de redenen zijn.

In 2025 werken we, in Achterhoeks verband, aan een regionale meerjarige raamovereenkomst. Deze wordt vervolgens uitgewerkt in lokale uitvoeringsagenda's. Ook gaan we met elkaar op zoek naar een nieuwe manier van werken.

Samenwerking aannemers Niet Planmatig Onderhoud

Afgelopen jaar hebben we ingezet op meer samenwerking, zowel intern met onze eigen collega's, maar ook naar buiten toe. Er is geïnvesteerd in het contact met onze aannemers, waar ook de huurders weer baat bij hebben. Huurders worden beter geïnformeerd over de voortgang van reparaties en weten beter waar ze aan toe zijn. Door deze verbetering hebben we afgelopen jaar ook de vele vochtproblemen in de woningen die ontstaan waren door de vele regenval gezamenlijk kunnen oplossen.

Komend jaar zullen we een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tekenen met onze aannemers om de goede samenwerking die we al hadden nog meer te ontwikkelen. Daarnaast zullen we met een nog te werven extra medewerker onze huurders nog beter van dienst kunnen zijn. Tevens zal de focus liggen op het controleren van werkzaamheden en facturen om kritisch te beoordelen of we ons geld goed besteden.

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.



Legenda

*** = gehaald in 2024

** = goed op koers

* = aandachtsgebied

Zo hebben we onze ambities voor 2024 vervuld

Werkplezier in onze organisatie voor huidige en nieuwe collega's

Deelname aan het programma 'Rendement van Geluk' is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Ondanks de lagere deelnamegraad in 2024 (67%) geeft het programma goede inzichten in de beleving van werkplezier en werkgeluk. Trots op de organisatiescore van 7,7 zagen we bij enkele teams ook aandachtspunten bij werkvoldoening en waardering & erkenning. Dalende cijfers en een toename van collega's die hier deze onderwerpen met een onvoldoende beoordelen. Signalen die we serieus hebben opgepakt. Met persoonlijke aandacht, teamontwikkeling en daarnaast het zorgvuldig opstellen van een organisatieplan. 2025 wordt het jaar waarin de implementatie van dit organisatieplan wordt afgerond. De kwantitatieve en kwalitatieve passende organisatie van ProWonen als corporatie die stevig en flexibel weet mee te bewegen in de ontwikkelingen om ons heen.

Er is veel tijd en energie gestopt in het binden en boeien van nieuwe collega's. Verschillende nieuwe collega's hebben hun weg inmiddels goed gevonden. Met teambuilding hebben we geïnvesteerd in de samenwerking. Dit hebben we vormgegeven middels teambuilding. En er is ook verdiept op de rolverdeling tussen verschillende functies, zoals de buurtbeheerder en de woonconsulent. En ook met het vastleggen van werkprocessen. Met het opstellen van ons introductieprogramma verwachten we in 2025 nog een extra impuls te geven aan het goed laten landen van nieuwe collega's. De kennismaking van hen met onze organisatie gaan we maximaal ondersteunen en monitoren.

Betty, communicatieadviseur: *"In de paar maanden die ik hier nu werk heb ik ProWonen ervaren als een organisatie met betrokken, gedreven, sociale collega's. Ik werd goed ontvangen én vind allerlei mogelijkheden om de organisatie te verstevigen, met communicatie. Heerlijk om me hierin te mogen bewegen!"*

De interne samenwerking intensificeert. Een mooi voorbeeld van multidisciplinair werken is ons 'Vastware project'. Een project waarbij gewerkt wordt aan de implementatie van een software systeem om tot een integrale meerjaren onderhoudsbegroting en -planning te komen. Een traject waarbij ingezet wordt op ontwikkeling en eigenaarschap. Door medewerkers nieuwe taken, rollen en verantwoordelijkheden te geven. Een mooie investering in met plezier professioneel samenwerken. Met Vastware hebben we een beheertool voor het plannen van onderhoudswerkzaamheden en kunnen we efficiënter en effectiever werken. Alles staat klaar om de implementatie van de nieuwe werkwijze met Vastware begin 2025 op te pakken.

Bas, functioneel beheerder: *"In april 2024 zijn we gestart met fase 2 van het Vastware project. Met de verschillende projectgroepen zijn we aan de slag om ervoor te zorgen dat straks alle (actuele) data van ons vastgoedbezit op één plek staat. Met als uitgangspunt één bron van alle voorkomend onderhoud van planmatig, contract, investeringen en NPO."*

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

De visitatiecommissie heeft positief gereflecteerd op onze wendbaarheid en leervermogen. In een tijd van verandering van een krimpscenario naar een groeiscenario hebben wij tijdig geanticipeerd op de veranderende vraag naar sociale huurwoningen. We hebben de omslag gemaakt naar een ontwikkelcorporatie en zijn goed voorbereid op de toegenomen vraag naar woningen. Dit getuigt van onze flexibiliteit en ambitie. Wij zijn daarbij trots op de cultuuromslag die binnen ProWonen gaande is. We besteden veel aandacht aan het 'rendement van geluk' met het uitgangspunt dat werkplezier voor medewerkers verbonden is aan woongenot voor huurders. Dit draagt bij aan een positieve werkcultuur, die onze visie en prestaties versterkt.

We vinden het belangrijk om collega's mee te nemen in wat we de afgelopen tijd hebben gedaan en wat er nog uitgerold gaat worden. Dit doen we in bijpraatmomenten door het MT aan alle medewerkers; dit is in het najaar van 2024 ingezet. We merken dat deze informatiemomenten essentieel zijn en goed worden ontvangen door de collega's. Daarnaast vinden we het belangrijk dat iedere collega het verhaal van ProWonen kent.

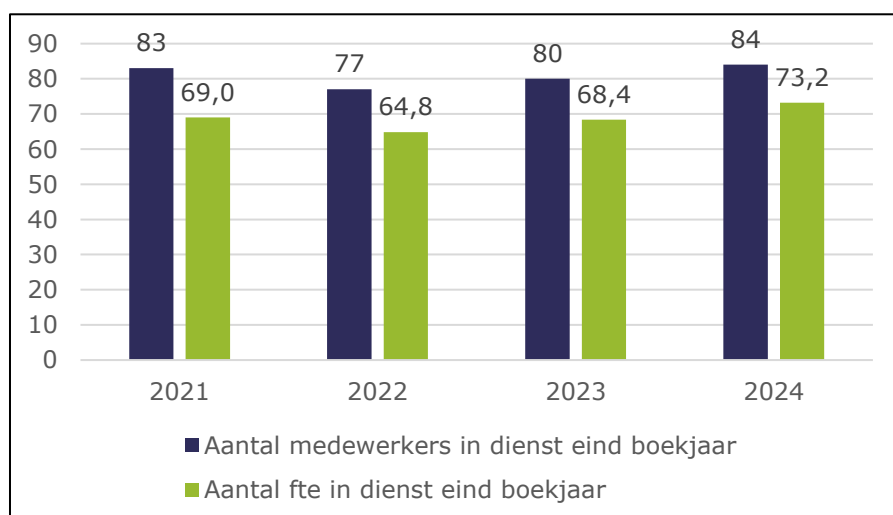
Het managementteam heeft onvoldoende vaste vorm en samenstelling en bestaat eind 2024 naast onze manager Bedrijfsvoering en manager Wonen nog uit diverse interim posities. In 2025 verwachten we deze interim posities definitief ingevuld te hebben. Samen werken we aan de ontwikkeling van de bestuurs- en leiderschapscultuur van ProWonen. Het MT zet actief in op denken en handelen vanuit de 'first-team' gedachte en het versterken van de soft controls.

Het uitgevoerde soft controls onderzoek kende een vrijwillige deelname van ruim 80% en wordt in 2025 gevalideerd. De uitkomsten van deze 0 meting gaan ons helpen bij het versterken van onze soft controls en de organisatieontwikkeling.

Vanuit de organisatiedoelstellingen, beschreven in het Ondernemingsplan 2023-2026, heeft het team HR een HR-visie en strategie opgesteld met als uitgangspunt 100% Samen. Vanuit deze gedachte willen we collega's behouden (gelukkig en vitaal). We zijn al goed op weg als het gaat om vitale medewerkers. De werkgroep Vitaliteit organiseerde in 2024 gezonde lunches en clinics zoals padel, golf, bootcamp en yoga. Daarnaast is in juli 2024 de Vitaliteitsregeling uitgerold. Collega's zijn gaan sporten, meer gaan wandelen om hun leefstijl meer te monitoren. Dit alles met als doel: gezonde en vitale collega's.

In het najaar van 2024 is er een begin gemaakt met het onderwerp Strategische personeelsplanning. Deze planning voorziet de organisatie in een juiste balans in capaciteit en helpt ons vooruit te kijken naar behoeften. Er ontstaan nieuwe functies zoals een procesmanager en projectmanager. En bestaande functies veranderen. De personeelsplanning brengen we in 2025 verder.

Met de komst van 10 nieuwe collega's werken we hard aan de invulling van onze passende organisatie. Onderstaande tabel laat zien dat het aantal medewerkers in dienst bij ProWonen stijgt. De omslag van beheer- naar ontwikkelorganisatie is vertaald in het organisatieplan. In 2025 geven we veel aandacht aan onder andere vastgoed- en proces sturing en de mensen die we hierbij nodig hebben. Ook versterken we onze teams om beter invulling te geven aan opgaves rondom leefbaarheid, aandacht groepen en zorgzaam wonen.



Judith, teamleider Wonen: *"Met het KCC-team volgden we een training feedback geven. We leerden goede en prettige manieren om elkaar aan te spreken en soms lastige onderwerpen bespreekbaar te maken. Goed voor het team én we hebben flink gelachen!"*

Huis op Orde

We hebben het project huis op orde afgerond. 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
- Kennis op Orde.

De afgelopen twee jaar heeft een ieder in de organisatie hard gewerkt om deze veranderingen te realiseren. Een groot deel van de geplande activiteiten zijn echter afgerond en onderdeel geworden van de reguliere bedrijfsvoering. Dit betekent dat voor de openstaande punten geen projectorganisatie meer nodig is en dat daarmee het project kan worden overgedragen aan de organisatie en het projectteam kan worden opgeheven. Wij kijken met trots terug op de geleverde inspanningen en resultaten.

Levende cultuurwaarden actief gebruiken in ons dagelijkse werk

In het kader van onze cultuurwaarden BLOEI hebben we in 2024 verschillende thema's gepresenteerd waar we als ProWonen mee aan de slag zijn gegaan. Voorbeelden hiervan zijn de ProWonen medewerkersdag, de koffiegesprekken met huurders, ontwikkelgesprekken, groeibijeenkomsten en teamplannen.

Introductie BLOEI bij onze bouwpartners en NPO-partners. Afspreken hoe zij deze gebruiken in het contact met onze huurders.

In 2024 is de basis gelegd voor een nieuwe raamovereenkomst met onze NPO-partners. In deze overeenkomst en de daaraan gekoppelde ontwikkelagenda is nadrukkelijk aandacht voor de cultuurwaarden. Deze overeenkomst wordt begin 2025 getekend.

Mirjam, medewerker Klant & Contact: *"Een fijne bedrijfscultuur is een beetje als koffie: zonder is het toch een wat grijzige dag. Samen blijven nadenken over en bouwen aan een werkklimaat waar plezier en een fijne samenwerking prioriteit hebben? Ik werk daar met veel plezier aan mee!"*

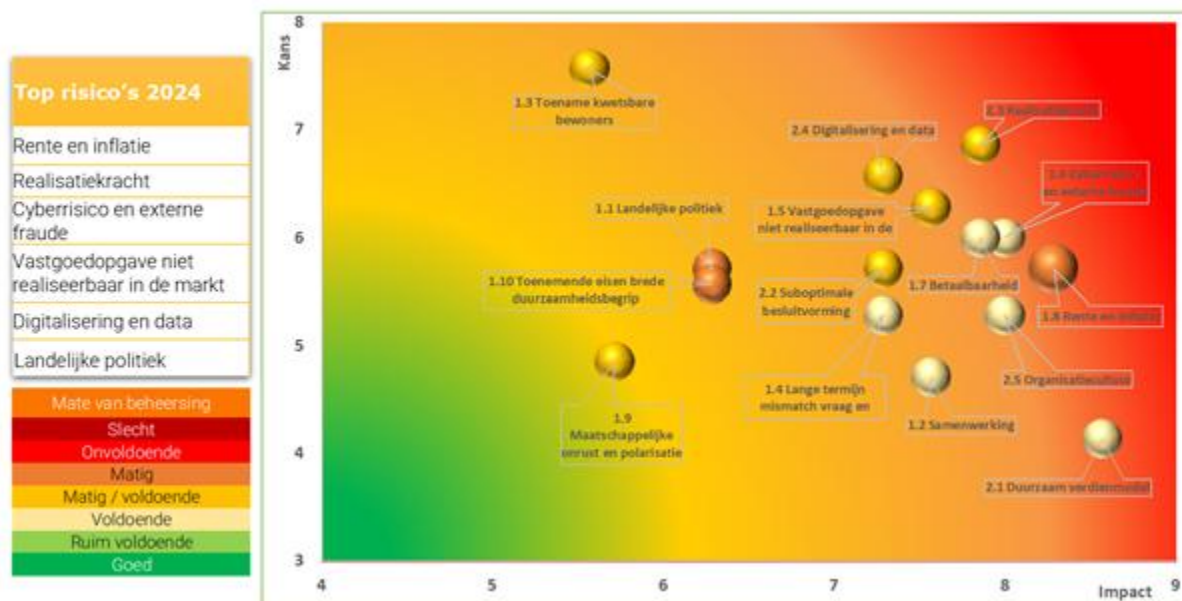
Dit deden we ook in 2024

We hebben een nieuwe strategische risicoanalyse opgesteld

Adequaat risicomanagement helpt ProWonen om doelgericht onze (maatschappelijke) doelstellingen te kunnen realiseren. Onze medewerkers zijn zich daarvan bewust en we werken continu aan ons risicobewustzijn. Risicomanagement betekent niet dat we geen risico's willen nemen. Sterker nog, het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie, waarbij de medewerkers fouten mogen maken, zolang wij als organisatie maar leren van deze fouten. Het managementteam is uiteindelijk verantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is.

Onze strategische risico's stellen wij iedere twee jaar aan de hand van ons risicoraamwerk vast. Ieder tertiaal bespreekt de concerncontroller de top-6 strategische risico's met de risico-eigenaren en rapporteert hierover in de tertiaal rapportages. Op deze manier leggen wij de verbinding tussen het prestatie management (in de vorm van strategische KPI's) en de geformuleerd strategische risico's.

In 2024 hebben wij onze strategische risicoanalyse herzien. Hierbij heeft het managementteam de kans en impact van de risico's op het halen van de strategische doelstellingen beoordeeld. Vervolgens heeft het managementteam de mate van interne beheersing van het betreffende risico beoordeeld. In het najaar van 2024 zijn de risicostrategieën gepresenteerd aan de RvC. Hier zijn geen wijzigingen uit voortgekomen. In bijlage 3 geven we een nadere toelichting op de beheersing van de drie belangrijkste strategische risico's van ProWonen.



*Strategische risicokaart 2024 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, gaan wij deze risicobereidheidsanalyse in 2025 herijken en de impact op ons beleid in 2025 evalueren.

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

Top-5 van frauderisico's binnen ProWonen

De bovenstaande 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 2025 te herijken en te komen met een passend frauderesponsplan.

Professioneel opdrachtgeverschap

Ons professioneel opdrachtgeverschap is gewaarborgd met de toepassing van ons inkoop- en aanbestedingsbeleid. In 2025 evalueren wij ons professioneel opdrachtgeverschap door onze frauderisicoanalyse te updaten, de kwaliteit van onze opdrachtnemers met projectevaluaties te beoordelen en ons inkoopbeleid te herijken.

Ontwikkelingen in het risicomanagement in 2024

De belangrijkste ontwikkeling is dat onze strategische risicoanalyse in 2024 is herijkt. Daarnaast dragen de volgende ontwikkelingen bij aan ons integraal risicomanagement in 2024:

- Onze frauderisicoanalyse voor prestatieleveringen.
- Ons cybersecurity awareness programma Arda.
- Gestart met een soft controls onderzoek.
- De analyse van de top 14 uit te werken processen.
- De bepaling van de auditobjecten voor het auditjaarplan 2025.
- Herziening fiscale risicoanalyse.

Ten eerste hebben wij in het najaar van 2024 aandacht gegeven aan het thema fraude door (onder)aannemers. Aan de hand van de door de AW gepubliceerde casussen, hebben wij dit onderwerp besproken binnen het managementteam. Het creëren van organisatiebrede awareness op dit thema, het uitvoeren van steekproefsgewijze controles en het eventueel herinrichten van onze processen staat op onze agenda voor 2025.

Ten tweede hebben wij in 2024 invulling gegeven aan de menselijke risico's ten aanzien van cybersecurity door te starten met ons awareness-programma Arda. Een groot deel van de collega's is enthousiast over dit programma, wat is terug te zien in een gemiddeld voortgangpercentage van ongeveer 80%.

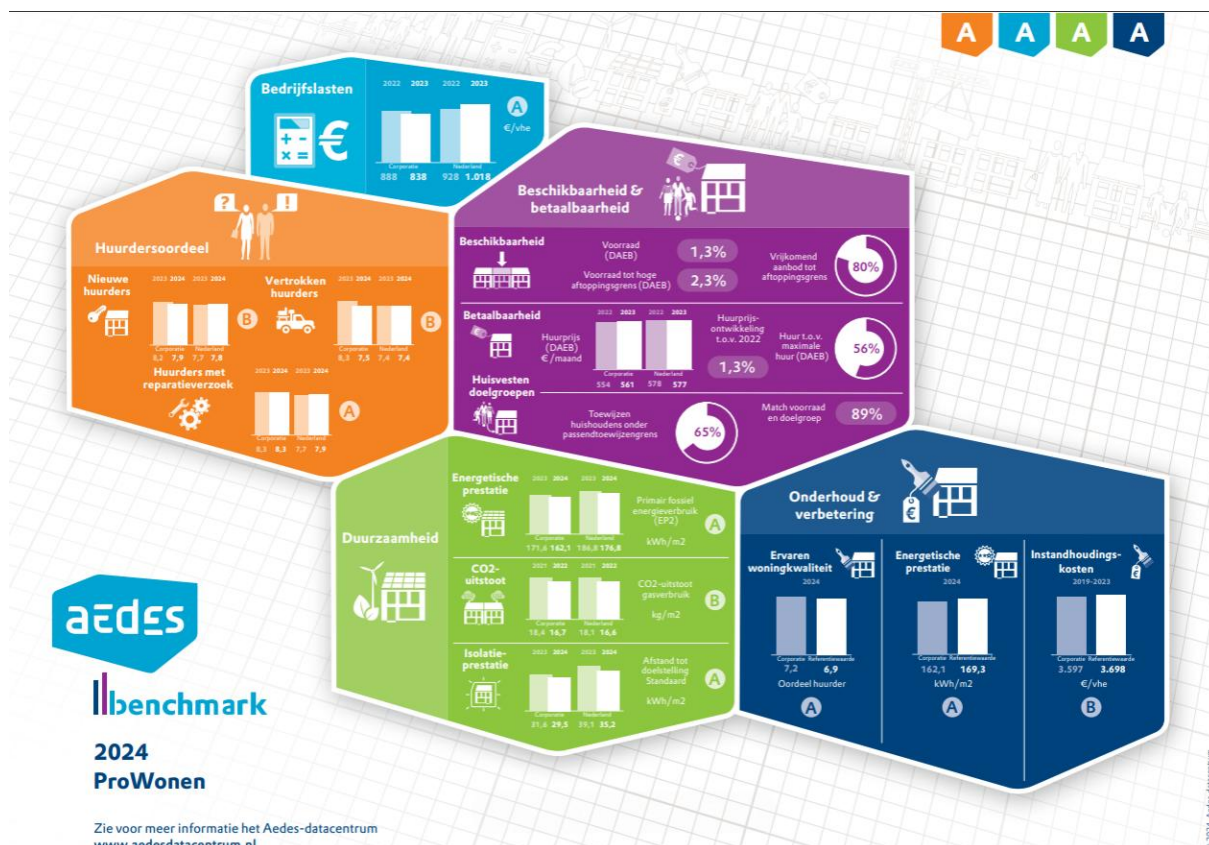
Een ander belangrijk onderdeel van ons risicomanagement beleid is de start van ons soft controls onderzoek. Inmiddels is dit onderzoek in vergevorderd stadium en zijn de resultaten begin 2025 bekend gemaakt. Dit stelt ons in staat om naast de effectieve inrichting van onze harde beheersingsmaatregelen, ook de 'zachtere' beheersingsmaatregelen naar een hoger niveau te brengen.

In aanvulling hierop hebben wij eind 2024 de top 14 belangrijkste processen bepaald die wij in het kader van ons operationeel risicomanagement gaan formaliseren. Een deel van deze processen zijn ook meegenomen als auditobject voor ons interne auditplan 2025. Ten slotte hebben wij in het najaar van 2024 diverse gesprekken gevoerd met onze fiscalist en zijn wij tot de conclusie gekomen dat onze fiscale scan dateert uit 2020. Om gericht in te kunnen spelen op de fiscale risico's waarmee onze organisatie te maken

zou kunnen hebben, gaan wij in 2025 deze fiscale scan herijken en daarmee direct invulling geven aan een deel van ons tactisch risicomanagement.

Aedes benchmark

Goede dienstverlening is niet vanzelfsprekend. Hier werken we dagelijks aan. Wij monitoren onze klanttevredenheid doorlopend. Ook in 2024 hebben we weer meegedaan aan de Aedes Benchmark. We scoorden dit jaar 4x A (de beste score). In 2023 scoorden we nog 3x A. Een mooie verbetering waar we trots op zijn.



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 remuneratiecommissie (voorheen Commissie Werkgeverschap), Bestuursreglement, Investeringsstatuut, Reglement financieel beleid en beheer en Treasurystatuut. Periodiek actualiseren we deze documenten. In 2024 hebben we het Reglement Raad van Commissarissen, Reglement Auditcommissie, Reglement Selectie- en remuneratiecommissie en Bestuursreglement geactualiseerd.

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 2024 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.

Uitvoering reglement behandeling klachten

Ondanks goede intenties zijn onze huurders niet altijd tevreden over onze dienstverlening. Daarom hebben we een klachtenprocedure om in overleg met de huurder tot een oplossing te komen. In 2024 hebben 59 huurders gebruik gemaakt van de klachtenprocedure. Dit waren er 35 minder dan in 2023. De reden van vermindering is niet duidelijk te achterhalen.

Wanneer er sprake is van een klacht proberen we deze zo goed mogelijk op te lossen. Als het niet lukt met de huurder tot een goede oplossing voor het probleem te komen verwijzen we de huurder door naar de Regionale Geschillencommissie. Op grond van het BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) is elke woningcorporatie verplicht om een klachtencommissie in te stellen. Deze heeft de taak om na klachten van huurders advies uit te brengen over de manier van optreden van de corporatie. Bij ProWonen vervult de Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland deze rol.

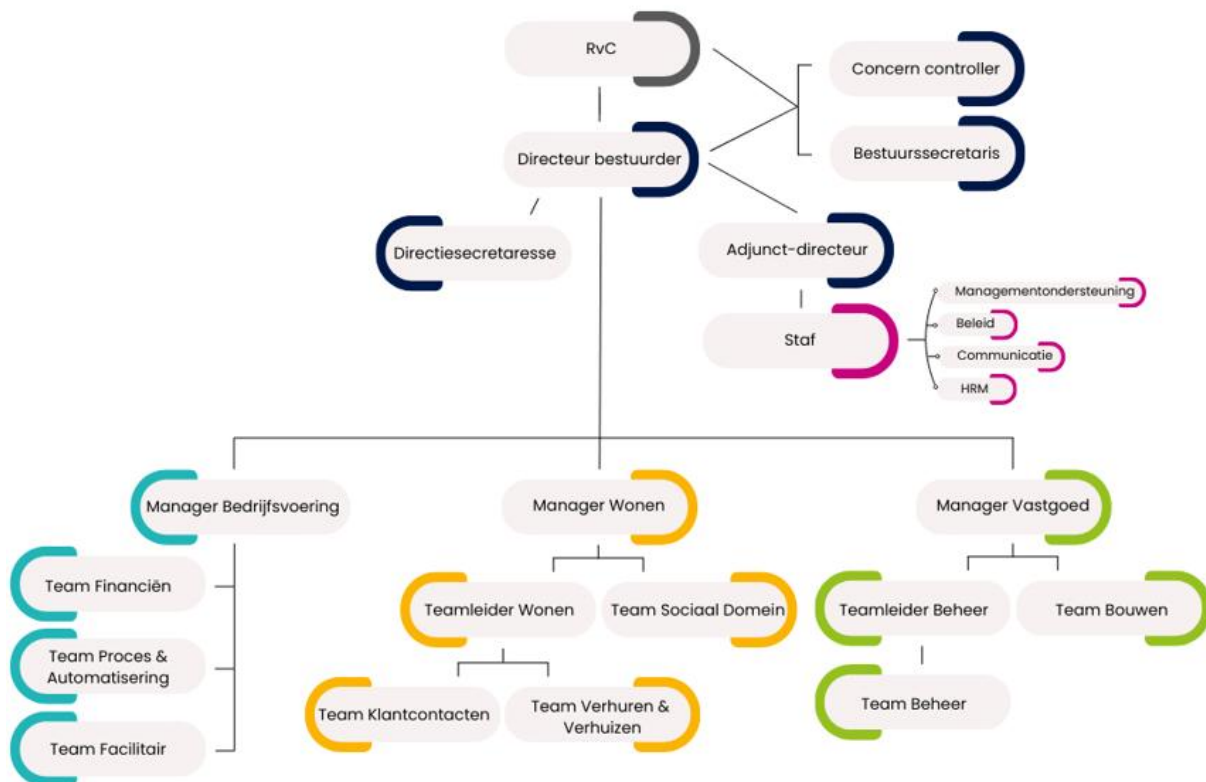
In 2024 zijn er 3 nieuwe klachten bij de Regionale Geschillencommissie ingediend. Op dit moment lopen deze 2 zaken nog. Eén ingediend geschil is niet in behandeling genomen door de Regionale Geschillencommissie. Aangezien ProWonen een procedure bij de kantonrechter is gestart kan de Regionale Geschillencommissie deze klacht niet in behandeling nemen.

Overigens zijn niet alle meldingen die via de klachtenprocedure binnenkomen ook daadwerkelijk klachten. Het zijn vaak technische meldingen die worden doorgezet naar de juiste medewerker die het oppakken en/of doorzetten naar de huisaannemer.

Eens per jaar staat het onderwerp klachten op de agenda van de Raad van Commissarissen, evenals het Jaarverslag Regionale Geschillen Commissie.

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 trainingen. De Governancecode verplicht bestuurders van woningcorporaties over een periode van 3 kalenderjaren (2022-2024) 108 PE-punten te behalen. Onze directeur-bestuurder voldoet aan deze verplichting. Zij behaalde in 2022 43,0 PE-punten, in 2023 35,5 PE-punten en in 2024 40 PE-punten. Het totaal over de periode 2022-2024 komt op 118,5 PE-punten.

9. Financieel gezond

ProWonen is een maatschappelijke organisatie. We zijn financieel gezond en daarmee in staat om invulling te kunnen 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.

Rapportages

Het hele jaar door maken we rapportages. Deze rapportages geven ons inzicht in onze koers en of en hoe we moeten bijsturen. De rapportages worden besproken met het MT en met de Raad van Commissarissen. Elk jaar eindigen we met een jaarrekening. De externe accountant toetst deze en wordt dan ter bespreking voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Investeringsbeslissingen

Investerings 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.

Uitvoering Financieel beleid en beheer

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 2024 uit op een positief resultaat van € 14,9 miljoen.

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 2024. Wat opvalt is dat een groot deel van het resultaat na belastingen bepaald wordt door de waardeverandering van het vastgoed. Dit resultaat is een boekhoudkundig resultaat en betreft geen kasstroom. Verderop in dit hoofdstuk geven wij de daadwerkelijk gerealiseerde kasstromen weer.

	2024	2023	Vershil
(bedragen x € 1.000)			
Nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille	€ 25.987	€ 27.313	- € 1.326
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 748	€ 53	€ 695
Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ 75.424	- € 131.107	€ 206.531
Netto resultaat overige activiteiten	€ 438	€ 185	€ 253
Overige organisatiekosten	- € 1.965	- € 1.633	- € 332
Kosten omtrent leefbaarheid	- € 994	- € 683	- € 311
Saldo financiële baten en lasten	- € 6.039	- € 5.224	- € 815
Resultaat voor belastingen	€ 93.599	- € 111.096	€ 204.695
Belastingen	- € 3.388	- € 5.059	€ 1.671
Resultaat na belastingen	€ 90.211	- € 116.155	€ 206.366

Nettoresultaat

Het nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille is in 2024 € 1,3 miljoen lager dan in 2023. Dit komt met name doordat de lasten onderhoudsactiviteiten harder zijn gestegen (€ 3,1 miljoen) dan de huuropbrengsten (€ 2,5 miljoen). Daarnaast zijn de lasten verhuur en beheer met € 0,6 miljoen gestegen. De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is in 2024 € 75,4 miljoen positief en fors hoger dan in 2023 (€ 206,5 miljoen). Dit wordt met name verklaard doordat de marktwaardeontwikkeling € 202,1 miljoen hoger is. De marktwaardeontwikkeling bedraagt in 2024 € 89,3 miljoen positief. De ontwikkeling van de marktwaarde wordt verderop in dit hoofdstuk nader toegelicht.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van ProWonen bedraagt ultimo 2024 € 880 miljoen. Dat is een stijging van € 90 miljoen ten opzichte van het eigen vermogen ultimo 2023. 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 2024 bedraagt € 474 miljoen ten opzichte van € 411 miljoen ultimo 2023.

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 2024 van de AW en de borgbaarheidsverklaring van het WSW.

Meerjarenraming

Door de RvC is onze meerjarenraming 2025 – 2034 goedgekeurd. In de periode 2025-2029 wil ProWonen ruim 700 nieuwe woningen bouwen. Daarnaast investeren we flink in onze bestaande voorraad tijdens groot onderhoudsprojecten. Hierbij treffen we ook extra duurzaamheidsmaatregelen om invulling te geven aan onze ambities om CO2 neutraal te zijn in 2040 en geen EFG-labels meer te hebben na 2025. 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.

	2024	2025	2026	2027	2028	Norm AW en WSW
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	62%	53%	48%	44%	40%	➤ 30%
Loan to value (obv beleidswaarde)	30%	38%	46%	52%	57%	< 70%
Interest Coverage Ratio	3,2	2,5	2,2	1,7	1,5	➤ 1,4
Dekkingsratio (obv marktwaarde)	22%	32%	36%	40%	41%	< 70%

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van dit jaarverslag nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving en nog niet verwerkt is in bovenstaande financiële ratio's. De potentiële impact op de beleidswaarde, Loan to Value en Interest Coverage Ratio zijn toegelicht in de jaarrekening op bladzijde 136. De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed en zal dit een negatieve impact hebben op de investeringscapaciteit rondom verduurzaming en (sloop) nieuwbouw.

In 2024 is de beleidswaarde 2.0 geïntroduceerd. Hierdoor zijn de normen van Solvabiliteit en Loan to value gewijzigd. De norm solvabiliteit is gewijzigd naar 30% (was 15%). De norm Loan to value is gewijzigd naar 70% (was 85%).

Kasstroom en financiering

Veel belangrijker dan het resultaat zijn de daadwerkelijke kasstromen in 2024. Deze geven namelijk aan wat de daadwerkelijke inkomsten van ProWonen zijn geweest.

De kasstromen 2024 kunnen op hoofdlijnen als volgt weergegeven worden:

	2024	2023	Vershil
(bedragen x € 1.000)			
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 12.808	€ 17.896	- € 5.088
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	- € 24.930	- € 34.720	€ 9.790
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 12.706	€ 15.364	- € 2.658
Mutatie geldmiddelen	€ 584	- € 1.460	€ 2.044

In 2024 is de kasstroom uit operationele activiteiten € 5,1 miljoen lager dan in 2023. Een vijftal kasstromen zorgen met name voor deze mutatie; de kasstromen voor onderhoud is € 7,1 miljoen gestegen, kasstroom betalingen aan werknemers is € 0,7 miljoen gestegen, kasstroom betaalde interest is € 0,8 miljoen gestegen daarentegen is de kasstroom vennootschapsbelasting € 1,1 miljoen lager en is de kasstroom huurontvangsten € 2,5 miljoen hoger.

In 2024 is de kasstroom uit investeringsactiviteiten € 9,8 miljoen lager dan in 2023. In 2024 is de kasstroom uit verkoopontvangsten bestaande huur, die onderdeel is van de kasstroom uit investeringsactiviteiten, € 1,3 miljoen hoger. Daarnaast laat de kasstroom nieuwbouw een daling zien. In 2024 is één nieuwbouwproject opgeleverd tegenover drie in 2023. De kasstroom nieuwbouw bedraagt € 4,7 miljoen en is daarmee € 11,3 miljoen

lager dan in 2023. Daarentegen is de kasstroom verbeteruitgaven gestegen. Deze bedraagt € 18,5 miljoen en is daarmee € 2,9 miljoen hoger dan in 2023.

Vorenstaande verklaard ook de daling van de kasstroom uit financieringsactiviteiten omdat minder nieuwe financieringen in 2024 nodig was.

Het schuldrestant van alle lopende leningen is ten opzichte van eind 2024 gestegen en bedraagt € 243 miljoen (2023: € 234 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage is gestegen van 2,64% in 2023 naar 2,66% in 2024. In 2024 is voor een totaal bedrag van € 2,3 miljoen aan leningen afgelost. Voor de herfinanciering van deze leningen en de investeringen die we hebben gedaan is één nieuwe lening aangetrokken; € 15 miljoen met een rente van 3,023% en een looptijd van 40 jaar. In 2025 is de financieringsbehoefte op basis van de begroting per saldo € 55 miljoen, bestaande uit € 66 miljoen aan nieuwe leningen en € 11 miljoen aan aflossingen.

Liquiditeit

ProWonen is in staat om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen. ProWonen heeft geen kredietfaciliteit. Er wordt gewerkt met 2 leningen met een flexibele hoofdsom (totaal € 15) om niet structurele liquiditeitsbehoefte op te vangen. Het beleggen van overvloedige liquide middelen heeft in 2024 niet plaatsgevonden.

Ontwikkeling van de marktwaarde

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 99 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.125,2 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9,7%.

De woningmarkt in de regio Achterhoek heeft in het afgelopen jaar een aanzienlijke groei laten zien, zowel in de leegwaarden van vastgoed als in de markthuren. Deze ontwikkeling volgt de landelijke trend van stijgende huizenprijzen en huurprijzen, maar kent regionale nuances die het karakter van de Achterhoek weerspiegelen. De leegwaarden van vastgoed in de Achterhoek zijn op jaarbasis met ongeveer 9,5% gestegen (NVM). Deze stijging is grotendeels te danken aan de toenemende vraag naar woningen in combinatie met een beperkt aanbod. De markthuren in de Achterhoek hebben eveneens een sterke stijging doorgemaakt, met een gemiddelde toename van 8,2% op jaarbasis (NVM).

Door de verbeterde marktomstandigheden, stijgende leegwaarden, markthuren en contracthuren zien we deze trend ook bij de marktwaarden. De marktwaarde heeft een vergelijkbare ontwikkeling doorgemaakt als de leegwaarde.

De marktwaarde is bij alle complexen gestegen in zowel de doorexpliatiewaarde als de uitpondwaarde (afhankelijk van complexspecifieke aspecten). De meeste complexen hebben in de jaarrekening 2024 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 contracthuren en markthuren. Voor 2025 wordt een verdere stijging van huur- en kooprijzen verwacht.

Beleidswaarde 2.0

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. Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde 2023 dat een vergelijking niet zinvol is. De spelregels voor de berekening van de beleidswaarde 2024 zijn opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

De beleidswaarde 2024 is in totaal € 800,4 miljoen (2023: € 569,6 miljoen). De nieuwe methodiek van de beleidswaarde hanteert een standaard sociale disconteringsvoet van 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit in 2024. In 2023 was de toegepaste disconteringsvoet in de beleidswaardebepaling gelijk aan de marktwaardebepaling, zijnde gemiddeld 6,1% (2024: gemiddeld 6,1%). De nieuwe methodiek houdt rekening met een lager risicoprofiel gezien de lagere huur

(betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) van woningen. Dit verklaart met name de forse stijging van de beleidswaarde, de aanpassing naar de sociale disconteringsvoet heeft een effect van € 208 miljoen in 2024. Daarnaast gaat de nieuwe methodiek uit van een 60-jaars meerjarenonderhouds-begroting in plaats van 15-jaars. Door naar een langere horizon te kijken stijgen de gemiddelde onderhoudsuitgaven doordat alle onderhoudsgevoelige elementen minimaal één keer voorbijkomen. Hierdoor daalt de beleidswaarde. Deze daling wordt gecompenseerd door stijging van de beleidshuur in 2024 naar aanleiding van herijking van ons huurbeleid.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse inschattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De uitgangspunten van de beleidswaarde zijn toegelicht in de jaarrekening op bladzijde 118 en 119.

Verschil marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

	Marktwaarde	Beleidswaarde	Verschil
(bedragen x € 1.000)			
DAEB	€ 1.102.264	€ 779.539	€ 322.725
Niet-DAEB	€ 22.891	€ 20.824	€ 2.067
Totaal	€ 1.125.155	€ 800.363	€ 324.792

Per 31 december 2024 is in totaal € 420,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2023: € 364,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van ProWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 323 miljoen. Dit impliceert dat circa 36% 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 2024 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 2024 toezicht hebben gehouden op het functioneren van ProWonen in relatie tot haar maatschappelijke doelstellingen en in relatie tot haar stakeholders.

2024 was het jaar van verder doorbouwen aan de organisatie. Met heldere rolneming en goede werkprocessen is gewerkt aan de grote (bouw)opgaven. Er is een balans geweest tussen de turbulentie aan de ene kant (rijksbeleid, financiën, wet- en regelgeving) en koers houden en resultaten behalen aan de andere kant.

Er is in 2024 ook weer een visitatie proces doorlopen. Met gepaste trots hebben we kennisgenomen van de inhoud en aanbevelingen van de visitatie. Een onafhankelijke externe visitatiecommissie beoordeelde ons functioneren in de periode 2020-2024 en keek vooruit. De commissie voerde gesprekken met huurders, partners en collega's. Daaruit kwam naar voren dat ProWonen zich in de afgelopen jaren goed heeft ontwikkeld en met de goede dingen bezig is: "een corporatie met het maatschappelijke hart op de juiste plaats". Ook geeft de commissie aan dat ProWonen tijdig heeft ingespeeld op belangrijke ontwikkelingen en dat ProWonen wordt gezien als een betrouwbare samenwerkingspartner. Als RvC zien wij het rapport als een mooi compliment. De commissie heeft ook ontwikkelpunten meegegeven. Deze punten zijn herkenbaar voor ons. Ze sluiten aan bij de stappen die we -samen met de partners- willen zetten.

De uitdagingen waar we voor staan, zijn onverminderd groot. Er is een grote woonopgave en een uitdagend financieel en politiek klimaat. Dit is 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 (aankoop Huis op Orde) en de organisatie heeft zich zodanig doorontwikkeld dat opgaven en projecten van 2025 verder opgepakt en uitgevoerd kunnen worden.



De Raad van Commissarissen in 2024

Van links naar rechts: Hanneke Ester, Francis Heurman, Remond Molenkamp, Marieke Seip, Jurgen van Dinteren.

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. Zowel de 'Visie op besturen en toezichthouden' als het 'Toezicht- en toetsingskader' waren in 1 document opgenomen. In 2024 is ervoor gekozen om hier twee documenten van te maken omdat de één van meer strategisch belang is (de Visie op besturen en toezichthouden) en de andere meer operationeel is (het Toezicht- en toetsingskader). De stukken zijn in 2024 ook geactualiseerd en er is afgesproken om de visie minimaal eens per 3 jaar te herijken en het toetsingskader ieder jaar. Beide zijn terug te vinden op de [website](#).

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. In 2024 zijn deze interne toezichtkaders geactualiseerd. De RvC heeft de volgende geactualiseerde reglementen vastgesteld: Bestuursreglement, Reglement Raad van Commissarissen, Profielschets RvC, Profielschets Directeur-Bestuurder, Reglement Auditcommissie en Reglement Selectie- en renumerationcommissie (voorheen Commissie Werkgeverschap). 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).

Vergaderingen en besluiten 2024

In 2024 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;
- 'hoe ging deze vergadering' nadat de vergadering is afgesloten.

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 2024 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.

Daarnaast is er een extra vergadering gewijd aan de visitatie. Tijdens deze bijeenkomst is teruggeblikt op de bevindingen van de vorige visitatie en is de planning op hoofdlijnen, evenals de stand van zaken van de visitatie 2020-2024, besproken. Verder hebben er twee bijeenkomsten plaatsgevonden: de jaarlijkse beleidsdagen en een bijeenkomst over de gevolgen van klimaatverandering voor bewoners en de rol van de gemeente en corporatie hierin.

Besluitvorming 2024

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 2024 heeft de RvC goedkeuring verleend aan de volgende bestuursbesluiten:

- Haalbaarheidsbesluit Renovatie 56 woningen Meidoornstraat e.o. Eibergen
- Haalbaarheidsbesluit Thoomsenweg Neede
- Jaarplan concerncontroller 2024
- Aanpassing van de Volmacht WSW
- Haalbaarheidsbesluit flexwoningen Berkelland
- Haalbaarheidsbesluit verduurzamen 151 woningen
- Sloopbesluit Staatsliedenbuurt Zelhem Cluster 3-4-5
- Haalbaarheidsbesluit 38 woningen De Hoogkamp e.o. Eibergen, renovatie en verduurzamen
- Haalbaarheidsbesluit verduurzamen cluster 1 Neede Noord Oost
- Sloopbesluit cluster 2,4 en 6 Neede Noord Oost
- Bod prestatieafspraken 2025 gemeente Bronckhorst, Berkelland en Oost Gelre
- Gewijzigd inkomensafhankelijk huurbeleid 2024
- Controleplan BDO 2024 en hiermee impliciet de opdrachtverstrekking aan BDO-accountants voor de jaarrekeningcontrole 2024
- Planmatig onderhoud en eerder budget beschikbaar stellen
- Fiscaal statuut
- Begroting 2025 en meerjarenbegroting 2026-2034
- Treasuryjaarplan 2025
- Jaarplan concerncontroller 2025
- Procuratieregeling
- Bestuursreglement
- Reglement Raad van Commissarissen
- Profielschets RvC
- Profielschets Directeur-Bestuurder
- Reglement Auditcommissie
- Reglement Selectie- en remuneratiecommissie (voorheen Commissie Werkgeverschap).

In 2024 nam de RvC deze besluiten en stelde in de vergadering de volgende documenten vast:

- Vergaderschema 2024
- Vergaderschema 2025
- Governance agenda 2025
- Jaarrekening 2023 (De RvC verleent decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer in 2023)
- Bezoldiging RvC 2024
- Herbenoeming commissaris mevrouw M. Seip
- Benoeming nieuwe commissaris mevrouw A.Pot
- Herbenoeming directeur bestuurder.

In 2024 heeft de RvC de volgende documenten besproken:

- Forecast T3 en update jaarrekening 2023 (als onderdeel van de managementrapportage)
- Plan van aanpak Vastware (integrale vastgoedsturing)
- Kadernota 2025
- Rapportage T1 -2024
- Toelichting op taken en bevoegdheden van de Auditcommissie en Commissie Werkgeverschap
- Voorstel programma beleidsdagen
- Rapportage T2-2024.

- Managementletter 2024.

In 2024 heeft de RvC verder aandacht besteed aan:

- Jaarlijkse huuraanpassing 2024
- Vooruitblik 2024 van vastgoedprojecten
- Beoordelingsbrief WSW
- Opvolging vertrekkende commissaris
- Stand van zaken flexwoningen gemeente Berkelland
- Solidariteit brief Tweede Kamer (december 2023)
- Herziening volmacht WSW
- Presentatie Bouwstroom Oost
- Thema integriteit en de Handreiking integriteit 2024
- Toezichtbrief 2024 AW
- Aedes lange termijnvisie
- Projecten in voorbereiding en in uitvoering 2024
- Inventarisatie en proces belangrijkste risico's voor 2024
- Compliance vragenlijst BDO 2024
- Bestuurscontract 2025
- Uitvoeringsagenda 2025 gemeente Bronckhorst, Berkelland en Oost Gelre
- Aedes benchmark 2024.

De jaarlijkse twee beleidsdagen met als thema 'balanceren tussen complexiteit en controle' vonden plaats in oktober. De voortdurende veranderingen om ons heen, vragen veel van ons. Tijdens de beleidsdagen hebben we gesproken over hoe wij deze veranderingen en ontwikkelingen beter kunnen doorgronden en ze vanuit onze rol als professional, toezichthouder, bestuurder en manager kunnen omarmen. De Directeur-Generaal Volkshuisvesting en Bouwen C. Kuijpers reflecteerde op het kabinetsbeleid en we gingen samen in gesprek over de rol van de corporaties. Communicatieadviseur G. Rijnja van de Rijksvoorlichtingsdienst nam ons mee in de dilemma's en samen bespraken we hoe dit kan helpen bij ingewikkelde opgaven en dilemma's. Advocaat E. van de Kuilen praatte ons bij over de actuele wet- en regelgeving, zoals het wetsvoorstel Versterking regie, het solidariteitsbeginsel en het duurzaam prestatie-model.

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 heeft kennisgenomen van het plan met betrekking tot de uitvoering van interne audits. Het gesprek hierover zal in 2025 worden voortgezet.

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.

In 2024 is gewerkt aan de verdere verbetering van de fasedocumenten en bijbehorende oplegnotities. Deze verbetering draagt bij aan effectieve gesprekken en verantwoorde besluitvorming.

Huis op orde

Het project Huis op Orde, gestart in 2022 met als doel de organisatie beter 'in control' te laten zijn en intern te versterken, is in 2024 succesvol afgerond. Dit project bestond uit vijf pijlers: Risicomanagement, Drie lijnen model, Kaders en Besluitvorming, Data op orde en Kennis op orde. Op elk van deze pijlers zijn waardevolle initiatieven gestart. De resultaten zijn merkbaar in de bedrijfsvoering en de leerpunten sluiten aan bij de ambitie om een lerende organisatie te zijn. De vervolgacties worden gestructureerd opgepakt en

gemonitord door de concerncontroller. De RvC heeft het dechargedocument goedgekeurd.

Risico's 2024

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 2024.

Soft controls

Een ander belangrijk aspect van risicomanagement is de start van een onderzoek ter versterking van de soft controls in het kader van de organisatieontwikkeling. Dit onderzoek heeft als doel meer inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de soft controls binnen de organisatie en de relatie tussen deze soft controls en de BLOEI cultuurwaarden. De resultaten van dit onderzoek zullen in 2025 bekend zijn en bijdragen aan de effectiviteit van het risicomanagement.

Overleggen en klankbordfunctie

Huurdersvertegenwoordiging

In 2024 hebben de huurderscommissarissen tweemaal een gesprek gevoerd met de 4 voorzitters van de Huurdersverenigingen. Daarnaast zijn er twee themabijeenkomsten georganiseerd. De eerste bijeenkomst in mei ging over de impact van diverse maatschappelijke veranderingen op ProWonen en werd georganiseerd door de beleidsmedewerkers. Tijdens de tweede bijeenkomst in oktober stonden de ervaringen van de Huurdersverenigingen centraal, met speciale aandacht voor: de continuïteit in hun bestuur, de relatie met hun achterban en actuele ontwikkelingen in de corporatiesector. In september vond een gezamenlijk werkbezoek plaats aan de buurt Vollenhoven en aan de wijk Kerckebosch in Zeist, waarbij leefbaarheid als hoofdthema werd besproken.

Overleg ondernemingsraad

In 2024 heeft er een regulier gesprek plaatsgevonden tussen de ondernemingsraad (OR) en de RvC. De directeur-bestuurder was hierbij niet aanwezig. Er werd onder meer gesproken over de organisatieontwikkeling bij ProWonen en over de samenwerking tussen de ondernemingsraad en de directeur-bestuurder. De RvC constateert dat de ondernemingsraad een constructieve en open dialoog voert over de doorontwikkeling van de organisatie en goed in verbinding is met de directeur bestuurder.

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 2024 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 2024 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 2024 behaalden de RvC-leden van ProWonen het volgende aantal educatiepunten:

Behaalde PE-punten

Jaar	2024
Marieke Seip	6
Jurgen van Dinteren	6
Francis Heurman	6
Remond Molenkamp	18
Hanneke Ester	27

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

- Ethiek van governance;
- Financiële sturing;
- Treasury;
- Regelgeving corporatiesector;
- Rol corporaties in relatie tot kabinetsbeleid;
- De nieuwe commissaris;
- Dilemma logica bij ingewikkelde opgaven.

Zelfevaluatie

De RvC evalueert eenmaal per jaar zijn eigen functioneren. Eens per twee jaar doet de RvC dit onder onafhankelijke, externe begeleiding. In 2024 heeft de RvC de zelfevaluatie zelf gedaan, de directeur-bestuurder was daarbij aanwezig. Deze punten kwamen onder meer aan de orde: een terugblik op 2024, de wijze waarop de RvC-leden inbreng hebben en het gesprek voeren en tot besluiten komen, sterke punten en ontwikkelpunten en een vooruitblik op 2025, waarbij het voornemen is om meer aandacht te hebben voor de verbinding tussen de organisatie en de RvC. Deze punten zijn opgenomen in een verslag. De RvC en de directeur-bestuurder vonden de zelfevaluatie constructief, open en waardevol.

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 2019 besloten dat de RvC beloning wordt gekoppeld aan 85% van de VTW-norm. Het VTW advies 2024 kent voor de bezoldigingsklasse F (hierin valt ProWonen) een maximale bezoldiging voor de voorzitter van € 23.400 en de leden € 15.600. Op basis van de 85%-regel was de bezoldiging van de RvC in 2024 als volgt:

Bezoldiging leden RvC (exclusief BTW)

	2024
Marieke Seip voorzitter	19.890
Jurgen van Dinteren	13.260
Francis Heurman	13.260
Remond Molenkamp	13.260
Hanneke Ester	13.260
Totaal	72.930

Er is geen sprake van belaste onkostenvergoedingen. De overige kosten (opleiding, bijeenkomsten, het lidmaatschap van de VTW en werving nieuwe RvC-leden) bedroegen € 22.123.

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 2024 voerde de Selectie- en remuneratie commissie (voorheen Commissie Werkgeverschap) 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 2024 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.

Over de RvC

Samenstelling

Ultimo 2024 was de RvC als volgt samengesteld:

- Marieke Seip (voorzitter)
- Jurgen van Dinteren (vice voorzitter)
- Francis Huurman
- Remond Molenkamp
- Hanneke Ester.

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. In 2024 zijn de reglementen van beide commissie geactualiseerd en is benaming van de Commissie Werkgeverschap veranderd in Selectie- en Remuneratiecommissie.

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 2024 de volgende samenstelling: Jurgen van Dinteren (voorzitter) en Hanneke Ester (lid).

In 2024 besprak de auditcommissie onder meer deze thema's:

- Herziening volmacht WSW
- Doorkijk financieel beleid, Forecast T3
- Jaarplan concerncontroller 2024
- Solidariteit brief Tweede Kamer (december 2023)
- Beoordelingsbrief WSW
- Jaarstukken 2023: Jaarrekening en Accountantsverslag 2023
- Kadernota 2025
- Rapportage T1-2024
- Controleplan 2024 in aanwezigheid accountant
- Fiscaal statuut
- Actualisatie Reglement Auditcommissie
- Toezichtbrief 2024 AW
- Jaarplan concerncontroller 2025
- Dechargedocument project Huis op Orde
- Inventarisatie en proces belangrijkste risico's voor 2024
- Managementletter 2024, in aanwezigheid van accountant
- Begroting 2025 en Meerjarenbegroting 2026-2034
- Treasuryjaarplan 2025
- Procuratieregeling
- Bespreking vragenlijst accountant BDO.

Onze accountant BDO is bij de relevante onderwerpen aanwezig geweest bij deze vergaderingen. Ook heeft er een evaluatie van de dienstverlening van en samenwerking met de accountant plaatsgevonden.

Selectie- en remuneratiecommissie (voorheen Commissie Werkgeverschap)

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 in 2024 de volgende samenstelling: Francis Heurman (voorzitter) en Marieke Seip (lid).

In 2024 had de commissie gesprekken over de afronding van de herbenoeming van de directeur-bestuurder. De herbenoeming is definitief geworden na een positieve zienswijze van de AW.

Verder is er gesproken over het wervingsproces voor een nieuwe commissaris. In het najaar van 2024 vond onder leiding van een extern bureau het wervings- en selectieproces plaats voor een nieuwe commissaris. Deze commissaris treedt op 1 februari 2025 aan. Francis Heurman treedt dan na 8 jaar toezichthouden af. De vacature werd op de website van ProWonen gepubliceerd en openbaar opengesteld. Een commissie, die bestond uit een afvaardiging van de raad, de directeur-bestuurder (in een adviserende rol) selecteerde een beoogde kandidaat. De RvC nam het besluit om deze kandidaat te benoemen, deze benoeming werd definitief na een positieve zienswijze van de AW. De RvC kijkt positief terug op het proces en ziet Angela Pot als versterking van de RvC.

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 werkgeverscommissie heeft in 2024 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 2025.

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	Zelfstandig ondernemer/ interimmanager	Lid RvT Riwis
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
Francis Heurman	Ontwikkelingen volkshuisvesting en maatschappelijke opgaven, management, organisatieontwikkeling, HR en sociale verhoudingen	Voorzitter Selectie en remuneratie commissie	Zelfstandig ondernemer/ adviseur	
Remond Molenkamp	Ontwikkelingen volkshuisvesting en maatschappelijke opgaven, ondernemerservaring	Huurders-commissaris Laatste deel van het jaar lid Selectie en remuneratie-commissie	Zelfstandig ondernemer / adviseur	Vicevoorzitter Nederlands Shetland Pony Stamboek

Naam	Kennis- en aandachtsgebied	Commissie	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
Hanneke Ester	Financiën en IT	Huurders-commissaris Lid auditcommissie	Bestuur NVTZ tot 28 november 2024	Lid RvC SSH& Lid RvC Uwoon Lid RvT TC GGZ Lid RvT De Hoogstraat Revalidatie v.a. 1 juni 2024 Lid Verantwoordingsorgaan Pensioenfonds Capgemini

Rooster van aftreden

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

Naam	1 ^{ste} benoeming	Herbenoemd/ hernoembaar	Aftredend
Marieke Seip	Januari 2021	Januari 2025	Januari 2029
Jurgen van Dinteren	Juli 2018	Juli 2022	Juli 2026
Francis Heurman	Februari 2017	Februari 2021	Februari 2025
Remond Molenkamp	Januari 2024	Januari 2028	
Hanneke Ester	Januari 2024	Januari 2028	

Verantwoording

Op 19 mei 2025 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 2024 vast. De vaststelling door de RvC strekt het bestuur tot volledige decharge.

Borculo, 19 mei 2025

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

11. Factsheet gemeente Bronckhorst

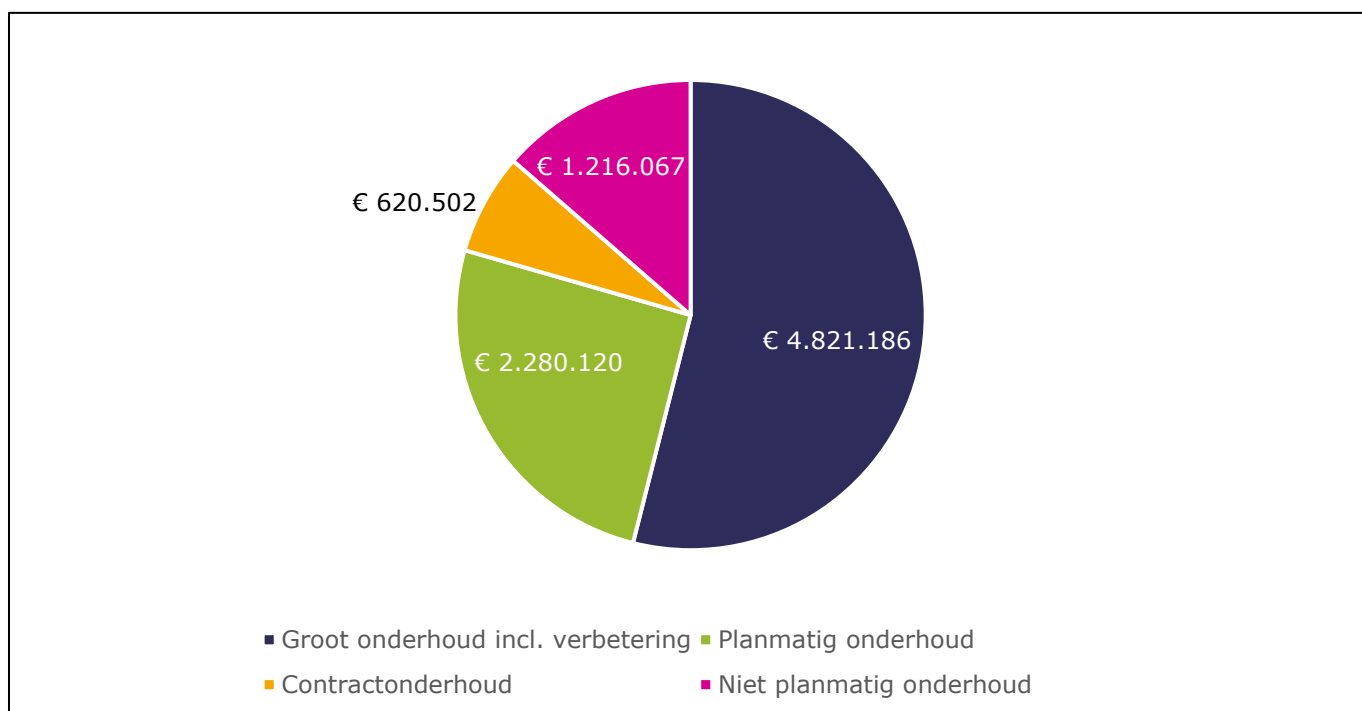
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2024	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	2.187
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	2
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	2
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	111
Parkeerplaatsen	208
Totaal aantal verhuureenheden	2.510
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)	208

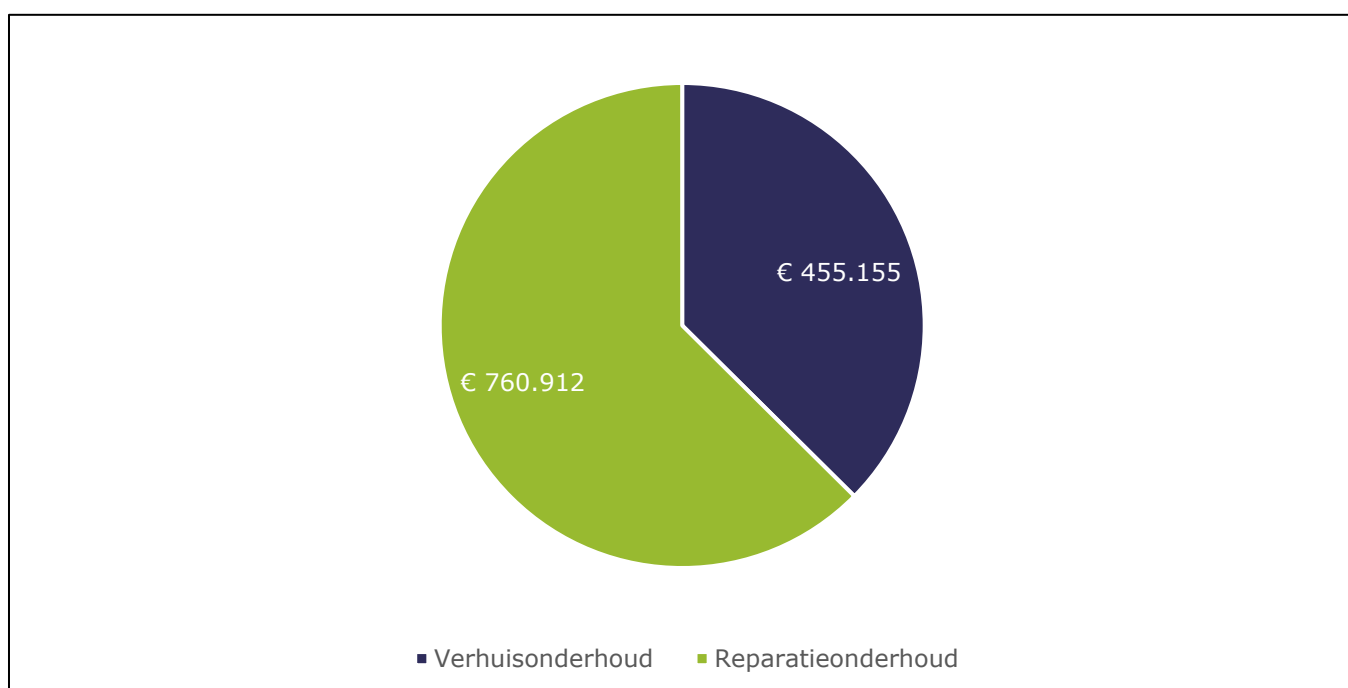
Wijzigingen in aantal huurwoningen

Aantal huurwoningen per 1-1-2024		2.186
Toename:		
<i>Terugkoop</i>		
- Hengelo	1	
- Kleine kernen	1	
- Zelhem	1	
	<u>3</u>	3
Afname:		
Verkoop regulier		-1
Administratieve afname		-1
Aantal huurwoningen per 31-12-2024		2.187

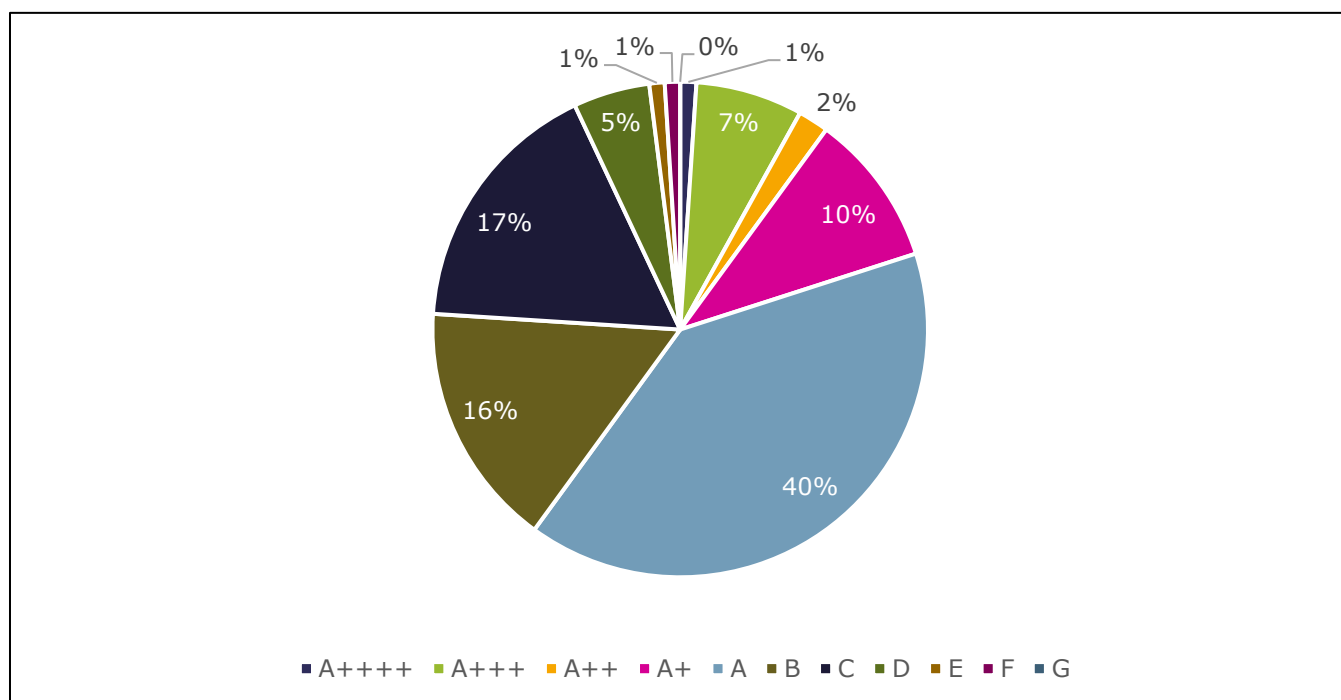
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



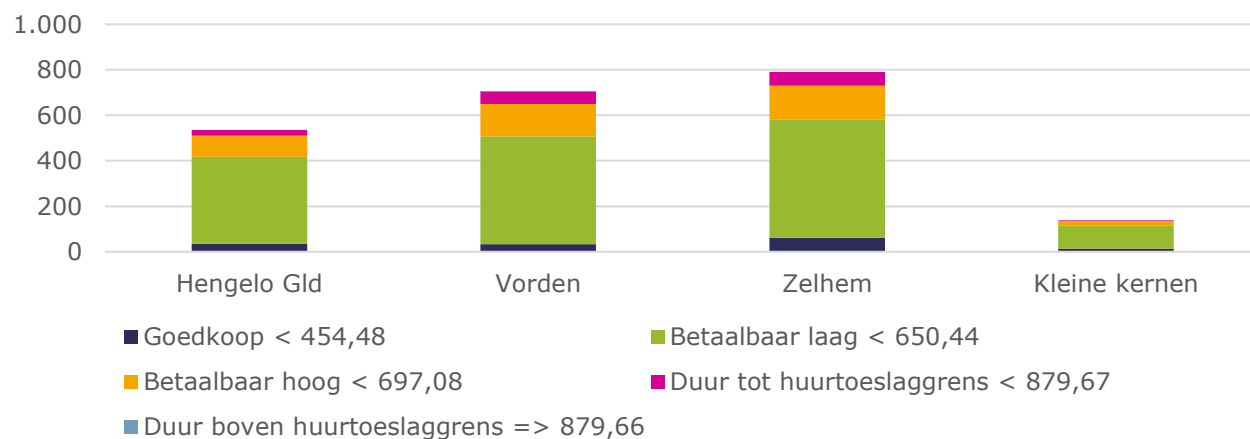
Energielabels



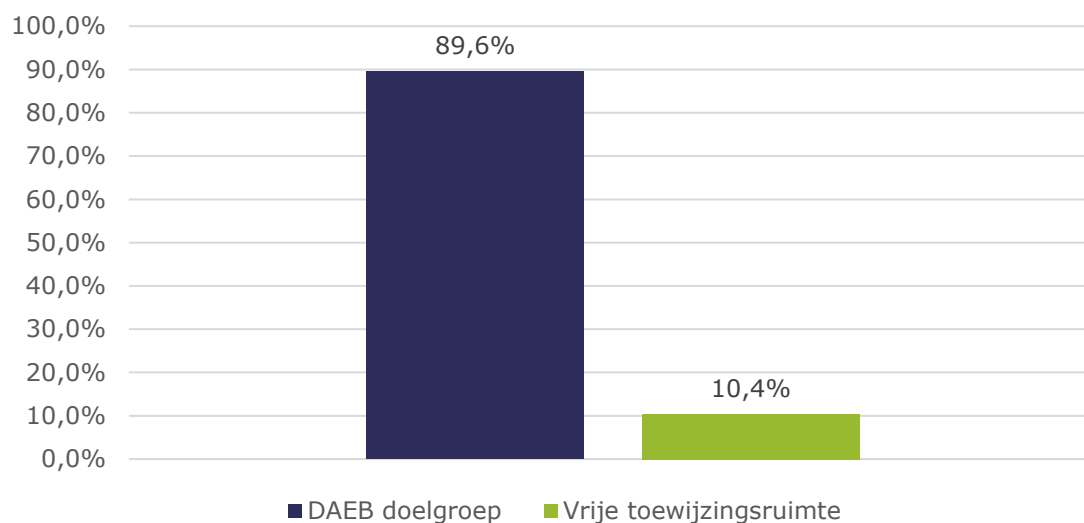
Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

	Hengelo Gld	Vorden	Zelhem	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 454,48	35	34	62	14	145
Betaalbaar laag < 650,44	383	473	520	102	1.478
Betaalbaar hoog < 697,08	92	142	148	20	402
Duur tot huurtoeslaggrens < 879,67	26	56	60	3	145
Duur boven huurtoeslaggrens => 879,66		1			1
Totaal	536	706	790	139	2.171

Aantal woningen naar huurklasse

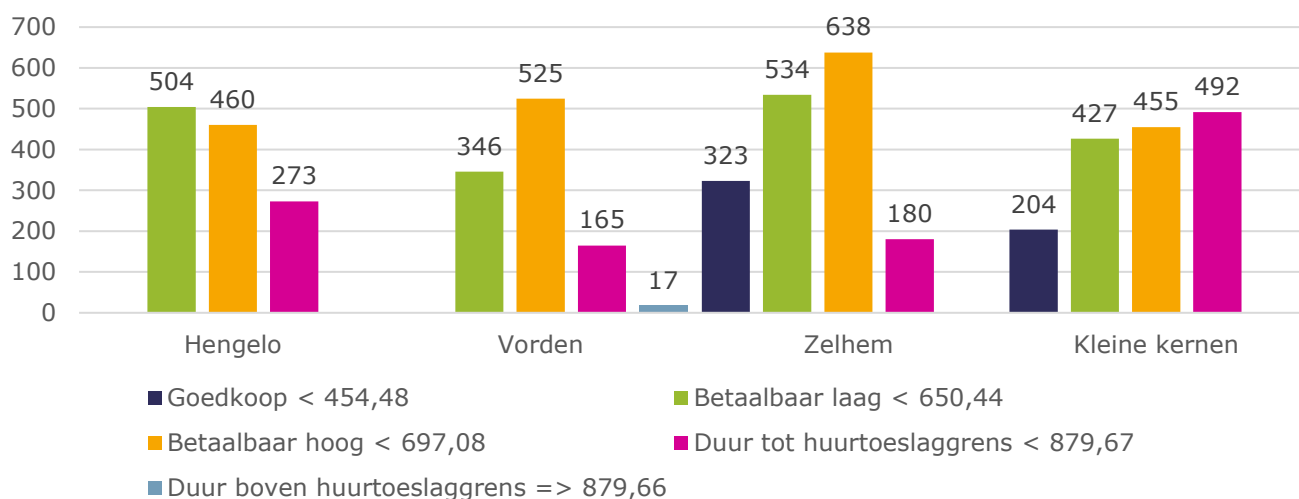


Toewijzingen 85%-15%-regeling*

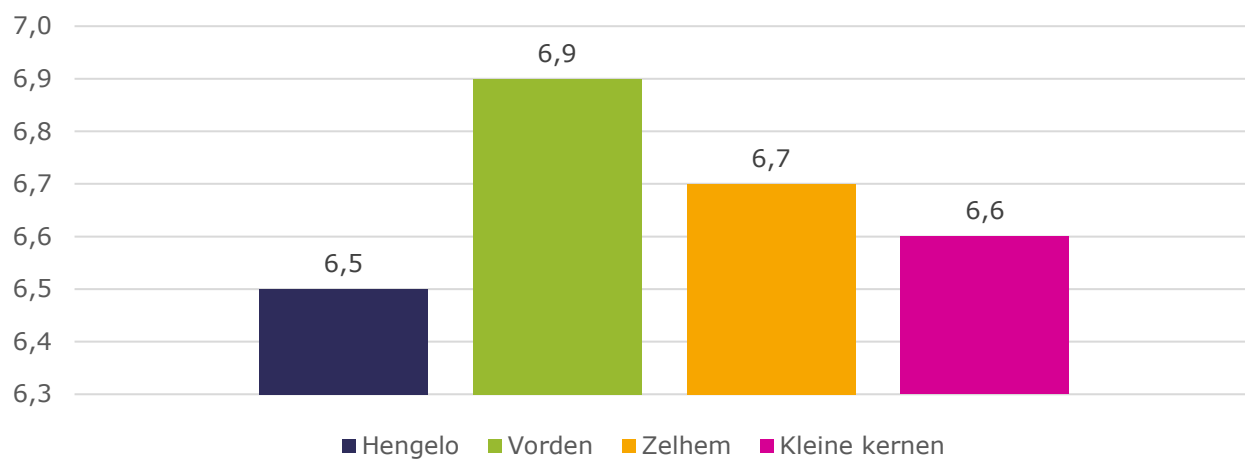


* In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte is uitgebreid van 7,5% naar 15%.

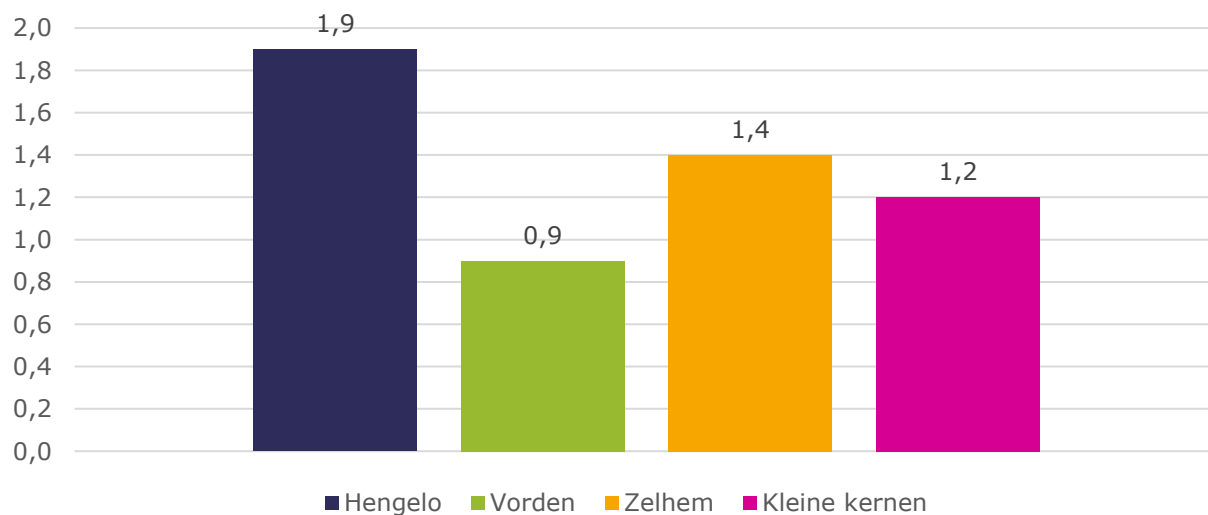
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde inschrijftijd in jaren (excl. bemiddeling)



Gem. zoekduur in jaren (excl. bemiddeling)



Aantal bemiddelingen
22
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente
55
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen
2
Ontruimingsvonnissen
2
Daadwerkelijke ontruiming
1

12. Factsheet gemeente Berkelland

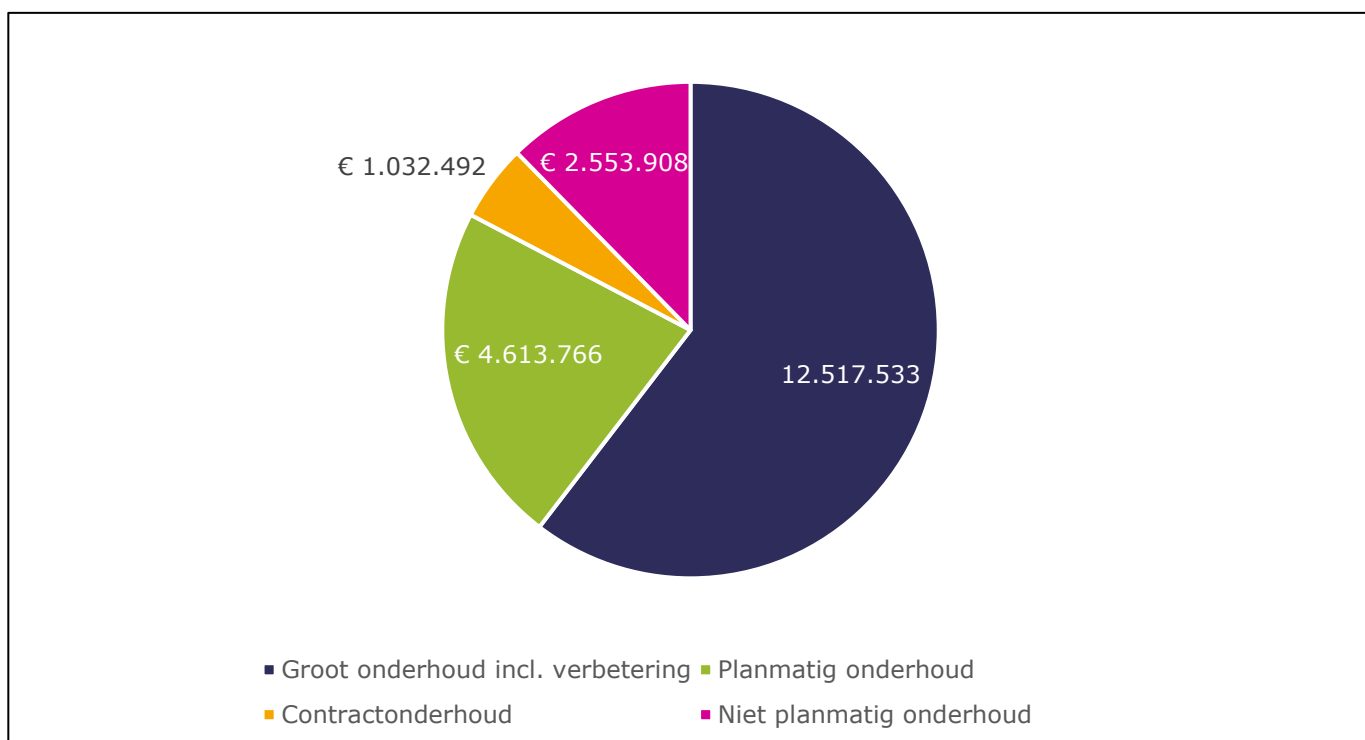
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2024	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	4.155
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	20
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	10
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	266
Parkeerplaatsen	349
Totaal aantal verhuureenheden	4.806
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)	411

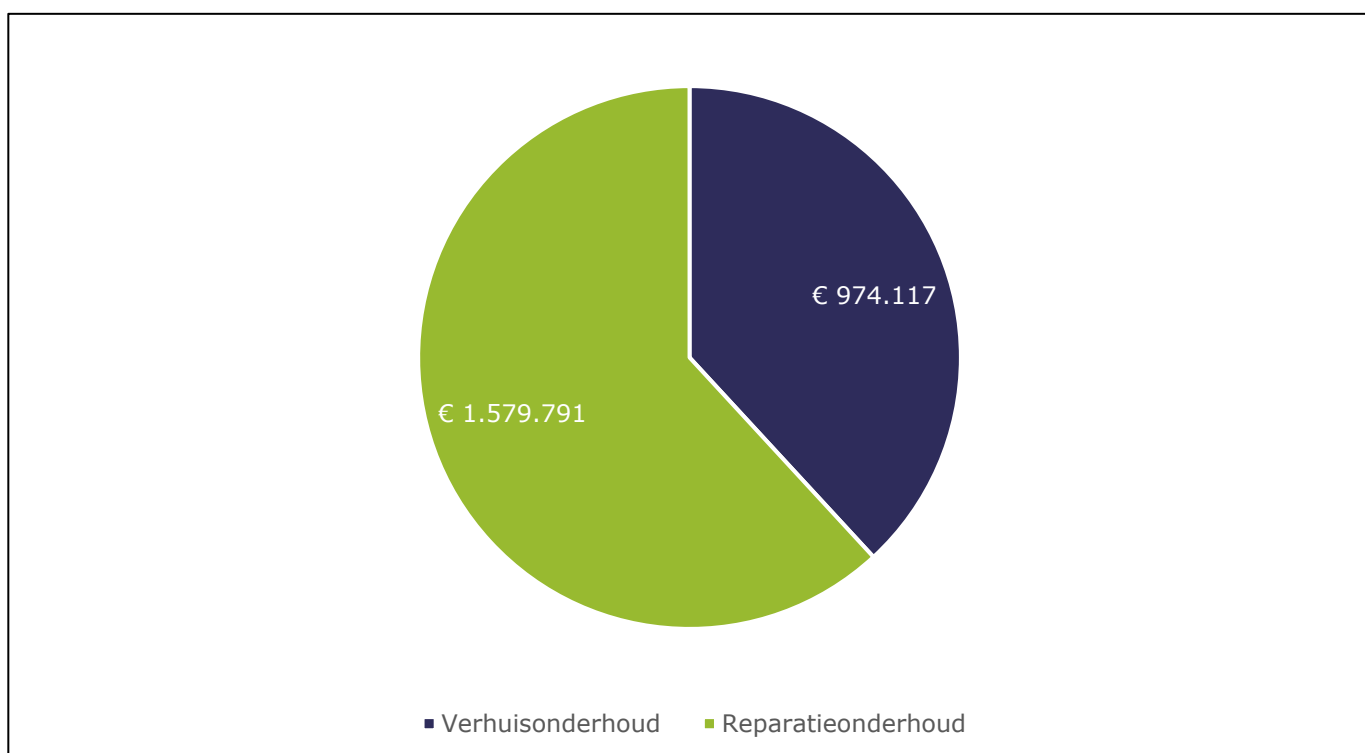
Wijzigingen in aantal huurwoningen

Aantal huurwoningen per 1-1-2024		4.160
Toename:		
<i>Terugkoop</i>		
- Borculo	4	
- Eibergen	1	
- Neede	2	
- Ruurlo	2	
		9
Administratieve toename (intramuraal naar reguliere huurwoning)		10
Afname:		
Verkoop regulier		-1
<i>Sloop</i>		
- Eibergen		-23
Aantal huurwoningen per 31-12-2024		4.155

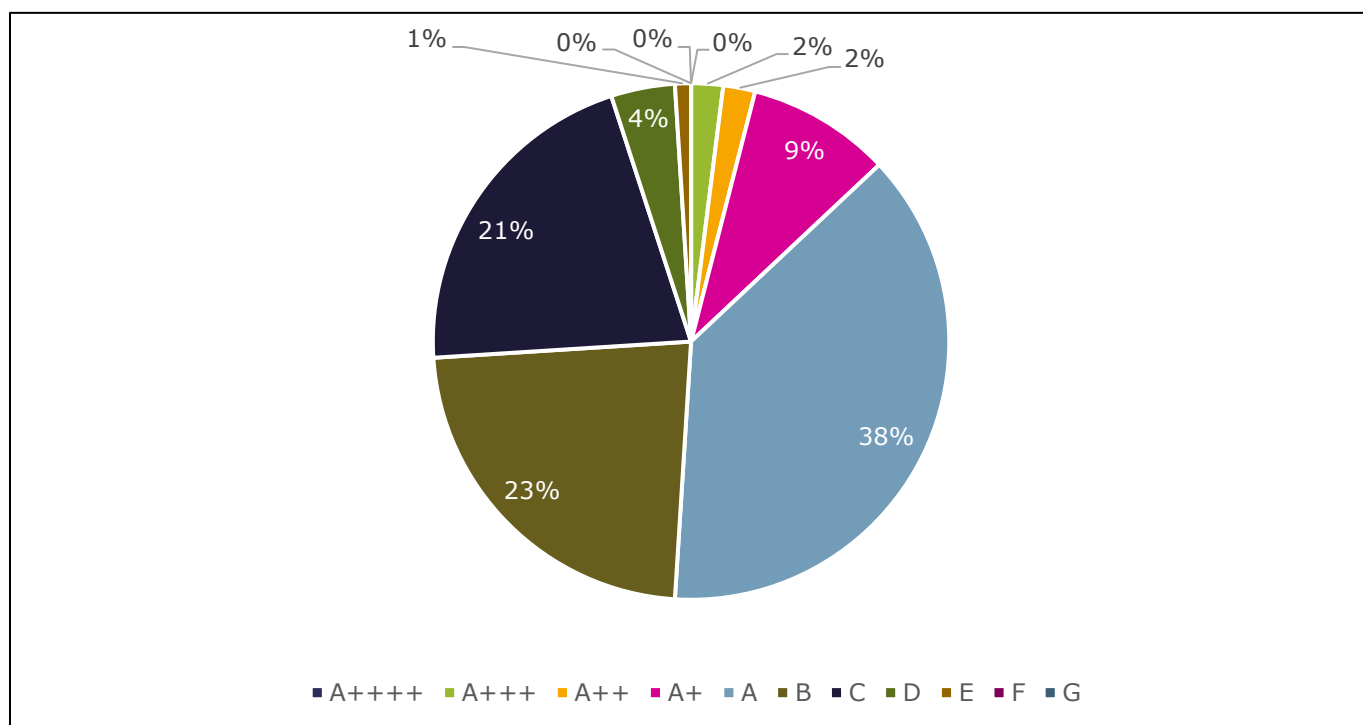
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



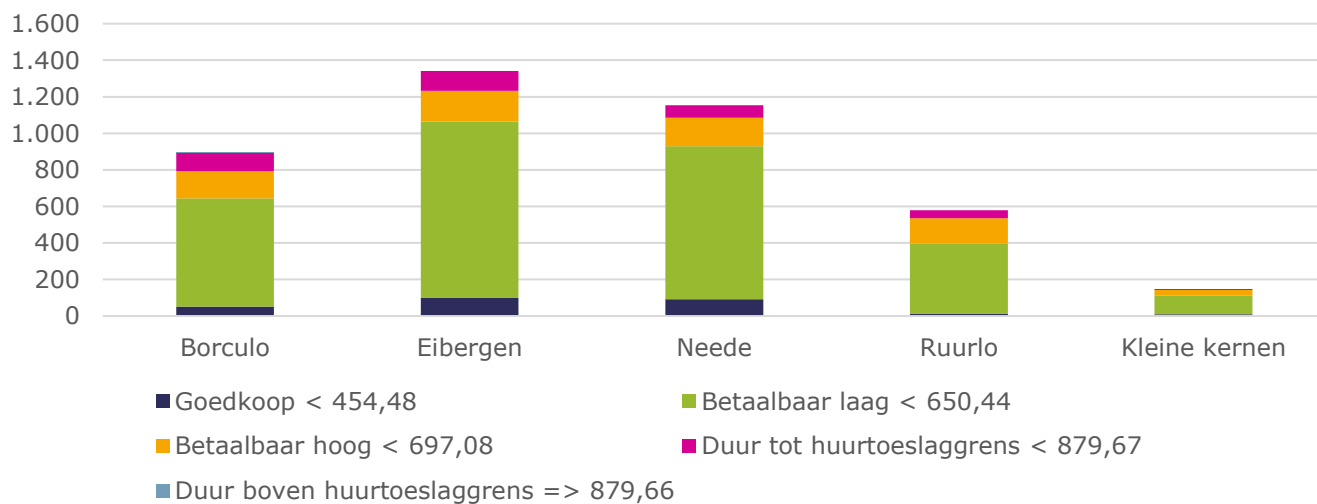
Energielabels



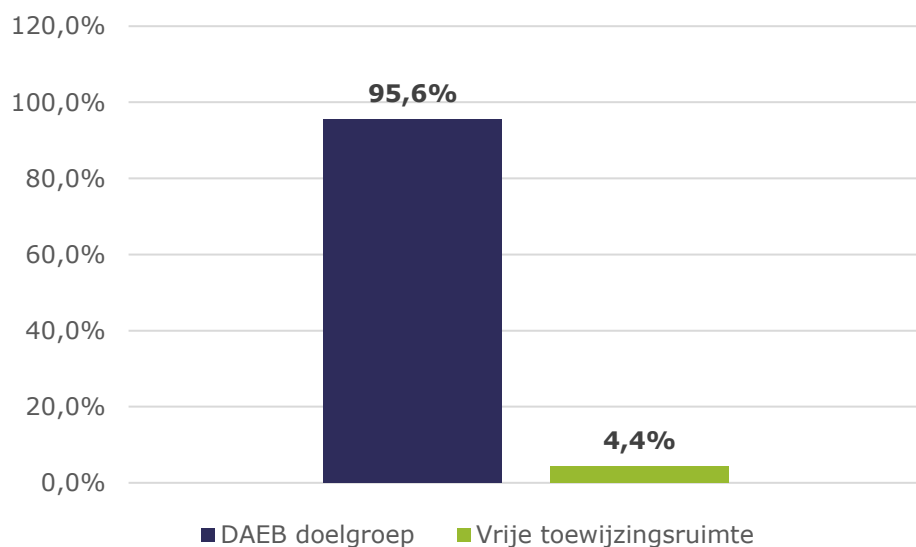
Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

	Borculo	Eibergen	Neede	Ruurlo	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 454,48	52	99	92	13	10	266
Betaalbaar laag < 650,44	592	965	838	384	103	2.882
Betaalbaar hoog < 697,08	148	168	155	139	29	639
Duur tot huurtoeslaggrens < 879,67	103	109	69	43	6	330
Duur boven huurtoeslaggrens => 879,66	1					1
Totaal	896	1.341	1.154	579	148	4.118

Aantal woningen naar huurklasse

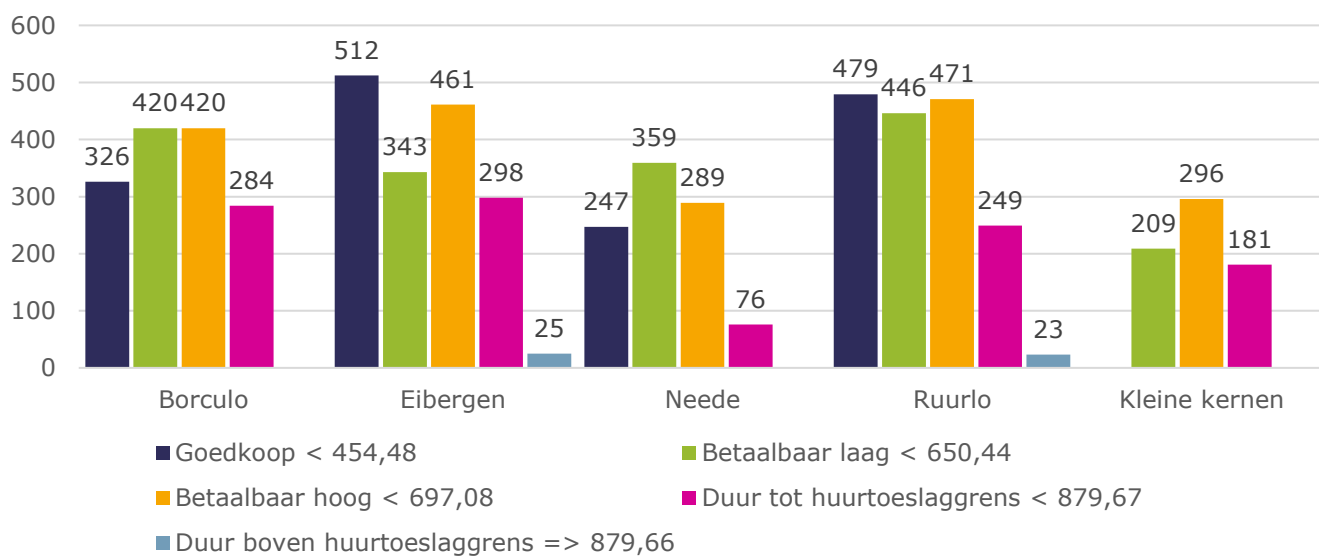


Toewijzingen 85%-15%-regeling*

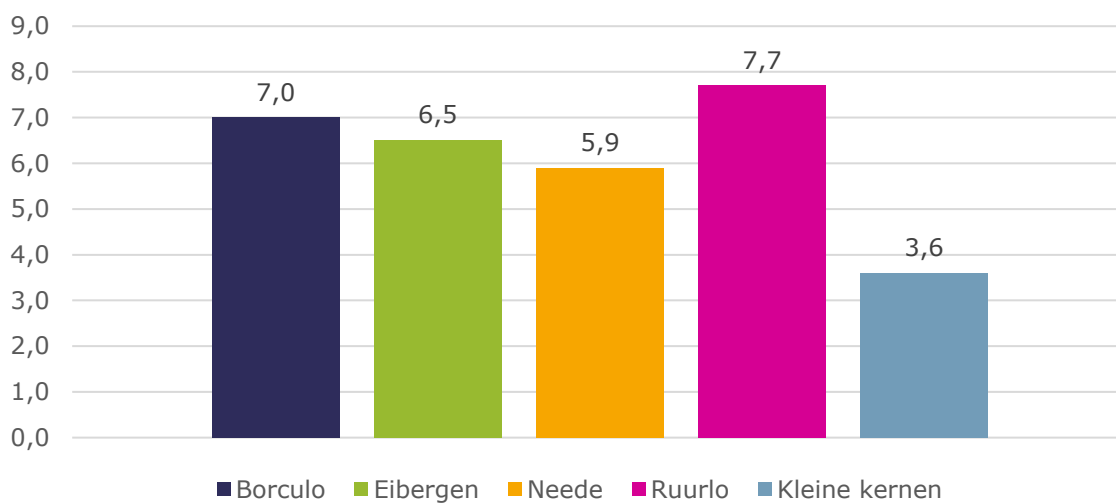


* In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte is uitgebreid van 7,5% naar 15%.

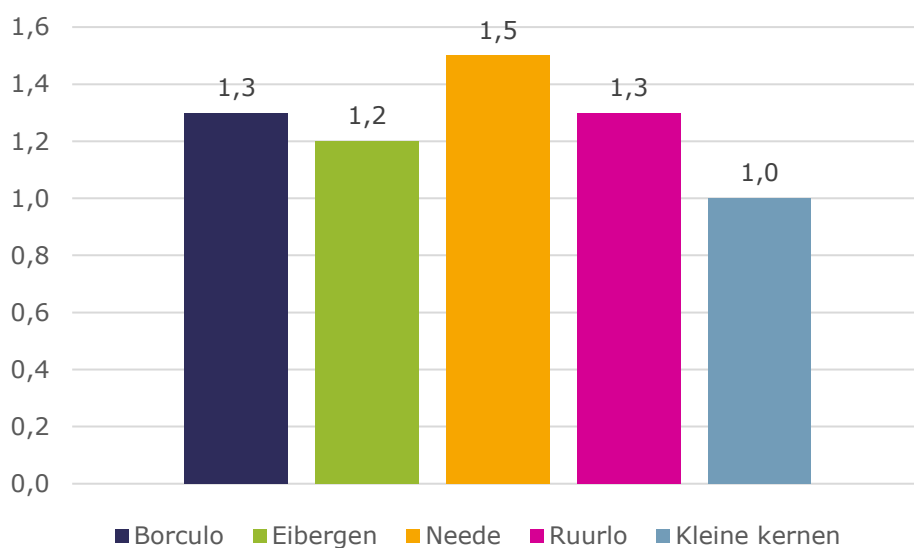
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde inschrijftijd in jaren (excl. bemiddeling)



Gem. zoekduur in jaren (excl. bemiddeling)



Aantal bemiddelingen
59
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente
78
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen
25
Ontruimingsvonnissen
10
Daadwerkelijke ontruiming
3

13. Factsheet gemeente Oost Gelre

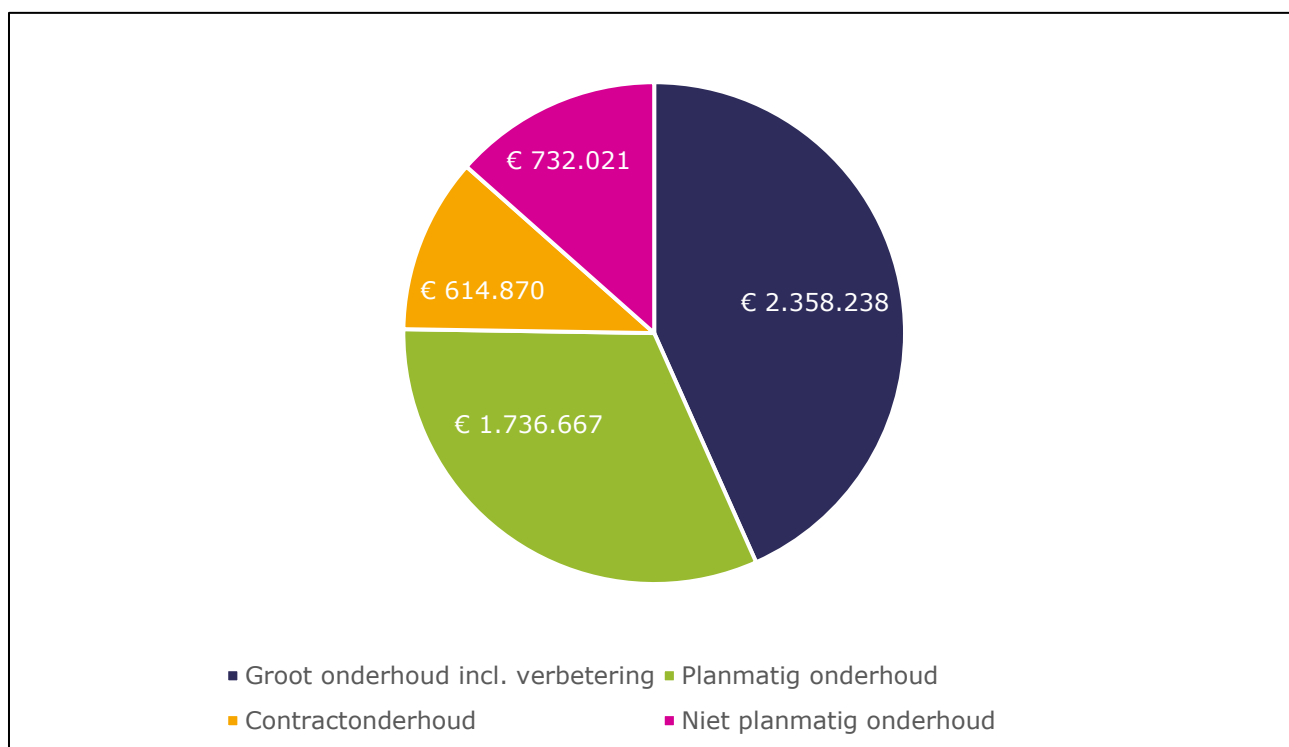
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2024	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	1.258
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	8
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	3
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	106
Parkeerplaatsen	29
Totaal aantal verhuureenheden	1.404
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)	36

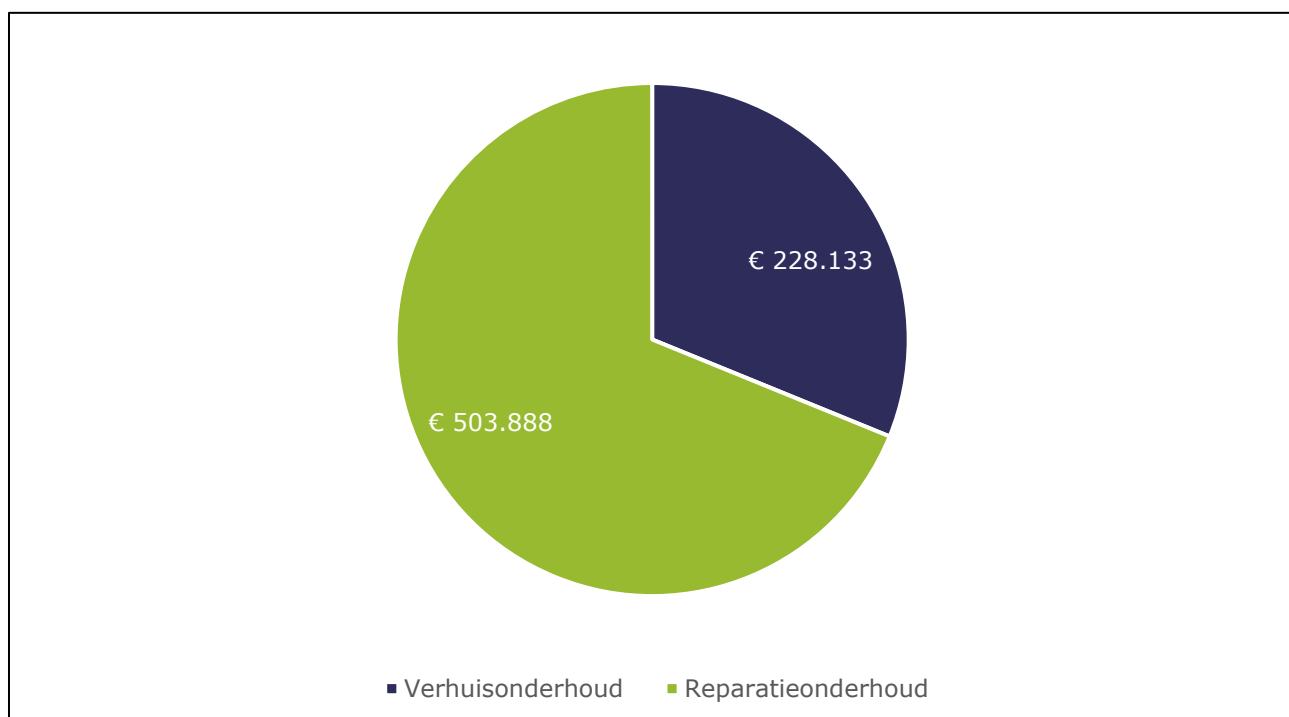
Wijzigingen in aantal huurwoningen

Aantal huurwoningen per 1-1-2024	1.270
Toename:	
<i>Terugkoop</i> - Lichtenvoorde	2
Afname:	
Verkoop regulier	-3
<i>Sloop</i> - Zieuwent	-9
Administratieve afname (Reguliere huurwoning naar MOG)	-2
Aantal huurwoningen per 31-12-2024	1.258

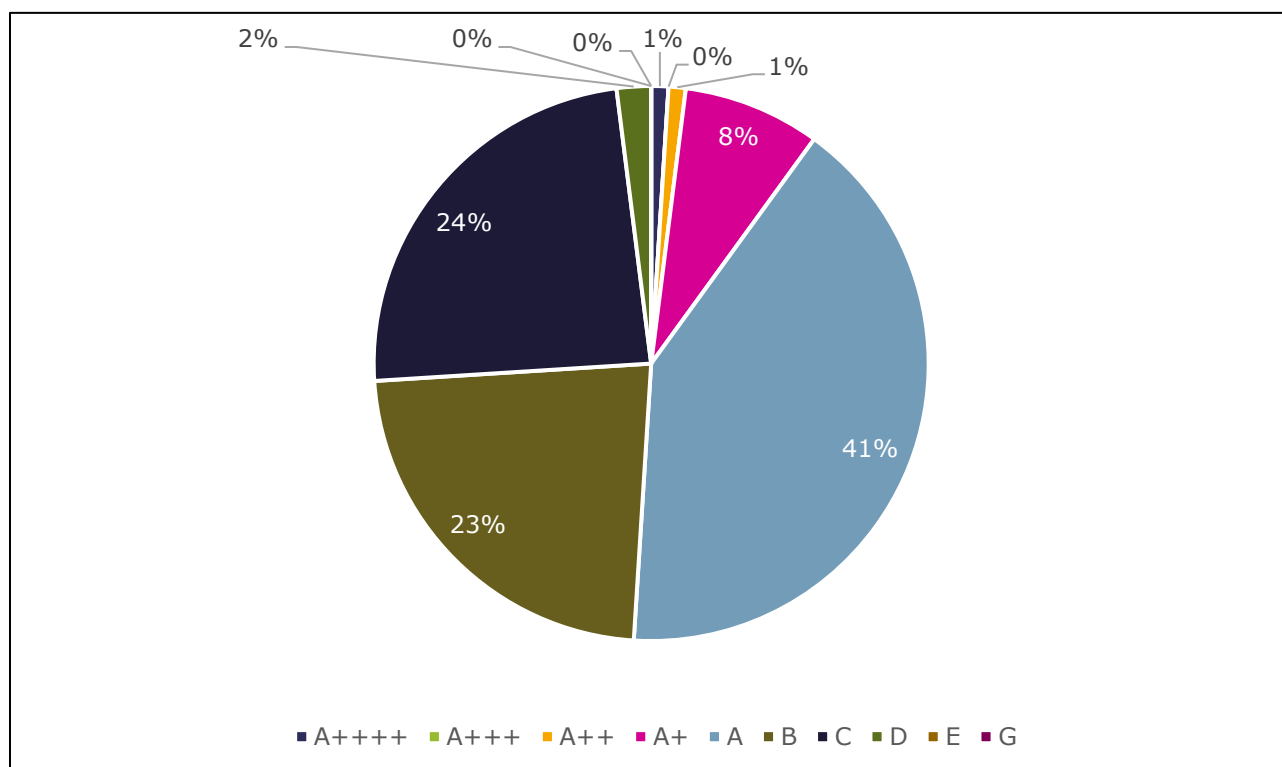
Uitgaven Onderhoud



Uitgaven niet planmatig onderhoud



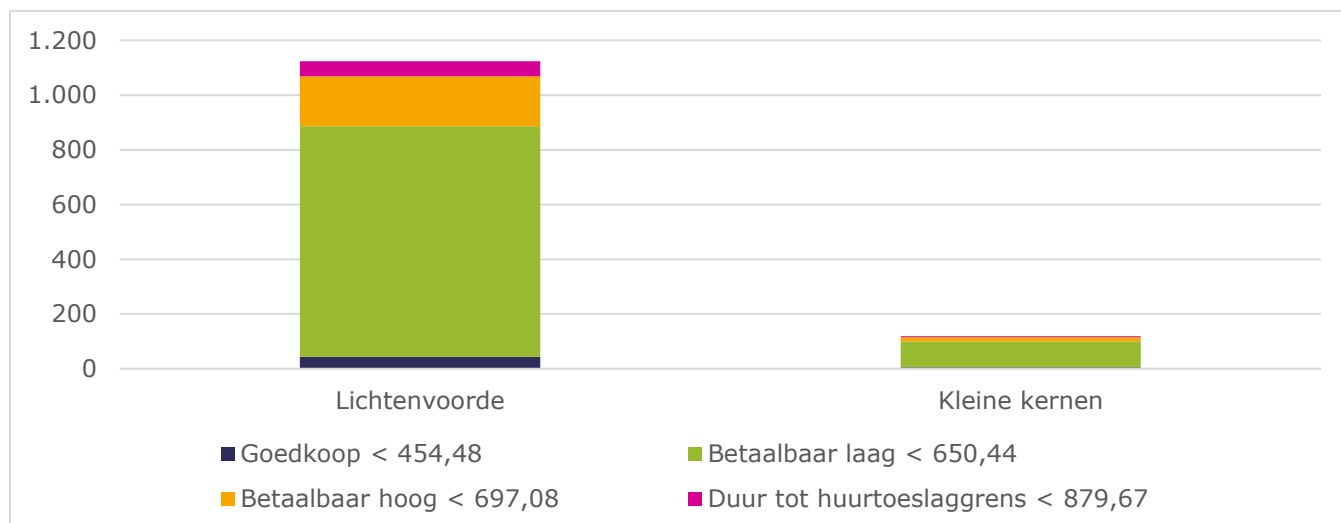
Energielabels



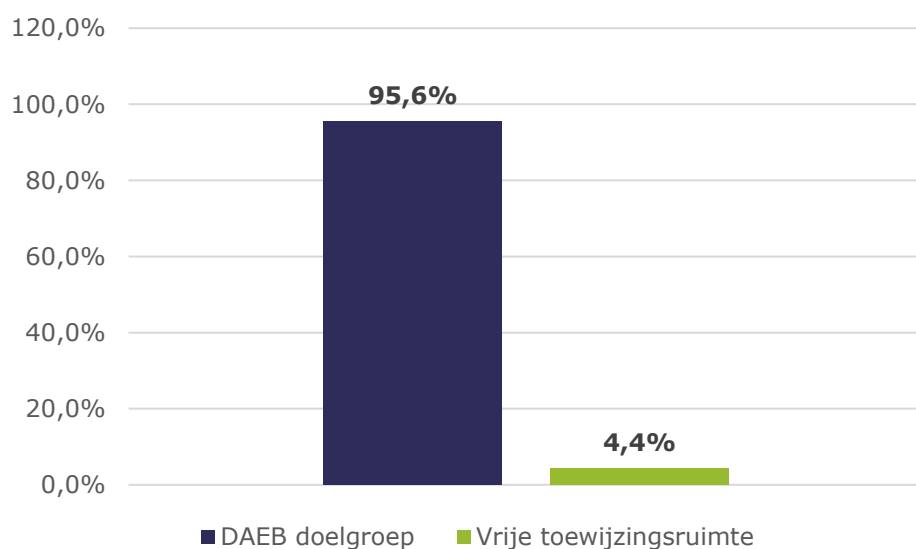
Aantal woningen naar huurklasse in aantallen

	Lichtenvoorde	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 454,48	44	5	49
Betaalbaar laag < 650,44	842	95	937
Betaalbaar hoog < 697,08	183	15	198
Duur tot huurtoeslaggrens < 879,67	55	4	59
Totaal	1.124	119	1.243

Aantal woningen naar huurklasse

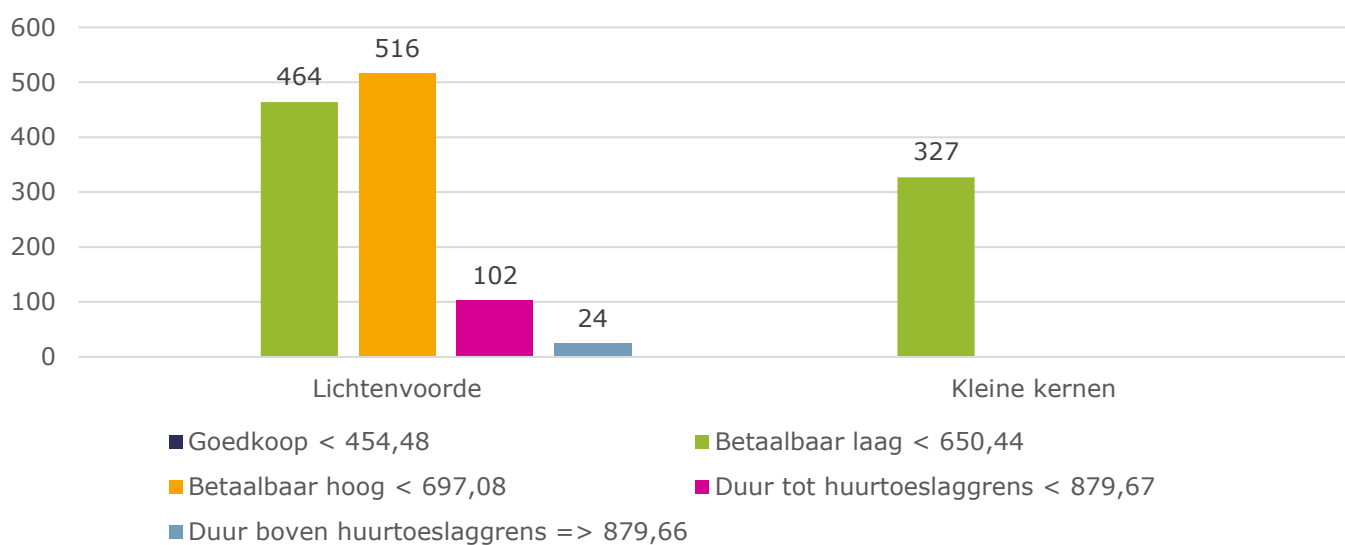


Toewijzingen 85%-15%-regeling *

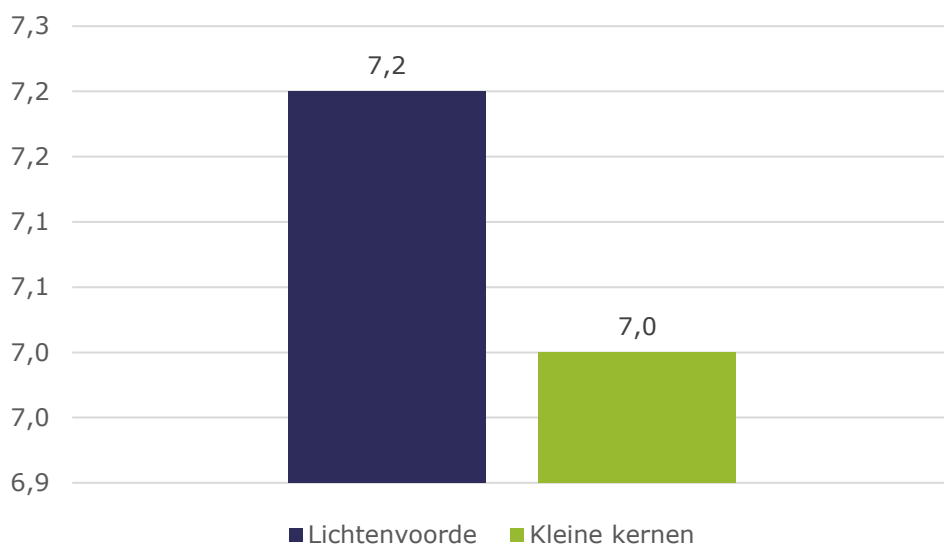


* In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte is uitgebreid van 7,5% naar 15%.

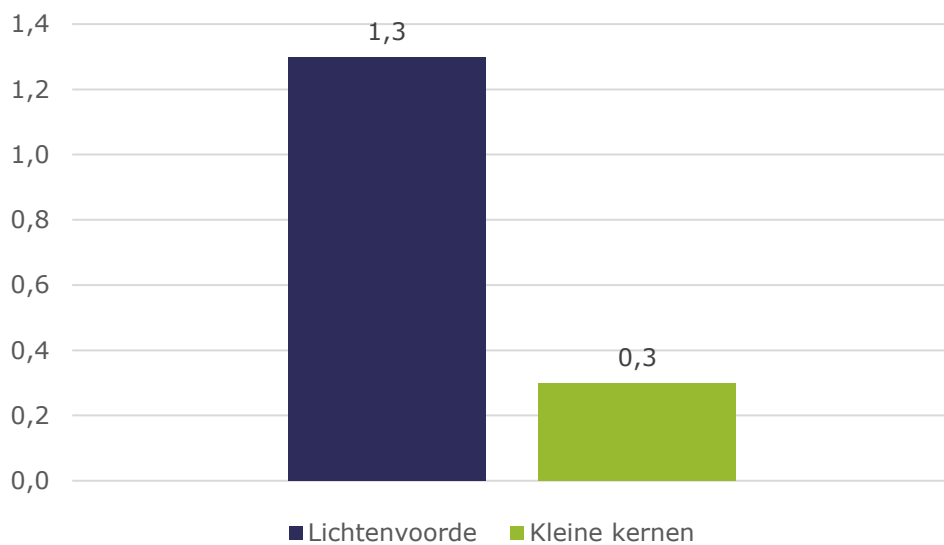
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde inschrijftijd in jaren (excl. bemiddeling)



Gem. zoekduur in jaren (excl. bemiddeling)



Aantal bemiddelingen

19

Aantal gehuisveste statushouders in gemeente

40

Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen

6

Ontruimingsvonnissen

2

Daadwerkelijke ontruiming

0

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, De Woonplaats.

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

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
Huurdersverenigingen	Lokaal overleg	Woonconsulenten	Circa drie keer per jaar	Lokale aangelegenheden
	Bestuurlijk overleg	Directeur, manager Wonen	Tenminste vier keer per jaar	Beleidszaken
	Themabijeenkomst	Directeur, management- team	Een keer per jaar. 2022: werkbezoek aan een conceptbouwer gegaan	Informeel ontmoeten
Gemeente Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre	Bestuurlijk overleg	Directeur, management- team	Drie keer per jaar	Strategisch overleg en over prestatieafspraken
Gemeenten en huurdersverenigingen (Prestatieafspraken)	Driepartijenoverleg	Beleidsadviseur, huurdersverenigingen en beleidsadviseur gemeente	1x per zes weken	Opstellen en monitoren van de prestatieafspraken
	Lokaal overleg - activiteitenprogramma	Beleidsadviseur, huurdersverenigingen en beleidsadviseur gemeente	1 ^e halfjaar	Inhoudelijke afstemming
Maatschappelijke, zorg- en welzijnsorganisaties	Bestuurlijk overleg	Directeur, managementteam	Minimaal 1 keer per jaar	Strategisch overleg, uitwisselen kennis en informatie en samenwerking
	Lokaal zorgnetwerk	Woonconsulent	Naar behoefte	Uitwisselen kennis & informatie Casusbespreking
	Wonen, Zorg en Welzijn	Verhuurmedewerker	Twee keer per jaar	Uitwisselen kennis en informatie
	Bestuurlijk overleg	Directeur	Vier keer per jaar	Strategisch overleg
Regionale samenwerking	Managers overleg	Managers	4 keer per jaar	Strategisch en tactisch overleg
	Managers + beleid overleg	Managers en beleidsadviseurs	6 keer per jaar	Strategisch en tactisch overleg
	Beleidsoverleg	Beleidsadviseurs	6 keer per jaar	Strategisch en tactisch overleg
	Projectgroep overleg	Projectgroepen	Naar behoefte	Uitwisselen kennis. Samenwerking en besluitvorming.
	Regio 8RHK (thematafel)	Directeur	Zes keer per jaar	Strategisch overleg
	Ambtelijke werkgroepen	Beleidsadviseurs gemeenten en corporaties	Naar behoefte	Visievorming, voorbereiden besluitvorming stuurgroep Regiovisie Wonen, Samen Biobased Bouwen.
	Voortgangsoverleg	Manager(s), vastgoed medewerker(s), coördinator NPO	Afhankelijk van activiteit	Monitoring voortgang, uitwisselen kennis, strategisch overleg

Bijlage 3: Risicoparagraaf

Risicomanagement is het identificeren en kwantificeren van bedreigingen die het realiseren van onze ondernemingsdoelen in gevaar kunnen brengen. 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. De processen worden intern getoetst, de beschrijvingen worden periodiek geëvalueerd. Ons systeem van risicomanagement is verankerd in ons risicomanagement statuut.

In deze paragraaf beschrijven wij de belangrijkste strategische, financiële en operationele risico's die zien. En de wijze waarop wij deze beheersen. Voor de strategische risicoanalyse zijn de actuele strategische risico's (uit 2024) opgenomen.

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 2025-2034 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.

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.

Hieronder 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 mbt 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 maken wij tijdelijk gebruik van een flexibele schil. Dit totdat essentiële vacatures zijn ingevuld. Vervolgens ligt de focus op de kwalitatieve invulling, waarbij we zorgen dat nieuwe medewerkers goed aansluiten op onze koers en visie.

Risicostrategie

Onze risicostrategie bestaat uit drie pijlers:

- We geven prioriteit aan de wervings- en selectieprocessen om de noodzakelijke capaciteit te waarborgen.

- We leiden onze medewerkers goed op, zorgen voor bijscholing waar nodig, en integreren inzichten uit het soft controls onderzoek dat in 2024 is gestart. Dit om de effectiviteit van onze organisatie te vergroten.
- Nieuwe medewerkers werken we goed in, met als doel hen een zachte landing te bieden. Waarna zij goed aansluiten bij onze cultuur en processen en snel kunnen bijdragen aan de uitvoering van onze vastgoeddoelstellingen.

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.
- Koppeling van vacature-invulling en realisatie: Wij koppelen de geplande invulling van vacatures aan de realisatie van onze vacature-invulling, achterhalen oorzaken van achterstanden en sturen bij wanneer dit nodig is.
- Strategische personeelsplanning: Wij werken de komende tijd aan de ontwikkeling van een strategische personeelsplanning.
- Soft controls onderzoek en cultuurontwikkeling: Wij ronden ons soft controls onderzoek af en evalueren de impact hiervan op ons cultuurtraject BLOEI, zodat we de juiste organisatorische basis ontwikkelen en behouden.

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

Risicobereidheid uitspraken mbt 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:

- Uitbreiden van organisatorische capaciteit en kennis: Wij investeren in het vergroten 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.
- Versterken van partnerschappen en samenwerking met ketenpartners: We werken actief aan het verbeteren van onze relaties met aannemers, gemeenten en andere partners, om ervoor te zorgen dat projectinitiatieven tijdig van de grond komen en dat veranderingen in de uitgangspunten van lopende projecten snel worden onderkend en geadresseerd.
- 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 flexibel te kunnen inspelen op veranderingen in marktomstandigheden en opgaven.
- Versterken van flexibele plannings- en stuursystemen: We zorgen ervoor dat onze planning zowel op korte termijn als op de langere termijn realistisch en flexibel

blijft. We implementeren meer gestructureerde processen om risico's vroegtijdig te identificeren en in te spelen op veranderingen in de externe omgeving.

Beheersmaatregel(en)

De belangrijkste beheersingsmaatregelen hangt samen met de beschreven strategie. In 2024 zijn wij concreet gestart met bouwstroom oost. Daarnaast evalueren wij bij enkele projecten of woningsplitsing toegepast kan worden. Ten slotte zijn ultimo 2024 de eerste plannen gepresenteerd om de integrale projectadministratie en projectbeheersing verder te professionaliseren.

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

Risicobereidheid uitspraken mbt het risico

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, het oprichten van een centrale risico en compliance commissie en het periodiek uitvoeren van preventieve scenario-analyses met de op dat moment beschikbare informatie als het bijvoorbeeld gaat om de NPA, solidariteit, aankoop van woningen van een andere woningcorporatie etc.

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 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. De toekomstige beheersing is gebaseerd op onze risicostrategie die in 2025 een concretere uitwerking krijgt.

Financiële risico's

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

Algemeen

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

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

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

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-risicovereisten voldoen.

Beheersing schades en aansprakelijkheidstellingen t.g.v. calamiteiten

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

Projectrisico's

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

Investeringsbesluiten groter dan € 3 miljoen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Jaarlijks worden de normen voor de toetsing vastgesteld bij de begroting.

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

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 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 2024 geen meldingen gedaan aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

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

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 procedures vastgesteld voor het declareren van onkosten, screening van personeel en algemene inkoop- en aanbestedingsvoorwaarden.

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.

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 2025 te herijken en te komen met een passend frauderesponsplan.

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 we periodiek deze risico's binnen de operationele processen.

Beheersing reputatie

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

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 2024 hebben wij geen compliance-aanwijzingen ontvangen van regelgevende instanties of onze toezichthouders. In 2025 introduceren wij de risk- en compliance commissie die gecentraliseerd en op strategisch niveau de compliance-functie gaat invullen.

JAARREKENING

Balans per 31 december 2024

Winst-en-verliesrekening over 2024

Kasstroomoverzicht 2024

Toelichting op de balans per 31 december 2024

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2024 Stichting ProWonen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.102.264.124	1.003.930.417
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.890.656	22.056.796
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	88.395.124	83.103.901
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.434.131	5.463.405
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.214.984.035	1.114.554.519
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.321.566	5.453.629
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	2.744.512	2.808.066
Overige vorderingen	14.816	21.146
Totaal van financiële vaste activa	2.759.328	2.829.212
SOM DER VASTE ACTIVA	1.223.064.929	1.122.837.360
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	25.000	25.000
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	106.808	85.680
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	136.254
Overige vorderingen	97.350	178.608
Overlopende activa	129.263	266.211
Totaal van vorderingen	333.421	666.753
Liquide middelen (6)	3.504.611	2.920.321
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	3.863.032	3.612.074
TOTAAL VAN ACTIVA	1.226.927.961	1.126.449.434

PASSIVA

		31 december 2024	31 december 2023
Eigen vermogen	(7)	€	€
Herwaarderingsreserves		474.359.623	410.792.360
Overige reserves		314.996.254	494.718.370
Resultaat na belastingen van het boekjaar		90.211.185	-116.154.853
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		879.567.062	789.355.877
Voorzieningen	(8)		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		11.254.368	15.357.519
Overige voorzieningen		280.660	259.129
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN		11.535.028	15.616.648
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		233.794.046	225.930.339
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		82.075.700	78.188.801
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN		315.869.746	304.119.140
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		11.136.293	6.384.824
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		271.319	2.782.157
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.241.941	2.752.808
Overlopende passiva		6.306.572	5.437.980
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN		19.956.125	17.357.769
TOTAAL VAN PASSIVA		1.226.927.961	1.126.449.434

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	57.762.805	55.315.793
Opbrengsten servicecontracten	(12)	988.113	921.514
Lasten servicecontracten	(13)	-1.174.177	-1.331.754
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.480.715	-3.870.360
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-22.808.487	-19.667.887
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-4.300.779	-4.054.507
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		25.986.760	27.312.799
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.097.170	788.919
Toegerekende organisatiekosten		-77.673	-77.102
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-1.271.578	-658.657
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		747.919	53.160
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-15.247.542	-18.930.790
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	89.258.339	-111.830.829
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(21)	1.413.069	-345.457
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		75.423.866	-131.107.076
Opbrengst overige activiteiten	(22)	438.153	189.395
Kosten overige activiteiten	(23)	-	-4.292
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		438.153	185.103
Overige organisatiekosten	(24)	-1.964.917	-1.632.881
Kosten omtrent leefbaarheid	(25)	-993.709	-682.905
Bedrijfsresultaat		99.638.072	-105.871.800
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	236.415	219.811
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-6.275.010	-5.443.895
Totaal van financiële baten en lasten		-6.038.595	-5.224.084
Totaal van resultaat voor belastingen		93.599.477	-111.095.884
Belastingen	(28)	-3.388.292	-5.058.969
Totaal van resultaat na belastingen		90.211.185	-116.154.853

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	57.780.572		55.270.181	
Vergoedingen	826.001		921.240	
Overige bedrijfsontvangsten	423.191		190.589	
Ontvangen interest	145.225		4.140	
Saldo ingaande kasstromen		59.174.989		56.386.150
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-6.264.648		-5.576.701	
Onderhoudsuitgaven	-20.389.663		-13.261.512	
Overige bedrijfsuitgaven	-10.885.184		-10.494.497	
Betaalde interest	-5.884.961		-5.109.174	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-147.194		-146.637	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-86.805		-78.397	
Vennootschapsbelasting	-2.708.568		-3.823.324	
Saldo uitgaande kasstromen		-46.367.023		-38.490.242
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		12.807.966		17.895.908
transporteren		12.807.966		17.895.908

	2024		2023	
	€	€	€	€
Transport		12.807.966		17.895.908
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.028.045		774.024	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	64.375		-	
Verkoopontvangsten grond (Des)	4.750		13.900	
Investeringsontvangsten overig	13.339		368	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		2.110.509		788.292
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-4.743.325		-16.037.168	
Verbeteruitgaven	-18.462.165		-15.565.812	
Aankoop	-3.407.740		-3.272.986	
Sloopuitgaven	-42.350		-124.833	
Investerings overig	-391.319		-518.943	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-27.046.899		-35.519.742
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-24.936.390		-34.731.450
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten overig		6.330		11.295
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-24.930.060		-34.720.155
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen		15.000.000		30.000.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-1.822.069		-14.051.081	
Aflossing ongeborgde leningen	-471.547		-584.821	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-2.293.616		-14.635.902
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		12.706.384		15.364.098
Toename (afname) van geldmiddelen		584.290		-1.460.149

Stichting ProWonen te Borculo

	2024		2023	
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen		584.290		-1.460.149
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.920.321		4.380.470	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>3.504.611</u>		<u>2.920.321</u>	
		584.290		-1.460.149
Wijziging kortgeld		<u>-</u>		<u>-</u>

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 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

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.

Voor zover nodig zijn de vergelijkende cijfers ter wille van de vergelijkbaarheid herzien.

Schattingswijziging

Beleidswaarde

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. 118 en 119 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

Functionele indeling

Met ingang van boekjaar 2024 heeft een presentatiewijziging plaatsgevonden inzake de kosten CAR verzekering, kosten gas en electra algemene ruimte niet verrekenbaar en opbrengst zonnepanelen. Vanaf boekjaar 2024 worden de kosten CAR verzekering gepresenteerd onder de Lasten onderhoudsactiviteiten in plaats van onder Overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Door deze wijziging wordt de onderhoudsnorm in de beleidswaarde hoger. Vanaf boekjaar 2024 worden de kosten gas en electra algemene ruimte niet verrekenbaar gepresenteerd onder de Lasten servicecontracten in plaats van onder Lasten verhuur en beheeractiviteiten. Door deze wijziging wordt de beheernorm in de beleidswaarde lager. Vanaf boekjaar 2024 worden de opbrengsten zonnepanelen gepresenteerd onder de Overige opbrengsten in plaats van onder Opbrengsten servicecontracten. Met het doorvoeren van deze wijzigingen wordt aangesloten bij de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening 2024. De vergelijkende cijfers zijn ter wille van de vergelijkbaarheid aangepast. In 2023 waren de kosten Car verzekering € 65.000 (2024: € 76.000), kosten gas en electra algemene ruimte niet verrekenbaar € 307.000 (2024: € 249.000) en opbrengst zonnepanelen € 186.000 (2024: € 424.000). In het kasstroomoverzicht heeft door bovenstaande wijzigingen ook een verschuiving plaatsgevonden van Vergoedingen naar Overige bedrijfsontvangsten en van Overige bedrijfsuitgaven naar Onderhoudsuitgaven.

Daarnaast heeft met ingang van boekjaar 2024 een nieuwe en verfijnde toerekening van overheadkosten aan activiteiten plaatsgevonden. Hierdoor zijn vanaf 2024 ook overheadkosten toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten. Met het doorvoeren van deze wijzigingen wordt aangesloten bij de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening 2024. De vergelijkende cijfers zijn ter wille van de vergelijkbaarheid aangepast. In 2023 is € 183.000 (2024: € 239.000) van de overheadkosten toegerekend aan Leefbaarheid. Hierdoor is met name minder toegerekend aan Lasten verhuur en beheeractiviteiten en Lasten onderhoudsactiviteiten. Door deze wijziging wordt de beheernorm en onderhoudsnorm in de beleidswaarde lager.

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 grondbeginselen.

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

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

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

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

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

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

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

Gebruik van schattingen

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

De volgende 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 herstructureringskosten.

CLASSIFICATIE

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

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

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 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 verhuur staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB-vastgoed deel kan worden toegerekend.

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Stichting ProWonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Voor woongelegenheden wordt ook verplicht de full versie gehanteerd omdat Stichting ProWonen in 2024 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 terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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

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

HERCLASSIFICATIE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk 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 2024'). De basiskennmerken 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 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- 4 In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-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 2024.
- 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 2024. 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% (2023: 1,96%).

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

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

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

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

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% 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 rente ultimo 2024 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 2024 bedraagt het saldo niet aftrekbaar rente € 9.186.098.

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 waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

OVERIGE RESERVES

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

RESULTAAT BOEKJAAR

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

Voorzieningen

ALGEMEEN

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

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

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Leasing

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

Operationele leases

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Toegerekende organisatiekosten

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

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

Personeelsbeloningen

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

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

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

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

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

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

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

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

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

Ontslagvergoedingen

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

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

BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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 marktrenten te volgen. ProWonen maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

MARKTRISICO

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

Prijsrisico

Stichting ProWonen heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Valutarisico

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

Renterisico

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

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

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

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

2025 10,71%
2026 10,15%
2027 9,66%
2028 8,91%
2029 5,83%

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

9 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	688.980.536	656.924.365	29.258.235	26.277.174
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	314.949.881	436.800.107	-7.201.439	-3.426.294
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.003.930.417</u>	<u>1.093.724.472</u>	<u>22.056.796</u>	<u>22.850.880</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.010.000	11.061.164	-	-
Initiële verkrijgingen	-	2.696.350	-	-
Investerings - uitgaven na eerste waardering	18.797.554	15.865.350	12.689	17.131
Desinvesteringen verkoop	-1.262.833	-236.985	-	-421.673
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-3.540.194	-	-	-
Ten laste van waardeveranderingen (PGO)	-2.735.647	-2.017.136	-	-
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen (PGO)	-10.780.084	-7.603.388	-	-
Herclassificaties	1.509.707	-1.470.006	-1.509.707	1.470.006
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	2.537.241	1.360.029	870.500	521.849
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	87.797.963	-109.449.433	1.460.378	-2.381.397
Totaal mutaties	<u>98.333.707</u>	<u>-89.794.055</u>	<u>833.860</u>	<u>-794.084</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	717.688.398	688.980.536	28.631.717	29.258.235
Cumulatieve waardeveranderingen	384.575.726	314.949.881	-5.741.061	-7.201.439
Boekwaarde per 31 december	<u>1.102.264.124</u>	<u>1.003.930.417</u>	<u>22.890.656</u>	<u>22.056.796</u>

De totale ORT ultimo 2024 voor renovatie/verduurzamingsprojecten is € 13.416.369 (2023: € 15.481.250) en daarvan is de voorziening onrendabele investeringen € 10.049.588 (2023: € 10.780.084).

Uitgangspunten marktwaarde

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

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

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

In 2022 heeft door de NEN2580 wijziging voor 60% van de complexen een hertaxatie plaats gevonden in plaats van een markttechnische update. In 2023 is voor nagenoeg alle complexen een markttechnische update uitgevoerd. In 2024 is 40% van de complexen getaxeerd en is voor het overige deel een markttechnische update uitgevoerd.

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

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

Waardeverandering

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is gestegen met 9,7%.

Veronderstellingen naar categorie

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

- Woongelegenheden doorexploiteren: 6,06% (uitponen 8,66%)
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: 7,99%
- Parkeergelegenheden: 8,02%
- Intramuraal zorgvastgoed doorexploiteren: 6,03%

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt:

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) in de taxaties te kunnen verwerken. De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van € 15 t/m € 150 voor BOG, voor EGW en MGW € 365 t/m € 1.570, voor intramuraal vastgoed € 58 t/m € 249 en voor MOG € 51 t/m € 120.

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 7,35 t/m 10,75 procent voor BOG, voor EGW en MGW 0 t/m 8,9 procent, voor intramuraal vastgoed 5,35 t/m 8,65 procent en voor MOG 5,1 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 € 81.000 t/m € 490.000.

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 9,35 procent voor BOG, voor EGW en MGW 4,02 t/m 12,86 procent, voor intramuraal vastgoed 5,3 t/m 7,0 procent en voor MOG 5,25 t/m 9,25 procent.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden. De taxateur heeft voor de mutatiegraad een bandbreedte aangehouden van 4,0 t/m 12,5 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 € 1.512 t/m € 2.258 en bij het uitpondscenario een bandbreedte van € 980 t/m € 1.629.

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 104 woningen de strategie verkoop. We verwachten binnen één jaar 9 woningen te verkopen met een verwachte boekwaarde van € 1,2 miljoen en een verwachte opbrengstwaarde van € 2,2 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 2024 bedraagt € 800.362.888.

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

Gemiddelde streefhuur per maand voor DAEB € 718 en niet-DAEB € 1.065

Norm beheerlasten per jaar per woning voor DAEB en niet-DAEB € 1.064

Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning voor DAEB € 3.514 en niet-DAEB € 4.601

Aantal verhuureenheden met EFG label DAEB 124 VHE (beleidswaarde € 1,1 miljoen) en niet-DAEB 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
2025	4,35%	4,73%
2026	3,02%	4,43%
2027	2,76%	2,86%
2028	2,68%	2,74%
2029	2,75%	2,80%
2030	2,72%	2,77%

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 MJOB voor 10 jaar.

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 2024.

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 tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

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	40 - 50 jaar
Kozijnen	50 - 60 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 op basis van gemiddelde kosten.
 - 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 124 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 € 879,66. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

€ 25 hogere streefhuur	€ 45.674.004
€ 25 lagere streefhuur	- € 52.220.227
€ 100 hogere onderhoudskosten per vhe	- € 30.738.381
€ 100 lagere onderhoudskosten per vhe	€ 30.738.381
€ 100 hogere beheerkostennorm	- € 30.738.381
€ 100 lagere beheerkostennorm	€ 30.738.381

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	52.662.444	53.889.818	7.412.857	5.902.892
Cumulatieve waardeveranderingen	30.441.457	32.454.379	-1.949.452	-3.827.419
Boekwaarde per 1 januari	<u>83.103.901</u>	<u>86.344.197</u>	<u>5.463.405</u>	<u>2.075.473</u>
<i>Mutaties</i>				
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen	-	-	-4.577.436	-2.482.582
Investerings	-	-	3.327.826	17.807.917
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-147.970	-	-	-
Waardeveranderingen	-	-	-309.858	-876.239
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	3.540.194	-
Overboekingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-2.901.823	-1.974.754	-6.010.000	-11.061.164
Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	8.341.016	-1.265.542	-	-
Totaal mutaties 2024	<u>5.291.223</u>	<u>-3.240.296</u>	<u>-4.029.274</u>	<u>3.387.932</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	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 31 december	<u>88.395.124</u>	<u>83.103.901</u>	<u>1.434.131</u>	<u>5.463.405</u>

De totale ORT is € 4.332.900 (2023: € 6.526.889) en daarvan is de voorziening onrendabele investeringen € 1.204.781 (2023: € 4.577.436).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2024: 422 (2023: 436).

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 (2023: idem).

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

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	8.403.679	259.322	4.360.001	13.023.002
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	-3.887.728	-202.554	-3.479.091	-7.569.373
Boekwaarde per 1 januari	<u>4.515.951</u>	<u>56.768</u>	<u>880.910</u>	<u>5.453.629</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	215.840	179.572	395.412
Desinvesteringen	-91.047	-38.903	-2.030.078	-2.160.028
Afschrijving desinvesteringen	91.047	33.902	2.029.736	2.154.685
Afschrijvingen	-253.454	-48.474	-220.204	-522.132
Totaal mutaties 2024	<u>-253.454</u>	<u>162.365</u>	<u>-40.974</u>	<u>-132.063</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde per 31 december	8.312.632	436.259	2.509.495	11.258.386
Cumulatieve afschrijvingen	-4.050.135	-217.126	-1.669.559	-5.936.820
Boekwaarde per 31 december	<u>4.262.497</u>	<u>219.133</u>	<u>839.936</u>	<u>5.321.566</u>

De WOZ-waarde van de onroerende zaak bedraagt € 2.093.000 (waardepeildatum 1-1-2023).

Afschrijvingen

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

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

Verzekerde waarde

De verzekerde waarde tegen uitgebreide gevaren van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is vastgesteld op basis van taxaties. De verzekerde waarde bedraagt € 13,9 miljoen (2023: € 13,1 miljoen)

3. Financiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Infrabijdrage	703.698	739.116
Afschrijvingspotentieel	2.040.814	2.068.950
	<u>2.744.512</u>	<u>2.808.066</u>

Van deze vordering is een bedrag van € 280.771 (2023: € 292.815) 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 € 74.868.620. 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 doorloopt, 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 € 1.050.286.159. De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 1.125.154.780. Van het totale verschil commercieel-fiscaal komt een gedeelte tot afwikkeling via fiscale afschrijvingen. De latentie bedraagt nominaal € 2.498.844 zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde commercieel dat door fiscale afschrijving tot afwikkeling komt. De looptijd bedraagt 57 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 € 835.283 (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 € 703.700.

Overige vorderingen

Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten	<u>14.816</u>	<u>21.146</u>
--	---------------	---------------

	2024	2023
	€	€
<i>Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten</i>		
Stand per 1 januari	21.146	28.607
Aflossing	-6.330	-7.461
Stand per 31 december	<u>14.816</u>	<u>21.146</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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
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>330.808</u>	<u>293.680</u>
	330.808	293.680
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-224.000</u>	<u>-208.000</u>
	<u>106.808</u>	<u>85.680</u>

	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	208.000	207.000
Mutatie	16.000	1.000
Stand per 31 december	<u>224.000</u>	<u>208.000</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	<u>-</u>	<u>136.254</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	238.350	295.608
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-141.000	-117.000
	<u>97.350</u>	<u>178.608</u>

Overlopende activa

Diversen	<u>129.263</u>	<u>266.211</u>
----------	----------------	----------------

6. Liquide middelen

Rabobank	28.110	50.199
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	<u>3.476.501</u>	<u>2.870.122</u>
	<u>3.504.611</u>	<u>2.920.321</u>

ProWonen heeft geen kredietfaciliteit.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Herwaarderingsreserves		
DAEB vastgoed in exploitatie	419.950.264	363.304.980
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	942.267	845.414
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.467.092	46.641.966
	<u>474.359.623</u>	<u>410.792.360</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	466.808.549	1.444.082	49.015.445	517.268.076
Mutatie herwaarderingsreserve	-103.503.569	-598.668	-2.373.479	-106.475.716
Stand per 31 december 2023	<u>363.304.980</u>	<u>845.414</u>	<u>46.641.966</u>	<u>410.792.360</u>
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>

	2024	2023
	€	€

Overige reserves

Stand per 1 januari	494.718.370	420.758.678
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-116.154.853	-32.516.024
	<u>378.563.517</u>	<u>388.242.654</u>
Mutatie herwaarderingsreserve Daeb	-56.645.284	103.503.569
Mutatie herwaarderingsreserve niet-Daeb	-96.853	598.668
Mutatie herwaarderingsreserve verkocht onder voorwaarden	-6.825.126	2.373.479
Stand per 31 december	<u>314.996.254</u>	<u>494.718.370</u>

RESULTAATBESTEMMING

Het voorstel is om het resultaat over 2024 ad € 90.211.185 ten gunste van de overige reserves te brengen.

	2024	2023
	€	€
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Stand per 1 januari	-116.154.853	-32.516.024
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	116.154.853	32.516.024
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	90.211.185	-116.154.853
Stand per 31 december	90.211.185	-116.154.853

8. Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	15.357.519	10.085.970
Dotatie ten laste van resultaat	11.254.368	15.357.519
Ottrekking	-15.357.519	-10.085.970
Stand per 31 december	11.254.368	15.357.519

Overige voorzieningen

Jubileumvoorziening

Stand per 1 januari	259.129	213.736
Dotatie	24.439	45.893
Ottrekking	-2.908	-500
Stand per 31 december	280.660	259.129

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, blijf kans en leeftijden.

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

- Disconteringsvoet: 4%.
- Overlevingskansen: GBM en GBV 2017-2022.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 16.197.
Het bedrag van de voorziening dat na verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 215.675.

9. Langlopende schulden

	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	233.794.046	179.237.751	225.930.339	171.347.443
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	82.075.700	64.571.403	78.188.801	60.255.589
	<u>315.869.746</u>	<u>243.809.154</u>	<u>304.119.140</u>	<u>231.603.032</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 € 3,7 miljoen ultimo 2024 (2023: € 3,8 miljoen). De agioreserve is opgenomen onder de Schulden aan banken. Het kortlopende deel, zijnde € 91.695, is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In 2024 zijn nieuwe leningen opgenomen voor € 15.000.000 (2023: € 31.294.821), de aflossingen bedroegen in 2024 € 2.293.617 (2023: € 14.635.902). Het bedrag van nieuwe leningen is in 2023 inclusief een overgenomen lening bij een activa passiva transactie ad € 1.294.821 .

Ultimo 2024 bedraagt de totale leningportefeuille € 243.189.552, hiervan is € 11.044.598 opgenomen onder de kortlopende schulden.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2024 18 jaar (2023: 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 2024 bedraagt het niet opgenomen deel van de twee roll-over leningen in totaal € 2.000.000 (2022: € 6.000.000).

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 241,9 miljoen (2023: € 232,8 miljoen).

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille bedraagt 2,66% (2023: 2,64%).

TEGENPARTIJRISICO

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

NV BNG € 117.606.704

NWB NV € 125.582.848

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

REËLE WAARDE

De reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen bedraagt ultimo 2024 EUR 248.594.076 (2023: EUR 227.557.370) 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>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
€	€

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

<u>82.075.700</u>	<u>78.188.801</u>
-------------------	-------------------

ProWonen heeft ultimo 2024 uit hoofde van de regeling "Koopgarant" een terugkoopverplichting inzake 422 woningen (2023: 436).

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

Het schulddeel langer dan vijf bedraagt, op basis van de meerjarenbegroting, per ultimo 2024 € 65 miljoen (2023: € 60 miljoen).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari 2024	52.662.444	53.889.819
Waardevermeerderingen en -verminderingen	25.526.357	27.193.821
Stand per 1 januari	78.188.801	81.083.640
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.886.868	-1.865.932
Waardeveranderingen	6.773.767	-1.028.907
Stand per 31 december	82.075.700	78.188.801
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	50.856.643	52.662.444
Waardevermeerderingen en -verminderingen	31.219.057	25.526.357
Langlopend deel per 31 december	82.075.700	78.188.801

10. Kortlopende schulden**Schulden aan banken**

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Aflossingsverplichting schulden aan kredietinstellingen	11.136.293	6.384.824

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	271.319	2.782.157
-------------	---------	-----------

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

Vennootschapsbelasting	479.916	-
Omzetbelasting	1.762.025	2.749.580
Loonheffing	-	3.228
	2.241.941	2.752.808

Overlopende passiva

Vakantiedagen	210.403	165.657
Accountantskosten	108.752	73.347
Niet vervallen rente	2.983.715	2.638.679
Nog te ontvangen facturen gereed gemelde projecten	322.157	768.883
Vooruitontvangen bedragen	668.572	633.940
Overige transitorische passiva	2.012.973	1.157.474
	6.306.572	5.437.980

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Niet-verwerkte verplichtingen

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

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

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit Woningcorporaties voor de jaren 2025 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties circa € 15 miljoen zullen bedragen en dat dit voor de toegelaten instellingen betekent een tarief van circa € 3,14 per woongelegenheid en circa € 0,015 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Aangegane verplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en groot onderhoud tot een bedrag van € 28,3 miljoen. De totale investering is € 37,3 miljoen inclusief BTW.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Per balansdatum beschikt Stichting ProWonen over 10 lease-auto's. De operationele leasecontracten zijn gebaseerd op een leasetermijn van vier jaar. De totale verplichting bedraagt € 218.533 waarvan € 80.598 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 2024 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 2025-2029. Hierbij is opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden.

Obligolening Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

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

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	54.072.830	51.812.437
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.260.122	4.097.071
	<u>58.332.952</u>	<u>55.909.508</u>
Huurderving wegens leegstand	-501.868	-560.562
Huurderving wegens oninbaarheid	-68.279	-33.153
	<u>57.762.805</u>	<u>55.315.793</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2024 verhoogd met gemiddeld 4,6% (2023: 2,2%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	993.557	930.448
Derving door leegstand	-5.444	-8.934
	<u>988.113</u>	<u>921.514</u>

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>1.174.177</u>	<u>1.331.754</u>
--------------------------	------------------	------------------

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Overige	317.402	259.418
Toegerekende organisatiekosten	4.163.313	3.610.942
	<u>4.480.715</u>	<u>3.870.360</u>

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	4.726.042	3.930.450
Sociale lasten	783.914	633.448
Pensioenlasten	585.789	505.723
Overige personeelskosten	2.441.208	1.516.407
	<u>8.536.953</u>	<u>6.586.028</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 73 werknemers in dienst (2023: 66). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: -).

	2024	2023
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Wonen	26,93	20,56
Vastgoed	18,85	19,39
Bedrijfsvoering	16,74	17,58
Directie incl. staf	10,36	8,56
	<u>72,88</u>	<u>66,09</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 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). 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.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

	2024	2023
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	6.095.745	5.069.620
Uitzendkrachten en inleen	1.846.705	1.092.099
Overige personeelskosten	594.503	424.308
Huisvestingskosten	304.318	246.758
Overige organisatiekosten	2.767.578	2.589.277
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	522.132	485.186
Toe te rekenen organisatiekosten	12.130.981	9.907.248
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.163.313	3.610.942
- Lasten onderhoudsactiviteiten	4.070.381	3.297.639
- Lasten leefbaarheid	907.027	604.496
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	77.673	77.102
- Overige bedrijfsopbrengsten	-	4.292
- Overige organisatiekosten	1.964.918	1.632.881
- Overige waardeveranderingen	947.669	679.896
Totaal toegerekende organisatiekosten	12.130.981	9.907.248
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	14.227.362	12.011.029
Mutatie onderhoud	1.657.405	1.505.317
Reparatie- en klachtenonderhoud	2.853.339	2.853.902
Toegerekende organisatiekosten	4.070.381	3.297.639
	22.808.487	19.667.887
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	3.542.015	3.280.847
Verzekeringen	279.726	276.638
Contributies (Aedes etc.)	65.500	61.165
Overige	413.538	435.857
	4.300.779	4.054.507
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.130.704	803.900
Externe verkoopkosten	-33.534	-14.981
	2.097.170	788.919
18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.271.578	658.657

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	-2.735.647	-2.017.136
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-309.858	-876.239
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-11.254.368	-15.357.519
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-947.669	-679.896
	<u>-15.247.542</u>	<u>-18.930.790</u>

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB vastgoed in exploitatie	87.797.962	-109.449.432
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.460.377	-2.381.397
	<u>89.258.339</u>	<u>-111.830.829</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	8.341.016	-1.265.542
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-6.773.767	1.028.907
Waardeverandering terugkopen	-154.180	-108.822
	<u>1.413.069</u>	<u>-345.457</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

22. Opbrengst overige activiteiten

Doorbelaste personeelskosten	595	4.915
Overige bedrijfsopbrengsten	13.356	-1.069
Opbrengst zonnepanelen	424.202	185.549
	<u>438.153</u>	<u>189.395</u>

23. Kosten overige activiteiten

Toegerekende organisatiekosten	-	4.292
--------------------------------	---	-------

24. Overige organisatiekosten

Governance en bestuur	1.321.116	1.056.182
Jaarverslaggeving en control	465.030	355.589
Personeel, organisatie en ondernemingsraad	178.771	221.110
	<u>1.964.917</u>	<u>1.632.881</u>

25. Kosten omtrent leefbaarheid

Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	556	556
Mens gerelateerde leefbaarheid	86.126	77.853
Toegerekende organisatiekosten	907.027	604.496
	<u>993.709</u>	<u>682.905</u>

Totaal van financiële baten en lasten

	2024	2023
	€	€
26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten belastingdienst	-	3.800
Rente overige vorderingen financiële vast activa	310	459
Vrijval agio	91.207	90.722
Rente rekening-courant en vorderingen	144.898	124.830
	<u>236.415</u>	<u>219.811</u>
27. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen kredietinstellingen	-6.151.279	-5.363.346
Borgstellingsvergoeding WSW	-43.660	-52.964
Rente rekening-courant en overige schulden	-18.407	-27.585
Rentelasten belastingdienst	-61.664	-
	<u>-6.275.010</u>	<u>-5.443.895</u>

28. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting	-2.829.064	-3.502.082
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-495.675	580
Mutatie actieve belastinglatentie	-63.553	-1.557.467
	<u>-3.388.292</u>	<u>-5.058.969</u>

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,68% (2023: 25,7%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2024 bedraagt € 2.829.064, ofwel 3,02% van het resultaat vóór belastingen (2023: -3,15%).

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	93.599.477	-111.095.884
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-76.371.535	130.427.180
Afschrijvingen	-1.853.513	-1.629.042
Fiscaal lager verkoopresultaat	-824.521	-554.016
ATAD rentebeperving	2.644.446	1.244.388
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-5.798.019	-4.866.451
Overige fiscaal-commerciële verschillen	-378.258	100.499
Belastbaar bedrag	<u>11.018.077</u>	<u>13.626.674</u>

Transacties met verbonden partijen

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

12 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door corporatie ProWonen een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 4,99% (€ 39.932.823 miljoen). En daarmee de LTV zou stijgen tot 31,70% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 met circa 0,13 tot 0,31 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 2,32 tot 1,86 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van ProWonen te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

	2024	2023
	€	€
Accountantshonoraria		
Onderzoek van de jaarrekening (BDO Audit & Assurance B.V.)	131.404	125.496
Andere controlediensten (dVi)	14.218	13.613
	<u>145.622</u>	<u>139.109</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 (2023) zijn verricht.

13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.102.264.124	-	1.003.930.417	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	22.890.656	-	22.056.796
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	67.362.011	21.033.113	62.745.470	20.358.431
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.434.131	-	5.463.405	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.171.060.266	43.923.769	1.072.139.292	42.415.227
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.321.566	-	5.453.629	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	27.961.445	-	25.758.503	-
Latente belastingvordering(en)	2.744.512	-	2.808.066	-
Overige vorderingen	14.816	-	21.146	-
Totaal van financiële vaste activa	30.720.773	-	28.587.715	-
SOM DER VASTE ACTIVA	1.207.102.605	43.923.769	1.106.180.636	42.415.227
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	25.000	-	25.000	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	104.201	2.607	84.067	1.613
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	4.365.316	-	3.135.572
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	136.254	-
Overige vorderingen	97.350	-	178.608	-
Overlopende activa	129.263	-	266.211	-
Totaal van vorderingen	330.814	4.367.923	665.140	3.137.185
Liquide middelen	3.504.611	-	2.920.321	-
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	3.860.425	4.367.923	3.610.461	3.137.185
TOTAAL VAN ACTIVA	1.210.963.030	48.291.692	1.109.791.097	45.552.412

PASSIVA

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	474.359.623	10.916.917	410.792.360	9.382.382
Overige reserves	314.996.254	14.841.588	494.718.370	18.168.585
Resultaat na belastingen van het boekjaar	90.211.185	2.202.940	-116.154.853	-1.792.464
Totaal van eigen vermogen	879.567.062	27.961.445	789.355.877	25.758.503
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	11.254.368	-	15.357.519	-
Overige voorzieningen	280.660	-	259.129	-
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	11.535.028	-	15.616.648	-
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	233.794.046	-	225.930.339	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	61.749.401	20.326.299	58.398.298	19.790.503
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	295.543.447	20.326.299	284.328.637	19.790.503
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	11.136.293	-	6.384.824	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	271.319	-	2.782.157	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.365.316	-	3.135.572	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.241.941	-	2.752.808	-
Overlopende passiva	6.302.624	3.948	5.434.574	3.406
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	24.317.493	3.948	20.489.935	3.406
TOTAAL VAN PASSIVA	1.210.963.030	48.291.692	1.109.791.097	45.552.412

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	55.916.959	1.845.846	53.503.328	1.812.465
Opbrengsten servicecontracten	908.762	79.351	833.466	88.048
Lasten servicecontracten	-1.094.469	-79.708	-1.160.115	-171.639
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.351.443	-129.272	-3.739.846	-130.516
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.068.301	-740.186	-19.036.799	-631.090
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.170.149	-130.630	-3.936.951	-117.556
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	25.141.359	845.401	26.463.083	849.712
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.450.116	2.537.760	1.811.669	1.367.531
Toegerekende organisatiekosten	-75.716	-1.957	-75.082	-2.020
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.537.464	-2.405.443	-1.814.341	-1.030.051
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	836.936	130.360	-77.754	335.460
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.223.661	-23.881	-17.924.136	-17.813
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	87.797.962	1.460.377	-110.438.269	-2.381.397
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.190.070	3.622	-244.351	-305.652
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	73.764.371	1.440.118	-128.606.756	-2.704.862
Opbrengst overige activiteiten	435.354	2.799	188.126	1.269
Kosten overige activiteiten	-	-	-4.180	-113
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	435.354	2.799	183.946	1.156
Overige organisatiekosten	-1.915.401	-49.516	-1.590.100	-42.781
Kosten omtrent leefbaarheid	-968.667	-25.042	-665.012	-17.892
Bedrijfsresultaat	97.293.952	2.344.120	-104.292.593	-1.579.207
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	236.415	115.820	122.013	97.798
transporteren	236.415	115.820	122.013	97.798

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	236.415	115.820	122.013	97.798
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.390.830	-	-5.443.895	-
Totaal van financiële baten en lasten	-6.154.415	115.820	-5.321.882	97.798
Totaal van resultaat voor belastingen	91.139.537	2.459.940	-109.614.475	-1.481.409
Belastingen	-3.131.292	-257.000	-4.747.914	-311.055
Resultaat uit deelnemingen	2.202.940	-	-1.792.464	-
Resultaat na belastingen	90.211.185	2.202.940	-116.154.853	-1.792.464

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	55.929.550	1.851.022	53.519.340	1.750.841
Vergoedingen	746.243	79.758	835.398	85.842
Overige bedrijfsontvangsten	420.854	2.337	189.307	1.282
Ontvangen interest	145.225	115.820	4.140	97.797
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	57.241.872	2.048.937	54.548.185	1.935.762
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-6.111.035	-153.613	-5.443.877	-132.824
Onderhoudsuitgaven	-19.708.498	-681.165	-12.600.953	-660.559
Overige bedrijfsuitgaven	-10.502.667	-382.517	-9.940.979	-553.518
Betaalde interest	-6.000.781	-	-5.206.971	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-143.485	-3.709	-137.974	-8.663
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-84.620	-2.185	-76.343	-2.054
Vennootschapsbelasting	-2.451.568	-257.000	-3.512.269	-311.055
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-45.002.654	-1.480.189	-36.919.366	-1.668.673
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.239.218	568.748	17.628.819	267.089
transporteren	12.239.218	568.748	17.628.819	267.089

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	12.239.218	568.748	17.628.819	267.089
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.378.045	2.540.707	1.791.380	1.372.926
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	64.375	-	-	-
Verkoopontvangsten grond (Des)	4.750	-	13.900	-
Investeringsontvangsten overig	13.002	337	363	5
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	2.460.172	2.541.044	1.805.643	1.372.931
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-4.743.325	-	-16.037.168	-
Verbeteruitgaven	-18.432.467	-29.698	-15.565.923	111
Aankoop	-4.182.211	-954.614	-3.098.610	-2.099.205
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-265.886	-895.736	-	-465.453
Sloopuitgaven	-42.350	-	-124.833	-
Investerings overig	-391.319	-	-518.943	-
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-28.057.558	-1.880.048	-35.345.477	-2.564.547
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-25.597.386	660.996	-33.539.834	-1.191.616
<i>Financiële Vaste Activa</i>				
Ontvangsten overig	1.236.074	-	11.295	924.527
Uitgaven overig	-	-1.229.744	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	1.236.074	-1.229.744	11.295	924.527
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-24.361.312	-568.748	-33.528.539	-267.089
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand</i>				
Nieuwe te borgen leningen	15.000.000	-	30.000.000	-
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing geborgde leningen	-1.822.069	-	-14.051.081	-
Aflossing ongeborgde leningen	-471.547	-	-1.509.348	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-2.293.616	-	-15.560.429	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.706.384	-	14.439.571	-
transporteren	584.290	-	-1.460.149	-

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	584.290	-	-1.460.149	-
Toename (afname) van geldmiddelen	<u>584.290</u>	<u>-</u>	<u>-1.460.149</u>	<u>-</u>
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	<u>584.290</u>	<u>-</u>	<u>-1.460.149</u>	<u>-</u>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.920.321	-	4.380.470	-
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>3.504.611</u>	<u>-</u>	<u>2.920.321</u>	<u>-</u>
	<u>584.290</u>	<u>-</u>	<u>-1.460.149</u>	<u>-</u>

14 WNT-VERANTWOORDING 2024 STICHTING PROWONEN

De WNT is van toepassing op Stichting ProWonen. Het voor Stichting ProWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000. 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 2024

Bedragen x € 1

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

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Bezoldiging

195.000

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

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

Gegevens 2023

H. Struik

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023
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

162.422
21.169

Subtotaal

183.591

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

187.000

Bezoldiging

183.591

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	M.M. Seip	J.M. Ester	B.F. Heurman	J. van Dinteren
Functiegegevens	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
Bezoldiging				
Bezoldiging	19.890	13.260	13.260	13.260
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	M.M. Seip	B.F. Heurman	J. van Dinteren
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.716	-	12.716
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	-	18.700

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	R.M. Molenkamp
Functiegegevens	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	13.260
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 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 2024 opgesteld.

Borculo, 19 mei 2025

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 2024 vast.

Borculo, 19 mei 2025

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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 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 € 21.000.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun

hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.000.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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 € 1.050.000 respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 50.000 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 2024 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 jaarverslag) 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 aangeeft toezicht te houden op het risicomanagement.

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

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

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
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. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:	Wij hebben: ▶ 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; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;

▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 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'.	▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. 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.
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	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
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. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ 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; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren,

	waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
--	--

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 opbrengst 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 die het gevolg is 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 corporatie 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 die het gevolg is 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.

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.225.154.780 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 waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina 116 en 117 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2024, 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

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting ProWonen externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

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.

waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

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 waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting ProWonen toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 118 en 119 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting ProWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. 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. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat 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. 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: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ 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; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op pagina 120 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

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

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 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 werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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 2024, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen 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, 19 mei 2025

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 2024

De directie stelt voor om de winst over 2024 ad € 90.211.185 in het boekjaar 2025 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

	2024	2023
Huurwoningen (Daeb)	7.532	7.542
Huurwoningen (Niet-Daeb)	68	74
Zorgvastgoed	483	464
Maatschappelijk vastgoed	15	13
Bedrijfsonroerend goed	30	31
Parkeergelegenheden	552	552
Overig onroerend goed	40	39
	<u>8.720</u>	<u>8.715</u>

4.2 Mutaties in verhuureenheden

	2024	2023
Aantal opgeleverd nieuwbouw	39	76
Aantal terugkoop	14	9
Aantal aankoop	-	15
Aantal uit exploitatie door sloop	-41	-28
Aantal verkoop regulier en Te Woon	-7	-7

4.3 Kwaliteit

	2024	2023
Aantal woningen met een groen label (A,B,C) in %	94,40	91,30
Aantal woningen groot onderhoud	252,00	143,00

4.4 Huren

	2024	2023
Gemiddelde huurprijs	597,00	565,00
Huurachterstand in %	0,57	0,53

4.5 Het verhuren van woningen

	2024	2023
Verhuisgraad in %	6,40	6,50
Woningen passend verhuurd in %	97,20	97,70
Aantal woningen toegewezen	537,00	554,00
waarvan aan vergunninghouders	33,00	46,00
waarvan aan sociaal/medische urgentie	42,00	49,00
Aantal ontruiming	4,00	4,00
Gemiddeld aantal reacties	367,00	254,00
Gemiddelde inschrijftijd in jaren	7,40	5,70
Gemiddelde zoektijd in jaren	1,30	1,50

4.6 Balans en winst-en-verliesrekening

	2024	2023
Jaarresultaat x € 1.000	90.211	-116.155
Eigen vermogen x € 1.000	879.567	789.356

4.7 Personele bezetting

	2024	2023
Gemiddeld aantal FTE	72,88	66,09
Gemiddeld ziekteverzuim in %	7,00	4,90
Waarvan < 6 weken	1,90	1,40
Waarvan > 6 weken	5,10	3,50