

**STICHTING PROWONEN
TE BORCULO**

Rapport jaarstukken 2018

BESTUURSVERSLAG EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. 2018 in cijfers	4
2. Van het bestuur	5
3. ProWonen in 2018	8
4. De organisatie ProWonen	16
5. ProWonen in verbinding	20
6. Financieel gezond	25
7. Raad van Commissarissen	30
8. Factsheet gemeente Bronckhorst	37
9. Factsheet gemeente Berkelland	41
10. Factsheet gemeente Oost Gelre	45
Bijlage 1: Overzicht belanghouders	49
Bijlage 2: Risicoparagraaf	50

JAARREKENING

1. Balans per 31 december 2018	59
2. Winst-en-verliesrekening over 2018	60
3. Kasstroomoverzicht 2018	61
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	64
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	70
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	78
7. Risicobeheersing	84
8. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	85
9. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	85
10. Toelichting op de balans per 31 december 2018	86
11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018	102
12. Overige informatie	108
13. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	109
14. WNT Verantwoording	115

OVERIGE GEGEVENS

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	120
2. Statutaire regeling winstbestemming	123
3. Kengetallen	124

BESTUURSVERSLAG EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1. 2018 in cijfers



HUURWONINGEN PER GEMEENTE

Beltrum	63
Borculo	925
Eibergen	1363
Geesteren Gld	17
Gelselaar	13
Haarlo	34
Halle	53
Harreveld	27
Hengelo Gld	533
Keijenborg	60
Lichtenvoorde	1216
Lievele	18
Marijenvelde	22
Neede	1199
Rekken	22
Rietmolen	18
Ruurlo	673
Vorden	794
Vragender	11
Wichmond	27
Zelhem	790
Zieuwent	53

DIVERSE CIJFERS 2018

Aantal huurwoningen (incl. zorg)	7.931
Aantal verkochte Te Woon woningen	536
Aantal nieuwe verhuringen	570
Verhuringen passend toegewezen	94,1%
Aedes benchmark huurdersoordeel	A score
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	1,2%
Woningen met een groen label	84%
Uitgegeven aan onderhoud	€ 14,2 miljoen
Gemiddeld aantal fte	73

2. Van het bestuur

Wij willen graag dat onze huurders zich 'Thuis bij ProWonen' voelen. Daarom zetten we ons in om voldoende betaalbare huurwoningen in ons werkgebied beschikbaar te hebben en te houden. Zo voorzien we in de woonbehoefte van mensen die dat niet zelf kunnen organiseren vanwege hun financiële, fysieke en/of verstandelijke beperking.

'Thuis bij ProWonen' is de manier waarop wij met mensen omgaan. We maken hierbij geen onderscheid tussen onze klanten, collega's, stakeholders of leveranciers. Het staat voor (persoonlijke) aandacht, luisteren, verbinding, het verschil willen maken en een open houding. We nemen het mee in alles wat we doen en in de manier waarop we dingen doen.

In verbinding zijn en blijven met de samenleving, onze klanten en maatschappelijke partners wordt steeds belangrijker. We hebben hier extra aandacht aan besteed in 2018 en ik ben blij met de mooie stappen die we hebben gezet. We zoeken elkaar vaker in een vroeg stadium van (ontwikkel) processen op en evalueren na afloop het verloop om er voor een volgende keer van te leren. Dat maakt het mogelijk om kansen te benutten en eventuele knelpunten eerder inzichtelijk te hebben en samen te bespreken. Elk leveren we een bijdrage vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid.

Speerpunten van ProWonen

Onze klanten vormen ons vertrekpunt en de reden van ons bestaan. In onze dienstverlening sluiten we aan op de wensen van onze klanten. Digitaal waar dat kan en persoonlijk waar dat gewenst is.

Het hebben van voldoende betaalbare beschikbare huurwoningen voor onze klanten blijft het belangrijkste speerpunt. Hier zetten we ons maximaal voor in. En maakt dat we, met alle uitdagingen die op ons afkomen, doorlopend scherp zijn op mogelijkheden om dit voor onze klanten waar te blijven maken.

Een van deze uitdagingen is het verduurzamen van ons woningbezit. Het is ook een belangrijk speerpunt van ons beleid. De opgave is fors en het belang is groot voor onze klanten en de samenleving. Het verduurzamen is daarnaast onlosmakelijk verbonden met betaalbare woonlasten. Onze duurzaamheidscoördinator zorgt in- en extern voor aandacht en verbinding om zo samen de komende jaren invulling te kunnen geven aan onze ambities en doel om in 2050 CO₂-neutraal te zijn ook te halen.

We willen niet alleen vandaag maar ook in de toekomst onze klanten goed kunnen blijven helpen. ProWonen is financieel gezond en om ook langjarige ambities waar te maken, doen we er alles aan om ook langjarig financieel gezond te blijven. Dit gaat niet vanzelf. De maatregelen van de overheid zorgen er voor dat we steeds scherpere keuzes moeten maken en de gevolgen hiervan goed in beeld moeten brengen en volgen.

Op koers

In 2018 hebben we net als in voorgaande jaren gewerkt aan de uitvoering van het ondernemingsplan 2016 – 2020 'Samen aan de slag'. We liggen op koers met onze doelstellingen. Met 'Thuis bij ProWonen' besteden we extra aandacht aan tevreden klanten en medewerkers. Het heeft ons veel mooie WOW-momenten opgeleverd en de contactmomenten verrijkt. En dat hebben we teruggezien. In de Aedes benchmark 2018 scoorde ProWonen drie keer A, op huurdersoordeel, duurzaamheid en bedrijfslasten en B op onderhoud. Een score waar ik trots op ben!

Begin 2018 hebben we wijkplan De Koppel in Borculo afgerond. Na 12 jaar van ingrijpende werkzaamheden als sloop, renovatie en nieuwbouw is de aanpak van de wijk af. In 2017 hadden we wijkplan De Berg in Neede al afgerond. Beide waren intensieve trajecten voor alle betrokken partijen, maar met een prachtig toekomstbestendig resultaat.

In 2018 hebben wij ons portefeuilleplan herijkt. Belangrijke aanleiding hiervoor was het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO). Dit onderzoek bevestigt wat we al jaren aan zien komen. De samenstelling van de bevolking in de gemeenten waar wij werkzaam zijn (Berkelland, Bronckhorst en Oost-Gelre) verandert.

Belangrijke ontwikkelingen waar wij rekening mee te houden hebben zijn:

- Verwachte krimp op termijn, maar daarvoor eerst nog licht groeiende vraag naar sociale huurwoningen
- Verdere huishoudens verdunning
- Langer zelfstandig thuis willen blijven wonen van senioren
- Minder vraag van starters op de woningmarkt
- CO₂-neutraal in 2050

Deze ontwikkelingen vormen de basis voor de keuzes die wij maken ten aanzien van ons vastgoed.

We zijn in 2018 verder gegaan om processen en systemen te verbeteren en efficiënter te maken. De gesprekken hierover hebben de interne betrokkenheid en het nemen van eigen verantwoordelijkheid van medewerkers vergroot.

Dialogo en samenwerking

Samenwerken met andere partijen vinden wij van groot belang. Immers, alleen kunnen we veel, maar samen komen we verder. Wij zoeken actief de samenwerking op met onze huurders, gemeenten, collega corporaties en maatschappelijke partners.

We geven uitleg over onze taken als sociaal verhuurder en ons speelveld. Wat doen we en waarom doen we dit. Zo zijn we transparant over onze keuzes en de afwegingen die we hierbij maken. Ook geeft het de gelegenheid om te horen hoe andere partijen hier tegen aankijken en dit mee te nemen in onze keuzes. We zijn er van overtuigd dat door in gesprek met elkaar te zijn en blijven onze maatschappelijk meerwaarde meer en beter zichtbaar voor onze stakeholders is.

We zijn op verschillende manieren gedurende het jaar in dialoog met onze stakeholders. We stemmen ontwikkelingen en plannen regelmatig af met onze huurders, gemeenten en maatschappelijke partners. Jaarlijks maken we met gemeenten en huurdersverenigingen prestatieafspraken, volgen deze gedurende het jaar en evalueren deze om daar in een volgend jaar goed op aan te kunnen sluiten en het proces en de inhoud waar mogelijk te verbeteren.

Met collega corporaties Sité en Wonion werken we binnen ProSiWo veel samen. Daarnaast zijn wij actief binnen het Achterhoeks Corporatieoverleg (ACo). Dit overleg maakt zich bijvoorbeeld sterk om het Achterhoekse "geluid" in Den Haag en bij onze koepelorganisatie Aedes te laten horen. Dit is nodig omdat ons werkgebied op veel onderdelen substantieel verschilt van de situatie in de Randstad.

Ook maakt ProWonen onderdeel uit van 'Achterhoek 2030', waarin provincie, gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen, onderwijsinstellingen en bedrijfsleven samenwerken onder het motto 'Samen Slim Bezigt'. Doel van deze samenwerking is een krachtige regio die snel en besluitvaardig samenwerkt om de Achterhoek (vitaal en economisch) sterk te houden.

Deze samenwerking is georganiseerd in een Achterhoek Board en verschillende thematafels. Er wordt gewerkt aan de thema's Smart werken en innovatie, Onderwijs en arbeidsmarkt, Wonen en vastgoed, Mobiliteit en bereikbaarheid, Circulaire economie en energietransitie en Gezondste regio.

Onze eigen organisatie

In 2018 zijn we verder gegaan met de ontwikkeling van onze organisatie. We zijn van start gegaan met zelforganisatie. De organisatieontwikkeling heeft geleid tot een andere indeling van teams en dat we geen teamleiders meer hebben. De managers en directeur geven nu rechtstreeks leiding aan de teams. Al deze veranderingen brachten naast onduidelijkheden ook kansen en leermogelijkheden met zich mee. Samen leren en ontdekken en aangeven wat er nodig is, door helder te formuleren waar we mee starten, stoppen en door willen gaan. Werkplezier is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Veranderen is niet altijd gemakkelijk en verloopt ook niet altijd van zelf. Toch zijn we er samen in 2018 in geslaagd een belangrijke bijdrage te leveren aan het realiseren van onze organisatiedoelstellingen. Daar ben ik trots op. Ik dank een ieder voor de inzet in 2018 en we gaan voortvarend door in 2019. Samen blijven we betaalbaar wonen in ons werkgebied mogelijk maken!

Verklaring van het bestuur

ProWonen is in 2018 uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). De jaarstukken 2018 zijn opgesteld in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties.

Borculo, 28 juni 2019
Henk Meulenkamp
directeur bestuurder

3. ProWonen in 2018

ProWonen is een sociaal huisvester en maatschappelijk ondernemer in hart en nieren. We geven invulling aan onze missie door te kijken naar de wereld van nu en kansen en mogelijkheden in de toekomst.

Onze missie

Iedereen heeft recht op een (t)huis. Sommige mensen kunnen dit niet zelf organiseren omdat ze bijvoorbeeld een financiële, fysieke en/of verstandelijke beperking hebben. Wij helpen hen hierbij.

Onze visie

Het huisvesten van onze doelgroep in een geschikte sociale huurwoning is onze kerntaak. We kijken verder dan alleen de woning, want wonen is meer. Je ergens thuis voelen en er kunnen (blijven) wonen, ook als er zorg nodig is, vraagt om een vitale woonomgeving. Samen met onze klanten en maatschappelijk partners dragen we bij aan leefbare wijken en buurten in de Achterhoek. Hierbij zijn we elk verantwoordelijk voor ons eigen deel en samen voor het geheel. Alleen zo kunnen we de mensen die dit nodig hebben een goede, betaalbare en duurzame woning in een plezierige en veilige woonomgeving bieden. Beslissingen nemen we met het oog op langjarige continuïteit, want voor een deel zijn de effecten van ons handelen pas zichtbaar op (middel)lange termijn. We kijken minstens 10 jaar vooruit en waar het kan en nodig is maken we een doorkijkje naar de lange termijn.

Onze klanten

Wij helpen mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien, omdat het inkomen, of een fysieke en/of verstandelijke beperking dat niet toelaat. Ook huisvesten we mensen met een urgente woonvraag. Het grootste deel van onze klanten heeft een inkomen op basis waarvan ze in aanmerking komen voor huurtoeslag. ProWonen is werkzaam in de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost-Gelre.

Verbeteren vastgoedsturing

De principes van vastgoedsturing vormen de leidraad voor de langjarige keuzes die wij maken voor ons vastgoed. De uiteenlopende factoren die hierop van invloed zijn maken het tot een complex geheel en het is onontbeerlijk om een helder kader te hebben. In 2018 hebben wij ons portefeuilleplan herijkt en een begin gemaakt met de doorvertaling naar kernenvisies. Een visie per kern is nodig omdat de opgaven tussen de kernen in ons werkgebied verschillen. De kernenvisies vormen de basis voor onze complexplannen. We starten in 2019 met het opstellen hiervan. Vastgoedsturing gaat over het aanbrengen van verbinding tussen enerzijds langjarige doelen en daarvoor nodige korte termijn acties. Het draagt bij aan het compleet maken van de plan-do-check-act cyclus. En helpt ons om te blijven beschikken over een toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Dat wil zeggen, een vastgoedportefeuille die zorgt voor voldoende, betaalbare huurwoningen en die er mede voor zorgt dat ProWonen financieel gezond blijft.

Gegevensbescherming

De wereld waarin wij werken wordt steeds digitaler. Bovendien gaan die ontwikkelingen bijzonder snel. Wij hechten veel waarde aan het zorgvuldig omgaan met en het borgen van de privacy van onze klanten. Zij moeten erop kunnen vertrouwen dat hun gegevens bij ons in goede handen zijn. Met de invoering van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) zijn we in 2018 druk geweest om deze te implementeren en zo te voldoen aan de wet- en regelgeving.

Onze speerpunten

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

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

De sturing van ProWonen loopt van het ondernemingsplan via het jaarplan naar concrete activiteiten. Jaarplanactiviteiten worden opgenomen in de begroting en zijn de basis voor de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersverenigingen. We bewaken de voortgang door specifieke rapportages op te stellen en deze te analyseren en te bespreken.

Beschikbaar en betaalbaar

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

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

Wat hebben we gedaan in 2018?

Portefeuillestrategie herijken

In 2018 hebben wij onze portefeuillestrategie herijkt. Het portefeuilleplan is voor ProWonen een belangrijk richtinggevend instrument in de ontwikkeling van onze woningvoorraad. In het portefeuilleplan vormen ontwikkelingen in demografie, woonbehoefte en (verwachte) trends op de woningmarkt het vertrekpunt gehanteerd. We sturen op een langjarig aantrekkelijke vastgoedportefeuille. Onze belangrijkste opgaven zijn: verduurzamen van onze woningen, accommoderen van groeiende behoefte op korte termijn, inkrimpen van de voorraad sociale huurwoningen op middellange en lange termijn en aanpassen van de voorraad sociale huurwoningen aan de behoefte van een groeiende groep ouderen onder onze klanten.

Passend toewijzen: 95%-norm

De norm vanuit passend toewijzen is om minimaal 95% van onze nieuwe klanten die recht op huurtoeslag hebben een passende woning toe te wijzen. In 2018 leek er met 97,2% van de verhuringen aan mensen met recht op huurtoeslag in eerste instantie niets aan de hand. Begin 2019 kwam echter naar voren dat vervolcontracten op aflopende Huurvastcontracten als nieuwe toewijzingen moeten worden gezien als er sprake is van een nieuwe huurovereenkomst die is opgesteld en door de huurder is ondertekend. Hierdoor daalt het percentage "passend toegewezen volgens de norm". Via een hersteloperatie (opvragen inkomensgegevens betrokken huurders) hebben we geprobeerd alsnog boven de 95%-norm uit te komen, maar dat is helaas niet gelukt. We blijven steken op een percentage van 94,1% passend toegewezen.

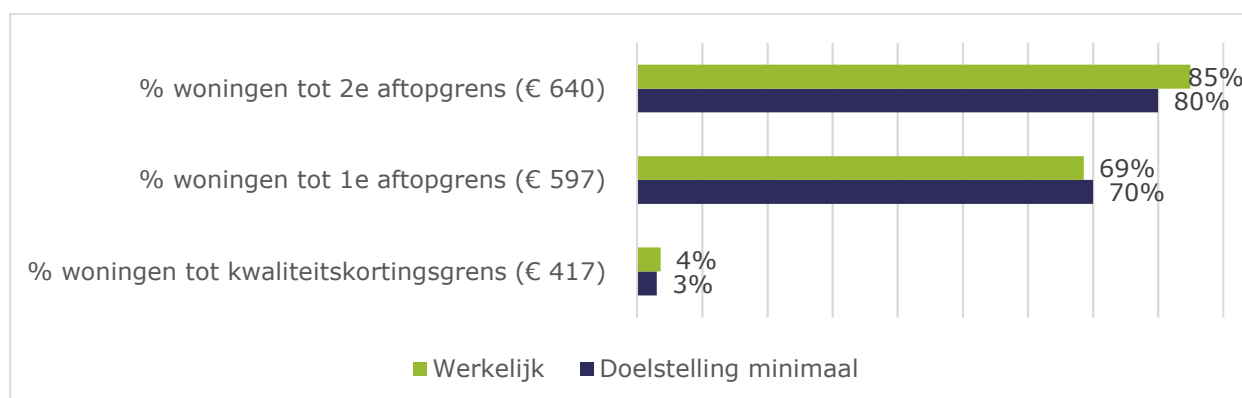
80-10-10 regeling

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

Inkomen	Aantal	%	Norm
< € 36.789	507	90%	Min. 80%
€ 36.789 - € 41.056	16	3%	Max. 10%
> € 41.056	42	7%	Max. 10%
Totaal	565	100%	

Streefhuren

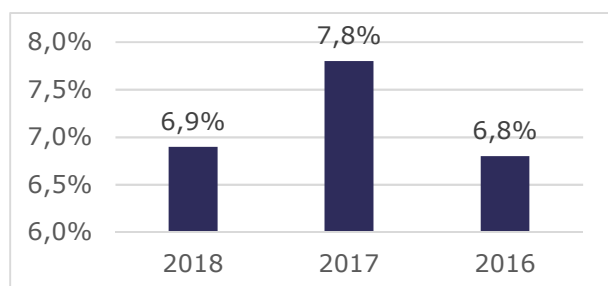
Het benodigd aantal beschikbare, betaalbare huurwoningen vertalen we in ons huurbeleid naar streefhuurpercentages. We willen deze doelstellingen op de hele woningvoorraad bereiken en dat is gelukt; maar ook zoveel mogelijk in alle hoofdkernen. Dat lukt niet overal. Vooral in de gemeente Bronckhorst hebben we veel grote appartementen. De hoge kwaliteit van deze appartementen leidt daar tot hoge streefhuren. Deze woningen zetten we in voor de 5% ruimte niet-passende toewijzingen.



Verhuringen

In 2018 heeft ProWonen 570 huurcontracten gesloten. Dit aantal is inclusief vijf verhuringen die kamergewijs in de gemeente Berkelland zijn gedaan aan vergunninghouders. Deze verhuringen lopen vanaf 2018 niet meer via de gemeente Berkelland. Het aantal nieuwe huurcontracten is inclusief 31 vervolgcontracten op aflopende huurvastcontracten.

De gemiddelde verhuisgraad in het totale werkgebied van ProWonen:



Huurverhoging per 1 juli 2018

De huren hebben we per 1 juli alleen met het inflatiepercentage van 1,4% verhoogd. Gemiddeld was de verhoging per 1 juli 1,2% aangezien een aantal woningen geen

huurverhoging kregen door onder andere sloop of Huurvast. Ook pasten we geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. ProWonen voldoet in 2018 aan de huursombenadering. ProWonen blijft een gematigd huurbeleid voeren, zonder inkomensafhankelijke opslag.



Onderhoud en verbetering

De woningen van ProWonen hebben een goede basiskwaliteit. Ons onderhoudsbeleid is gericht op het behouden van dit kwaliteitsniveau. Op basis van de technische meerjarenplanning wordt de onderhoudsbegroting opgesteld. In 2018 hebben we in totaal € 14,2 miljoen aan onderhoud uitgegeven.

	Begroot	Werkelijk
Bedragen x € 1.000		
Niet planmatig onderhoud	2.286	2.492
Planmatig onderhoud	3.217	2.526
Contractonderhoud	1.878	1.823
Groot onderhoud	15.360	7.370
Totaal uitgaven onderhoud	22.741	14.211
Te activeren onderhoud	-6.852	-2.643
Lasten onderhoud w&v (categoriale indeling)	15.889	11.568

Schilderwerk uitbesteed

In september hebben we een contract getekend met drie schildersbedrijven die geleidelijk al het schilderonderhoud voor ProWonen gaan uitvoeren. Deze schildersbedrijven gaan vanaf 2020 de controle, uitvoering en inspectie van het schilderwerk voor ProWonen verzorgen.

Verduurzamen

Met het actualiseren van ons duurzaamheidsbeleid zijn ook onze doelstellingen aangepast. Ons aangescherpte einddoel in 2050 is een CO₂-neutraal woningbezit. Omdat deze horizon erg ver weg ligt zijn de volgende mijlpalen voor onze woningvoorraad (inclusief toekomstige nieuwbouw) geformuleerd:

Jaar	Gemiddelde Energie Index	Energie Indexen percentage
2021	Tussen 1,21 en 1,40 (label B)	Max. 10% \geq 1,81 (label D t/m G)
2030	Tussen 0,81 en 1,20 (label A)	100% \leq 1,40 (label B)
2050	\leq 1,20 (label A t/m A++)	100% \leq 1,20 (label A)

Deze aangescherpte doelstelling wordt opgenomen in het volgende ondernemingsplan.

Wat hebben we gedaan in 2018?

Duurzaamheid is en blijft een belangrijk speerpunt voor ProWonen. In 2018 hebben we ons geactualiseerde duurzaamheidsbeleid vastgesteld. Ook hebben we een duurzaamheidscoördinator aangesteld om zo meer continuïteit en capaciteit in te zetten op dit speerpunt.

Routekaart CO₂-neutraal

ProWonen maakt gebruik van de routekaart CO₂-neutraal van Aedes om in 2035 een zeer energiezuinige woningvoorraad te hebben en in 2050 CO₂-neutraal te zijn. We stellen ons ten doel dat eind 2020 de energie-index van 90% van onze woningen lager is dan 1,8 of met andere woorden een groen label heeft. Nieuwbouwwoningen bouwen we vanaf nu alleen nog gasloos.

In de bestaande woningvoorraad kiezen we voor een gefaseerde aanpak waarbij we starten met isoleren van de buitenschil en vervolgens onze aandacht richten op duurzame installaties. We verwachten dat de eerstkomende jaren de innovaties en kostenreducties elkaar nog snel op zullen volgen. We adviseren en informeren onze klanten over de mogelijkheden om hun eigen energieverbruik te beïnvloeden en ondersteunen klanten die kiezen voor energie besparende maatregelen.

Zonnepanelen

In 2018 hebben we besloten om het plaatsen van zonnepanelen te versnellen door bij elke verhuizing, maar ook projectmatig standaard zonnepanelen op het dak van een woning te leggen. In 2018 hebben we bij 53 woningen zonnepanelen geplaatst. Vanaf 2019 verwachten we bij circa 300 woningen per jaar zonnepanelen te plaatsen.

Eigentijdse dienstverlening

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

De doelen waar we op dit speerpunt aan werken zijn:

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

Wat hebben we gedaan in 2018?

Digitale dienstverlening

Vertrekpunt vanuit onze klantvisie is digitaal waar mogelijk en persoonlijk waar gewenst. Digitale dienstverlening zien we als een hedendaagse aanvulling op onze dienstverlening, vandaar dat we actief de mogelijkheden benutten en integreren. In 2018 hebben we onze digitale dienstverlening verder ontwikkeld. Zo is onze website vernieuwd en hebben we in ons primaire automatiseringssysteem het 'zaakgericht' werken operationeel gemaakt. Door dit zaakgerichte werken kunnen we processen waar onze klanten bij betrokken zijn efficiënter afwikkelen.

Daarnaast hebben we de woninginspectie App en de woningaanvaarding App geïmplementeerd. Door deze App's kan een woninginspectie bij verhuizing en een aanvaarding door een nieuwe huurder efficiënter uitgevoerd worden. Zo hebben we in 2018 proefgedraaid met woningaanvaarding door de nieuwe huurder in de nieuwe

woning. De nieuwe huurder hoeft niet meer bij ons op kantoor te komen om het huurcontract te tekenen. Dat doen we vanaf nu digitaal waarna we ook in de woning de sleutel uitgeven. Naast het overhandigen van de sleutels kunnen we nu meteen in het huis uitleg geven over verschillende apparaten en over wat men zelf voor eigen rekening aan de woning doet en wat er voor rekening van ProWonen komt.

Thuis bij ProWonen

We zijn in 2018 druk geweest met 'Thuis bij ProWonen' en hebben samen de visie hoe wij willen omgaan met onze klanten, medewerkers en collega's opgesteld. In alle contactmomenten kiezen we voor de persoonlijke benadering en houden we rekening met de mogelijkheden en omstandigheden van de klant. Waar mogelijk leveren we maatwerk. Thuis bij ProWonen is geïnspireerd op het gedachtegoed van Hostmanship.

Aedes benchmark

We monitoren onze klanttevredenheid doorlopend. In 2018 hebben we net als de jaren daarvoor weer meegedaan aan de Aedes Benchmark. In 2018 scoorde ProWonen een A op huurdersoordeel. Ook op duurzaamheid en bedrijfslasten was de score een A en op onderhoud was de score een B. Een mooi resultaat!

Nieuwe aanmaningsbrief

Mensen met een huurachterstand ontvangen altijd een aanmaningsbrief van ProWonen. Deze brief was voor sommige mensen niet goed te lezen. Zij begrepen niet wat er gevraagd werd. Wij hebben een nieuwe aanmaningsbrief met duidelijke stappen en plaatjes opgesteld en de eerste resultaten zijn positief: de brief wordt niet alleen als minder bedreigend ervaren, er wordt ook sneller betaald.

Specifieke doelgroepen

Naast regulier woningzoekenden zijn er mensen waarbij de huisvesting extra aandacht vraagt. Sociale of medische omstandigheden kunnen aanleiding zijn voor een urgente woonvraag. Voor deze mensen is het van belang dat de wachttijd beperkt is. Op basis van een urgentieverklaring bij Thuis in de Achterhoek komen deze mensen met voorrang in aanmerking voor woonruimte.

Daarnaast is er een toenemende vraag van mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt, zoals mensen met psychiatrische achtergrond, kwetsbare jongeren en ouderen die zorg nodig hebben en vergunninghouders. ProWonen zet in op betaalbare, passende woningen voor deze verschillende doelgroepen. De gemeente zorgt waar nodig (via de zorgaanbieders) voor ondersteuning en begeleiding.

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

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

Wat hebben we gedaan in 2018?

Langer zelfstandig wonen

ProWonen vindt het belangrijk dat ouder wordende huurders prettig en veilig kunnen blijven wonen, daar waar zij zich thuis voelen. Keuzevrijheid, eigen regie & verantwoordelijkheid staan hierbij centraal. De wensen en behoeften van onze oudere bewoners vormen hierbij het vertrekpunt; zij bepalen waar en hoe ze willen wonen. We luisteren naar hun persoonlijke verhaal, informeren hen over de mogelijkheden en denken actief mee in het vinden van passende oplossingen. Samen met de bewoner en betrokken gemeente neemt ProWonen haar

verantwoordelijkheid. Zo dragen we gezamenlijk actief bij aan het zelfstandig blijven wonen van deze groep huurders.

We kiezen er bijvoorbeeld voor om:

- oudere huurders persoonlijk en actief te informeren over de mogelijkheden die er zijn om zelfstandig te blijven wonen, inclusief het waar nodig en gewenst ondersteunen van de latente verhuisbehoefte. Zo hebben we in 2018 informatiemarkten (Lichtenvoorde, Borculo), inloopsprekuren (Neede, Ruurlo, Eibergen en Lichtenvoorde) en diverse kijkmomenten bij woningen voor ouderen georganiseerd. In 2019 organiseren we informatiemarkten in Zelhem en Hengelo. Onze dag van het huren stond dit jaar in het teken van lekker lang leven en was gericht op ouderen.
- aan te sluiten bij gemeentelijke initiatieven op dit thema.
- aanvullend te zijn op het gemeentelijke WMO beleid. We voelen ons samen met de gemeente en bewoner verantwoordelijk voor het bieden van passende woonoplossingen.
- oudere huurders te ontzorgen door individuele verzoeken voor woningaanpassingen te ondersteunen door middel van een "langer zelfstandig blijven wonen" pakket. Dit pakket wordt ontwikkeld in 2019.
- individuele verzoeken van bewoners voor woningaanpassingen ruim te ondersteunen. Jaarlijks reserveren we budget voor gemiddeld 25 individuele verzoeken.
- maatwerk te bieden in situaties die daarom vragen.
- het onderhoud en de voorzieningen rondom en in de algemene ruimten van seniorencomplexen¹ aan te laten sluiten bij de hedendaagse maatstaven om langer zelfstandig te kunnen wonen. Denk aan het toegangspad, automatische deuropeners of scootmobiel oplaad/ stallingsplaatsen. We inventariseren in 2019 waar in of rondom seniorencomplexen aanpassingen nodig zijn. In 2018 zijn we gestart met pilots voor het stallen en opladen van scootmobielen. We kijken vervolgens waar we basisvoorzieningen in 55+ complexen in ons woningbezit gaan realiseren. In overleg met de gemeente werken we de oplossingen uit naar een werkwijze. Zo worden 6 inbandige scootmobielbergingen in de nieuwbouw aan de Magnoliaweg (Zelhem) gerealiseerd en wordt een inbandige berging voor meerdere scootmobielen in 'de Klinke' (Lichtenvoorde) gerealiseerd. Ook maken we gebruik van flexibele oplossingen zoals de 'scover'. De scover is een mobiele brandveilige stalling voor scootmobielen.

De taakstelling

We spannen ons maximaal in om vanuit onze taak als sociaal huisvester bij te dragen aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling. In Bronckhorst en Oost Gelre dragen ook andere woningcorporaties bij aan de taakstelling. In 2018 zijn in 22 woningen van ProWonen vergunninghouders gehuisvest. De taakstelling van 2018 is niet helemaal gehaald. Dit had niet alleen met beschikbare woningen te maken, maar ook met het ontbreken van koppelingen (dus geen aangewezen vergunninghouders om te huisvesten en na reizigers die later naar Nederland komen dan verwacht).

Voor de 1^e helft van 2019 is de taakstelling lager dan 2018. We verwachten de achterstand in 2019 in te lopen.

¹ Dit zijn alle complexen die we met voorrang of uitsluitend verhuren aan woningzoekenden van 55 jaar of ouder.

Gemeente	Verhuurde woningen aan vergunning- houders	Aandeel verhuringen sociale huur	
Berkelland	16	5%	
Bronckhorst	3	2%	
Oost Gelre	3	3%	
TOTAAL	22	4%	
	Taakstelling 2018 inclusief voorstand 2017	Gerealiseerd in 2018	Saldo
Berkelland	37	25	12
Bronckhorst	30	19	11
Oost Gelre	29	23	6

Onderzoek en ontwikkeling

Blokje om

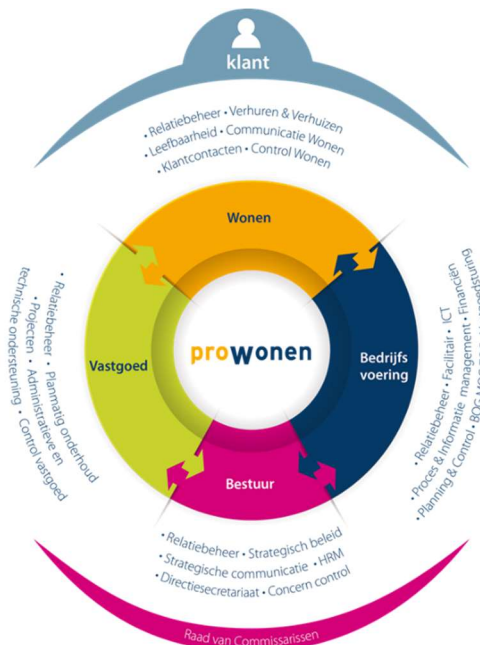
In 2018 hadden we in Zelhem de primeur van Blokje om. Binnen 20 werkdagen (!) werden zes woningen aan de Dahliastraat in Zelhem gesloopt én weer opgebouwd. De bewoners keerden na een korte woonvakantie terug in een gloednieuw huis. Eén van de bewoners, die al 50 jaar in het huis woonde, kon terugkeren naar zijn oude vertrouwde plek. Maar dan in een geheel nieuw thuis. Zeer energiezuinig, gasloos en van alle gemakken voorzien! De komende jaren krijgt het project vervolg.

Eerste gasloze woningen aan de Magnoliaweg

ProWonen bouwt in de nieuwbouw alleen nog gasloos. De bewoners van ProWonen aan de Magnoliaweg in Zelhem zijn een van onze eerste bewoners die in een gasloze woning gaan wonen. In Zelhem bouwt zorgorganisatie Markenheem 66 zorgappartementen met buurtkamers, een ontmoetingsruimte en een restaurant. ProWonen bouwt hier 22 huurappartementen. Samen met Markenheem ontwikkelden we de parkachtige tuinen tussen en rond de nieuwe gebouwen. Half december ontvingen onze bewoners de sleutel van hun gasloze nieuwbouw huurwoning.

4. De organisatie ProWonen

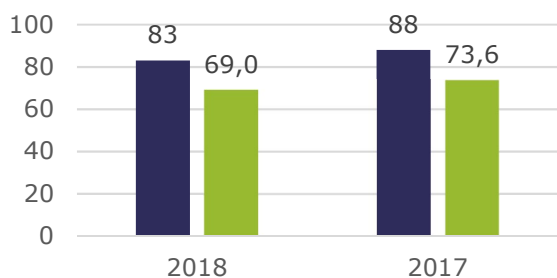
ProWonen is een organisatie in verandering. Om mee te kunnen bewegen met veranderingen in de maatschappij is het nodig dat onze organisatie doelgericht en wendbaar is. In 2018 heeft dit geleid tot aanpassingen in onze organisatiestructuur. Ons organisatie plaatje ziet er nu als volgt uit.



Daar waar het toegevoegde waarde heeft werken we toe naar zelforganiserende teams. Dit betekent dat teams zelf verantwoordelijk zijn voor het behalen van hun doelstellingen en binnen een bepaalde bandbreedte hun werk en ondersteuning zelf organiseren. Om stappen te zetten om tot deze zelforganisatie te komen is het management van ProWonen in 2018 intensief met de teams aan de slag geweest om aan deze veranderwens invulling te geven. Hier gaan we in 2019 mee door. Waar nodig laten de teams en het management zich door externe deskundigen ondersteunen.

In 2017 is het besluit genomen en zijn de voorbereidingen gestart om het niet-planmatig onderhoud onder te brengen bij ketenpartners. In 2018 zijn we volop bezig geweest met de uitwerking van dit besluit. Deze uitwerking zal doorlopen in 2019 waarna wij verwachten in de 1e helft van 2019 op de nieuwe manier te kunnen gaan werken. Belangrijke veranderingen zijn dat de intake van reparatieverzoeken vanaf dat moment door de ketenpartners gedaan zal worden, alsmede de planning, uitvoering en (financiële) afhandeling.

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



- Aantal medewerkers in dienst eind boekjaar
- Aantal fte in dienst eind boekjaar

Bestuur

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

De bestuurder van ProWonen heeft geen nevenfuncties. In het kader van permanente educatie (PE) heeft de bestuurder aan aantal opleidingen gevolgd. De Governancecode verplicht bestuurders van woningcorporaties over een periode van 3 kalenderjaren (2018-2020) 108 PE-punten te behalen. Er is geen minimaal aantal te behalen PE-punten per jaar. Onze bestuurder behaalde in 2018 40,5 PE-punten.

Juridische structuur

ProWonen heeft geen verbonden ondernemingen.

Governance

ProWonen werkt volgens de voorschriften van de Governance Woningcorporaties 2015. De Governance code geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren, hoe belanghebbenden betrokken worden en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. Deze vereisten zijn vastgelegd in statuten en reglementen. In 2018 zijn de statuten en reglementen in lijn gebracht met de eisen vanuit de Veegwet.

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

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

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

Daarnaast kent ProWonen de volgende gedragscodes:

- Integriteitsbeleid (incl. Klokkenluidersregeling)
- Beleid ongewenste omgangsvormen
- Gedragscode e-mail en internet

Deze gedragscodes bevatten regels voor de omgang met elkaar, met klanten, leveranciers en overige relaties. Het integriteitsbeleid bevat regels voor omgaan met

informatie, gebruik van bedrijfsmiddelen, aannemen van uitnodigingen, privé bestellingen en aanvaarden van geschenken en vermeldt de wijze waarop handhaving plaatsvindt. Binnen ProWonen vervult het management team de rol van vertrouwenspersoon voor integriteitsmeldingen. Is het handelen of het nalaten van het management team in het geding, dan is de voorzitter van de Raad van Commissarissen de vertrouwenspersoon. Voor ongewenste omgangsvormen is een externe vertrouwenspersoon aangesteld.

In 2018 zijn er geen meldingen geweest omtrent integriteit of ongewenst gedrag, ook is er geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.

Risico management

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

Intern kennen wij een risico management systeem. Dit systeem helpt ons om de hoogte en de impact van de risico's in te schatten. Op basis van deze inschatting treffen wij beheersmaatregelen waarmee we de kans van optreden of de gevolgen van de risico's zo klein mogelijk maken. We onderschrijven de noodzaak van risico management, waarbij we tegelijkertijd opmerken dat ProWonen als een relatief laag-risico organisatie beschouwd kan worden.

In 2019 gaan we aan de slag met onze organisatie om nog nadrukkelijker grip te krijgen op onze processen en bedrijfsvoering, maar ook om het risicobewustzijn te bevorderen, gedrag met betrekking tot risico management te beïnvloeden en draagvlak te creëren.

Uitvoering reglementen

Uitvoering Financieel beleid en beheer

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

Conform BTIV artikel 104 lid 1 sub a zijn de doelstellingen van het financiële beleid en beheer van Stichting ProWonen ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit.

ProWonen is financieel gezond. De schuldpositie is in 2018 licht gedaald. Exclusief de waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille komt het resultaat 2018 uit op een positief resultaat van € 12,9 miljoen.

Uitvoering spelregels bij groot onderhoud, renovatie en sloop

In de spelregels zijn afspraken gemaakt over de relatie tussen huurder en de corporatie, met de rechten en plichten die zij hebben. In 2018 is er door ProWonen bij projecten gehandeld volgens de spelregels.

Uitvoering reglement behandeling klachten

Het lukt niet altijd om al onze klanten tevreden te houden. ProWonen heeft een eigen klachtenprocedure om in overleg met de klant tot een oplossing te komen. In 2018 hebben 43 klanten (2017: 34) van ProWonen gebruik gemaakt van onze interne klachtenprocedure.

Op grond van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV) is elke woningcorporatie verplicht om een klachtencommissie in te stellen, die tot taak heeft om naar aanleiding van klachten van huurders advies uit te brengen over de manier van optreden van de corporatie. Bij ProWonen vervult de Regionale Geschillencommissie Oost

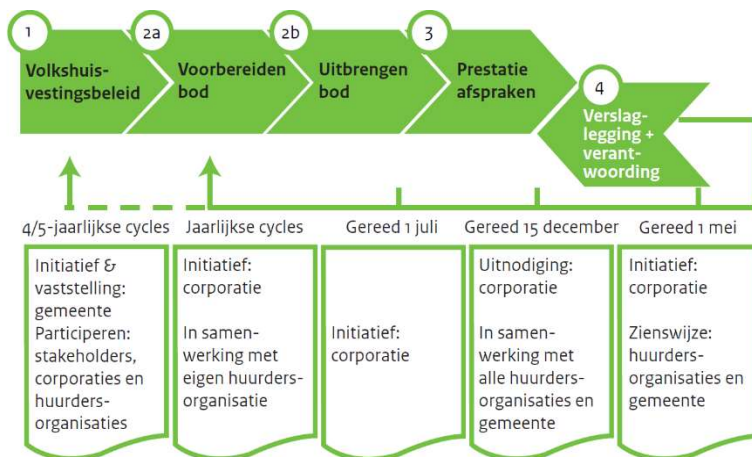
Gelderland deze rol. In 2018 zijn twee klachten bij de geschillencommissie gemeld door een huurder van ProWonen. Eén klacht is direct samen met de huurder opgelost en niet door de geschillencommissie behandeld. Bij de andere klacht is het advies van de geschillencommissie opgevolgd en is de klacht samen met de huurder opgelost.

5. ProWonen in verbinding

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

Driepartijenoverleg

Door de woningwet is de relatie gemeente – corporatie – huurdersorganisatie versterkt. Schematisch ziet de jaarcyclus die in 2018 met onze drie gemeenten doorlopen is er als volgt uit:



De prestatieafspraken 2017 zijn in april 2018 gezamenlijk geëvalueerd. Op basis van de lokale woonagenda's 2016-2020 heeft ProWonen in samenspraak met de huurdersverenigingen eind juni 2018 aan de afzonderlijke gemeenten het activiteitenprogramma 2019 aangeboden. Eind 2018 zijn de prestatieafspraken 2019 ondertekend. Hierin in staan naast meerjarige afspraken, ook concrete afspraken voor het jaar 2019. De prestatieafspraken 2019 staan op de website van ProWonen.

Gemeenten

Onze woningen staan in de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. We hebben regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg. Ook buiten de formele overlegmomenten weten we elkaar goed te vinden.

Specifieke projecten waar we in 2018 hebben samengewerkt met de gemeenten en andere belanghouders:

Harreveld

De gemeente Oost Gelre, Dorpsbelangenorganisatie Op Harreveld, inwoners uit Harreveld en ProWonen hebben samen met onderzoeksbureau KAW de woonwensen van de inwoners van Harreveld en de woningmarkt in beeld gebracht. Hoofddoel van het project is dat het goed wonen in Harreveld is, nu én in de toekomst. De inwoners hebben een actieve bijdrage geleverd; de bewonersavonden waren druk bezocht, de enquête is goed ingevuld en interviews zijn gehouden. Op basis van deze uitkomsten is een ontwikkelkader opgesteld. Uitgangspunten waren ontwikkelen met oog voor de toekomst, maximaal benutten van de bestaande woningvoorraad en toevoegingen laten aansluiten bij de wensen van de doelgroepen. Het project is afgerond. In 2019 gaan de inwoners zelf in projectgroepen aan de slag. ProWonen maakt hier geen vast onderdeel vanuit.

Oost Gelre: Voorlichting over babbeltrucs

In samenwerking met wooncorporatie De Woonplaats, gemeente Oost Gelre en de politie hebben we voorlichting gegeven over babbeltrucs. Ouderen ontrafelen de geheimen van babbeltrucs. Een postbezorger die een pakket afgeeft nadat er is gepind. Een meneer die komt praten over de thuiszorg. Voor wie doet u de deur open? Een toneelgroep speelde drie waargebeurde verhalen na, waarbij een oudere in de val wordt gelokt. De opkomst was groot en de bijeenkomst was een succes!

Berkelland: Thuisloket

Op 8 maart 2018 hebben gemeente Berkelland, Kruiswerk Achterhoek, verduurSaam energieloket en ProWonen de samenwerkingsovereenkomst "Werk aan de woning" getekend, als startpunt van een campagne die gericht is op bewustwording rond toekomstbestendig wonen. Eind 2018 is de website van Thuisloket Berkelland gelanceerd (www.thuisloket.nl). Je kunt hier een gratis gesprek aanvragen met een vrijwilliger. Zij adviseren over welke aanpassingen mogelijk zijn zodat een woning toekomst bestendig wordt.

Berkelland: prettig blijven wonen in een klein dorp

De gemeente Berkelland heeft verschillende woonvisietrajecten opgestart. Er zijn enquêtes gehouden en inspiratiesessies en inloopmarkten georganiseerd waarbij inwoners en hun dorpsbelangenorganisaties grotendeels het initiatief nemen. Doel is om samen met de gemeente en woningcorporatie ervoor te zorgen dat het prettig wonen is en blijft in het dorp. Per dorp was zowel de opkomst als de uitkomst wisselend. Dit wordt in 2019 verder vormgegeven in projecten per dorp.

Een mooi voorbeeld is Beltrum, waar bewoners graag oud willen worden in het dorp zelf, ook als er hulp of ondersteuning nodig is. In Beltrum werken we samen met de gemeente, Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé en de raad van Overleg van Beltrum aan een gezamenlijke visie over het opzetten van een toekomstbestendige welzijns- en zorginfrastructuur voor het dorp en het buitengebied. Alle partijen hebben een intentieverklaring getekend om deze gezamenlijke uitdaging te bekrachtigen.

Huurdersverenigingen

Onze huurders nemen een bijzondere plek voor ons in. Zij zijn de reden van ons bestaan. De huurdersverenigingen vertegenwoordigen onze huurders. In bijlage 3 Overzicht belanghouders is opgenomen met welke huurdersverenigingen wij samenwerken. Vanaf begin 2018 vertegenwoordigt huurdersvereniging Borculo ook de huurders van Ruurlo. De HEVO was vanaf 2017 dringend op zoek naar nieuwe bestuursleden. Dit om een doorstart te maken na het vertrek van de drie bestuursleden. Dit leverde uiteindelijk vier nieuwe bestuursleden. In december 2018 zijn zij voor het eerst bijeen gekomen om de koers voor de komende jaren te bepalen. ProWonen is blij met de voortzetting van de vereniging. In 2018 heeft ProWonen huurdersvereniging Lichtenvoorde, huurdersvereniging Zelhem en De Naobers uit Eibergen en Neede ook gesteund bij het zoeken van nieuwe (bestuurs)leden.

Wij ondersteunen de huurdersverenigingen. We ondersteunen ze financieel en bieden hen de mogelijkheid om kennis te vergroten of advies in te winnen. In 2018 bedroeg de totale bijdrage ruim € 23.000.

We nemen de huurdersverenigingen zo vroeg mogelijk mee in onze overwegingen. Naast het bestuurlijk overleg waar we beleidsmatige onderwerpen bespreken kennen we het lokale overleg tussen de lokale huurdersvereniging en ProWonen. Tijdens dit overleg praten we elkaar vooral bij over lokale vastgoedprojecten. Voor twee zetels in de RvC heeft de huurdersverenigingen het recht een bindende voordracht te doen. Bij deze twee zetels worden zij betrokken bij de benoeming. Jaarlijks is er een overleg tussen deze twee commissarissen en de huurdersverenigingen.

Tijdens de bestuurlijke overleggen in 2018 stonden onder meer de volgende onderwerpen ter bespreking of voor advisering op de agenda:

- Huurverhoging en huurbeleid 2018
- Betaalbaar huren en passend toewijzen
- Woningmarktinformatie
- Slaagkansen woningzoekenden
- Wat doet ProWonen met de uitkomsten AWLO rapport
- Doorstart Huurdersvereniging Hengelo-Vorden
- Behartigen belangen huurders Ruurlo
- De Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG)
- Verduurzaming en duurzaamheidsambities (Visie op duurzaamheid/ zonnepanelen/beleid opwekken duurzame energie/GPR/gasloos bouwen)
- Onderzoek en uitrol community platform
- Convenant vroeg signalering Bronckhorst
- Actualisering spelregels
- Evaluatie participatie overeenkomst
- Beheer administratie leden huurdersverenigingen
- Prestatieafspraken met de gemeenten
- Dag van het Huren 12 oktober 2018

Thuis in de Achterhoek (TidA) is het regionale woonruimteverdelingssysteem. Namens TidA is onderzoek gedaan naar de vier toewijzingsmodellen. Hierbij hebben de huurdersverenigingen als klankbord gefungeerd.

Ook is het afgelopen jaar intensief overleg geweest met de huurdersverenigingen over diverse onderwerpen, die te maken hadden met duurzaamheid. Daarbij zijn onderwerpen besproken zoals zonnepanelenbeleid, routekaart CO₂-neutraal (van de woonbond) en warmtebeelden. Er wordt constructief samengewerkt om onze doelen voor 2021 en 2030 te behalen.

Klankbord en werkgroepen

Naast het lokale en bestuurlijke overleg zijn er ook werkgroepen en digitaal klantenpanel actief. De leden van het digitaal klantenpanel wordt gevraagd mee te denken over actuele onderwerpen. Het helpt ons om producten en diensten af te stemmen op de wensen van onze klanten. Maximaal vier keer per jaar ontvangen de leden een uitnodiging per e-mail om digitaal een vragenlijst in te vullen. Ons digitaal klantenpanel bestaat uit ruim 150 deelnemers. In 2018 hebben we bij hen gepeild of er behoefte is aan een online community en welke onderwerpen zij daar willen bespreken. Via een community (zoals een forum) kunnen leden op een laagdrempelige manier informatie uitwisselen en contacten opbouwen en onderhouden. Naar aanleiding van de positieve uitkomst zijn we gestart met een nieuw forum op onze website; 't Praothuus. Daarnaast hebben we bij het klantenpanel gepeild waar onze bewoner behoefte aan heeft qua woonvoorzieningen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. De uitkomsten volgen in 2019.

De werkgroep Communicatie beoordeelt bestaande communicatiemiddelen en draagt bij aan de ontwikkeling van nieuwe communicatiemiddelen en methoden. In 2018 heeft de werkgroep onder andere de website verder verbeterd en werd er nagedacht over een avond voor huurders.

Daarnaast zijn wij in gesprek geweest met 12 jongeren uit Zelhem over hun woonwensen naar aanleiding van een enquête. Zij zijn op dit moment op zoek naar een huurwoning en willen in de toekomst misschien kopen. We trekken de voorzichtige conclusie dat de groep jongeren die echt actief zoekt niet heel groot is, maar dat zij wel moeite hebben om er tussen te komen. Met de jongeren die een huurwoning zoeken, houden we contact en kijken we samen naar de mogelijkheden.

ProSiWo-samenwerking

ProWonen werkt al enkele jaren intensief samen met collega corporaties Sité Woondiensten en Wonion. Het accent van de samenwerking ligt voor ProWonen op het delen van kennis en het gezamenlijk behalen van inkoopvoordeel.

Achterhoeks Corporatieoverleg (ACo)

Samen met Wonion, Sité, Plavei en De Woonplaats vormen wij het Achterhoeks Corporatieoverleg (ACo). We pakken regionale onderwerpen op zoals de effecten van de demografische ontwikkelingen en regionale woningmarktontwikkelingen.

Regionale samenwerking

Ook maakt ProWonen onderdeel uit van 'Achterhoek 2030', waarin provincie, gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen, onderwijsinstellingen en bedrijfsleven samenwerken onder het motto 'Samen Slim Bezig'. Als ACo nemen we deel aan deze regionale samenwerking. Doel van deze samenwerking is een krachtige regio die snel en besluitvaardig samenwerkt om de Achterhoek (vitaal en economisch) sterk te houden. Deze samenwerking is georganiseerd in een Achterhoek Board en verschillende thematafels. Er wordt gewerkt aan de thema's Smart werken en innovatie, Onderwijs en arbeidsmarkt, Wonen en vastgoed, Mobiliteit en bereikbaarheid, Circulaire economie en energietransitie en Gezondste regio.

In 2018 zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd in de Achterhoek. Zo is de regionale woonagenda 2015-2025 geëvalueerd. De uitkomsten van het (2e) Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) zijn gepubliceerd. Deze vormen input voor de nieuwe regionale woonagenda. Op 17 april 2018 is de doorontwikkeling Koers "Ruimte voor goed wonen" vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Ten opzichte van de Regionale Woonagenda uit 2015 is in de Achterhoek behoefte ontstaan aan een flexibeler woonbeleid, gericht op het oplossen van lokale knelpunten. Dit vraagt om meer flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning - en programmering. Daarnaast zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd die input vormde voor de Regiodeal. De Regiodeal is eind augustus ingediend bij het Rijk. Medio november kwam het bericht dat de Achterhoek € 20 miljoen ontvangt. De verdere uitwerking van de daarin genoemde projecten gaat in 2019 plaatsvinden.

Lokale samenwerking

We nemen deel aan de lokale zorgnetwerken en -overleggen. In de gemeente Bronckhorst is onder regie van de gemeente in 2018 een convenant "Vroeg EropAf" opgesteld. Hier werken ook Sité, Vitens en Menzis aan mee. De werking van dit convenant moet er voor zorgen dat schulden snel gesignaleerd worden. Doel van dit convenant is onder andere om ontruiming te voorkomen. In de gemeente Berkelland zijn er de VoorMekaar teams. Samen met organisaties en verenigingen, maar vooral samen met de inwoners worden vragen op het gebied van wonen, welzijn en zorg op een andere manier opgepakt. We leren zo met elkaar het samen anders organiseren en tot betere resultaten te komen. In de gemeente Oost Gelre is er onder regie van de gemeente een lokaal zorgnetwerkoverleg met verschillende instanties zoals de gemeente (WMO ambtenaar, leerplichtambtenaar, zorgcoördinator, ouderenadviseur), Sensire, kinderopvang, wijkagenten, Lindenhout (jongerenbegeleiding), Iriszorg (verslaving), Leger des Heils, Stadsbank, GGNet, politie, woningcorporatie de Woonplaats en Sociale Dienst Oost Achterhoek.

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

Overlegtabel

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

6. Financieel gezond

Algemeen

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

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

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

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

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

Financiële positie

De jaarrekening stellen wij op overeenkomstig Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 Toegelaten Instellingen voor de Volkshuisvesting. Onderstaand een weergave van de opbouw van ons resultaat, zoals opgenomen in de jaarrekening 2018. Wat opvalt is dat een groot deel van het resultaat na belastingen bepaald wordt door de waardeverandering van het vastgoed. Dit resultaat is een boekhoudkundig resultaat en betreft geen kasstromen. Verderop in dit hoofdstuk geven wij de daadwerkelijk gerealiseerde kasstromen weer.

	2018	2017	Vershil
(bedragen x € 1.000)			
Nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille	€ 21.967	€ 21.098	€ 869
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 133	€ 62	€ 71
Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ 32.245	€ 7.102	€ 25.143
Netto resultaat overige activiteiten	€ 139	€ 72	€ 67
Overige organisatiekosten	- € 1.226	-	- € 1.226
Kosten omtrent leefbaarheid	- € 117	- € 391	€ 274
Saldo financiële baten en lasten	- € 6.445	- € 6.859	€ 414
Resultaat voor belastingen	€ 46.696	21.084	€ 25.612
Belastingen	- € 1.580	- € 1.136	- € 444
Resultaat na belastingen	€ 45.116	€ 19.948	€ 25.168

Het eigen vermogen van ProWonen bedraagt ultimo 2018 € 692 miljoen. Dat is een stijging van € 45 miljoen ten opzichte van het eigen vermogen ultimo 2017. Zoals reeds opgemerkt is dit het eigen vermogen gebaseerd op de waardering van ons vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarderingsgrondslag brengt met zich mee dat een belangrijk deel van het totale eigen vermogen het zogenaamde "ongerealiseerde deel van de waardeinstijging" betreft. Voor dit ongerealiseerde deel van de waardeinstijging dient een herwaarderingsreserve aangehouden te worden. De hoogte van de herwaarderingsreserve ultimo 2018 bedraagt € 360 miljoen ten opzichte van € 329 miljoen ultimo 2017.

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 2018 van de Aw en de borgbaarheidsverklaring van het WSW. Door de RvC is onze meerjarenraming 2020 – 2024 vastgesteld. In de periode 2019-2024 wil ProWonen 230 woningen nieuw bouwen. Veelal is dit ter vervanging van bestaande woningen. Daarnaast investeren we flink in onze bestaande voorraad tijdens groot onderhoudsprojecten. Hierbij treffen we ook extra duurzaamheidsmaatregelen. De komende jaren verwachten we nauwelijks nog woningen te verkopen. De voorgenomen investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit vinden plaats in de DAEB tak en passen binnen de nieuwe wet- en regelgeving van toegestane activiteiten.

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

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Norm Aw en WSW
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	48%	46%	45%	43%	43%	42%	➤ 20%
Loan to value (obv beleidswaarde)	42%	46%	47%	49%	50%	52%	< 75%
Interest Coverage Ratio	2,53	2,53	2,57	2,68	2,71	2,67	➤ 1,4
Dekkingsratio (obv marktwaarde)	22%	23%	23%	23%	24%	24%	< 70%

Kasstroomen en financiering

Veel belangrijker dan het resultaat zijn de daadwerkelijke kasstromen in 2018. Deze geven immers aan wat de daadwerkelijke inkomsten van ProWonen zijn geweest.

De kasstromen 2018 kunnen op hoofdlijnen als volgt weergegeven worden:

	2018	2017	Vershil
(bedragen x € 1.000)			
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 13.731	€ 10.986	€ 2.745
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	- € 10.678	- € 11.958	€ 1.280
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- € 4.411	€ 2.730	- € 7.141
Mutatie geldmiddelen	- € 1.358	€ 1.758	- € 3.116

Het schuldrestant van alle lopende leningen is ten opzichte van eind 2017 iets gedaald en bedraagt € 173 miljoen (2017: € 177 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage is iets gedaald van 3,77% eind 2017 naar 3,59% eind 2018. In 2018 is voor een totaal bedrag van € 11,4 miljoen aan leningen afgelost. Voor de herfinanciering van deze leningen is één nieuwe lening aangetrokken van € 7 miljoen. De rente op deze lening bedraagt 0,375% voor 5 jaar vast. In 2019 is de financieringsbehoefte op basis van de begroting per saldo € 28 miljoen.

Liquiditeit

ProWonen is in staat om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen. Eind 2018 had ProWonen € 5,6 miljoen benut van de kredietfaciliteit. ProWonen beschikt over een kredietfaciliteit van € 10 miljoen (2017: € 10 miljoen). Het beleggen van overtollige liquide middelen heeft in 2018 niet plaatsgevonden.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door wederom een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft en toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van ProWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 42,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 865,2 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 5,2%.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de jaarrekening 2018 is de beleidswaarde, naast de marktwaarde, een nieuw waardebegrip. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog volop in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 201 geen ontwikkeling in de beleidswaarde toegelicht kan worden.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij verhuizing van de huurder te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt ProWonen bij verhuizing de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij verhuizing wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario) welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/ of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 329,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 298,1 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van ProWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 401 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat (DAEB en niet-DAEB)	€ 865,2 miljoen
• Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- € 85,5 miljoen
• Betaalbaarheid (huren)	- € 184,8 miljoen
• Kwaliteit (onderhoud)	- € 119,6 miljoen
• Beheer (beheerkosten)	- € <u>13,6 miljoen</u>
• TOTAAL	- € 403,5 miljoen
Beleidswaarde (DAEB en niet-DAEB)	€ 461,7 miljoen

Dit impliceert dat circa 58% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Vennootschapsbelasting

In 2018 hebben wij na een relatief lange discussie met de fiscus overeenstemming bereikt over hoe om te gaan met de fiscale waarde van woningen die om portefeuille technische redenen gesloopt worden. Deze overeenstemming heeft ertoe geleid dat de aangiften vennootschapsbelasting van 2013 tot en met 2016 definitief zijn geworden.

7. Raad van Commissarissen

Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft bij het uitoefenen van haar taak primair het belang van de huurder voor ogen. Waar we als RvC steeds weer blij van werden was de prima score van ProWonen in de Aedes benchmark en dan vooral het positieve oordeel van zittende en nieuwe huurders. Maar ook van het voortdurend ontwikkelen van mooie en innovatieve projecten waarbij de betrokkenheid van de huurders een grote rol speelt. Ook zijn er samen met de drie gemeenten waarin ProWonen actief is en de huurdersorganisaties, weer voor alle partijen tevredenstellende prestatieafspraken gemaakt. ProWonen begrijpt als geen ander dat goed wonen gebaseerd is op samenwerken.

Eén van de vragen die de RvC aan zichzelf, én aan anderen, voortdurend stelt bij het beoordelen van zaken is "Welke meerwaarde levert dit voor huurders op?". Soms is het wat zoeken naar de toegevoegde waarde voor huurders. Zo zijn de administratieve lasten bijvoorbeeld fors. Dat levert naast inzicht en control soms ook gefronste wenkbrauwen op. Wij blijven ons zelf als RvC daarom kritisch afvragen of bepaalde dingen verplicht moeten als deze niet in het belang van onze huurder is.

Voor een aantal specifieke groepen mensen zet ProWonen een stapje extra. Dit doet de corporatie samen met diverse maatschappelijke partners. Daarnaast wordt geïnvesteerd in het verder verduurzamen van de woningen en geluisterd naar wat klanten en omgeving van ProWonen vragen om de eigentijdse dienstverlening te kunnen aanscherpen of verbeteren.

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

Toezichtkader

De RvC heeft een visie op bestuur en toezicht van waaruit zij toezicht houdt en handelt. Dit is beschreven in het document toezichtkader RvC. Basis is het actief naleven van de Governance Code, een duidelijke functiescheiding tussen bestuur en toezicht, geen verrassingen en een goede informatievoorziening. De toegevoegde waarde van de raad komt volgens de RvC van ProWonen het best tot uiting als zij opereert als een Toezichthoudende en Betrokken raad.

Samenstelling en mutaties in 2018

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

De samenstelling is eind 2018 als volgt:

Naam	Benoemd per	Aftredend per	Deskundigheid/ commissie	Hoofd-/nevenfuncties
Theo Bussink (<i>voorzitter</i>)	Jan 2016	Dec 2019 (1 ^e termijn)	Financiën/organisatie Auditcommissie Commissie werkgeverschap	partner Claassen, Moolenbeek & Partners Voorzitter Stichting De Andere Kant (DAK), penningmeester Borchuus Kulturhus, lid algemeen bestuur Aaltense Musea / VVV, voorzitter RvC Solesta b.v.
Anita Ermers	Jan 2013	Dec 2020 (2 ^e termijn)	Volkshuisvesting en huurderszaken Voorzitter auditcommissie huurderszetel	Zelfstandig ondernemer / adviseur Accountmanager woningcorporaties gemeente Venlo, Bestuurslid CDA Gelderland, secretaris CDA Achterhoek, bestuurslid Innovatiecentrum ICER, voorzitter Coöperatie Mauritius, Lid SchoolAdviesRaad (SAR) bij Almende College, mede-eigenaar Iesseler Interieur, bestuurslid stichting Via-OS, voorzitter stichting SiZoKa, secretaris stichting SHM OIJ
Johan de Jong (<i>vicevoorzitter</i>)	Jan 2016	Dec 2019 (1 ^e termijn)	(Zorg)vastgoed / huurderszaken huurderszetel	Zelfstandig ondernemer / adviseur
Francis Heurman	Febr 2017	Jan 2021 (1 ^e termijn)	Openbaar bestuur, volkshuisvesting en ruimtelijke ordening en bijzondere doelgroepen Voorzitter commissie werkgeverschap	Zelfstandig ondernemer / adviseur
Jurgen van Dinteren	Juli 2018	Juni 2022 (1 ^e termijn)	sociaal-maatschap- pelijke verhoudingen en ontwikkelingen / demografische ontwikkelingen / doelgroep	directeur Huisman Etech Experts BV Lid Raad van Toezicht Zorggroep Maas & Waal, lid Raad van Toezicht Mee Gelderse Poort

In juni 2018 is afscheid genomen van Richard Wermelink. Hij was niet herbenoembaar vanwege de maximale zittingsduur van twee maal vier jaar. In 2018 is de selectieprocedure geweest voor een nieuwe commissaris. De RvC heeft de aanwezige profielschets voor de vacant gekomen zetel besproken en geconcludeerd dat deze nog voldoet. De externe werving heeft door middel van een advertentie in diverse kranten plaatsgevonden en plaatsing op diverse vacaturesites. De selectiecommissie bestond uit de voorzitter van de RvC, een lid van de RvC en de bestuurder (als adviseur). Op 26 juni 2018 is de RvC formeel akkoord gegaan met het voorstel van de selectiecommissie om de heer Jurgen van Dinteren als lid te benoemen per 1 juli 2018. De positieve zienswijze van de Minister is op 15 juni 2018 ontvangen. De ondernemingsraad (OR) heeft bij de benoeming een positief advies uitgebracht.

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

Commissies

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

Deskundigheidsbevordering en PE-punten

De raad bekijkt jaarlijks op welke terreinen aanvullende kennis of ontwikkeling gewenst is. Als handvat wordt een programma gebruikt met als titel Introductie-/ inwerkprogramma én ontwikkeling RvC leden. Nieuwe commissarissen volgen ter introductie de Masterclass 'De nieuwe commissaris' bij de VTW en hebben individuele gesprekken met de bestuurder en de managers van ProWonen. Alle leden van de RvC hebben in 2018 voldaan aan hun verplichte educatie door minimaal 5 PE-punten te halen met bijscholing. De opgedane ervaring en kennis wordt met elkaar gedeeld.

	Theo Bussink	Anita Ermers	Johan de Jong	Francis Heurman	Jurgen van Dinteren
Aantal PE punten	8	17 (2017 en 2018)	6	15	15

Governance

ProWonen hecht grote waarde aan een goed bestuur met een adequate vorm van toezicht. Daarom onderschrijven en hanteren wij de Governancecode Woningcorporaties 2015. ProWonen werkt volgens de voorschriften van de Governancecode.

Op basis van deze voorschriften op het gebied van governance zijn een aantal reglementen, codes en kaders opgesteld; reglement Raad van Commissarissen, bestuursreglement, reglement auditcommissie, reglement werkgeverschap, investeringsstatuut (beleidsnotitie vastgoedsturing), financieel reglement beleid en beheer, treasurystatuut, integriteitsbeleid, profielschets Raad van Commissarissen en toezichtkader Raad van Commissarissen.

Door de zogenaamde Veegwet is er in 2018 een beperkt aantal kleinere wijzigingen doorgevoerd in het reglement Raad van Commissarissen, reglement auditcommissie, de statuten en het bestuursreglement. De RvC heeft deze wijzigingen goedgekeurd. De statuten zijn ook goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Daarnaast is in 2018 een reglement werkgeverschap opgesteld en goedgekeurd.

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

Eind 2017 heeft de Aw een governance-audit uitgevoerd. Het positieve beeld van de governance van ProWonen is bevestigd. De Aw heeft geconstateerd dat de governance niet alleen op papier in orde is, maar ook in de praktijk (cultuur, gedrag) werkt.

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

Taak en werkwijze

De RvC houdt toezicht op het beleid van ProWonen en de algemene gang van zaken bij de organisatie. De RvC adviseert de bestuurder en is zijn werkgever. De taakverdeling en werkwijze van de RvC zijn neergelegd in een reglement. De RvC heeft in haar reglement een passage opgenomen voor haar omgang met het bestuur en de OR. In 2018 hebben twee leden van de RvC overleg gehad met de OR. Daarnaast hebben twee leden van de RvC overleg gehad met de voorzitters van de huurdersverenigingen. De RvC ervaart de contacten met de huurdersverenigingen en de OR als zeer belangrijk, omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van ProWonen.

De RvC heeft vier reguliere vergaderingen per jaar. De RvC heeft in 2018 meerdere keren buiten aanwezigheid van de bestuurder vergaderd. Onder andere voorafgaand aan de reguliere vergaderingen. De RvC heeft samen met de bestuurder, het managementteam en een aantal medewerkers van ProWonen deelgenomen aan twee beleidsdagen. Dit geeft de RvC de mogelijkheid kennis te maken met meerdere medewerkers en wordt een meer inhoudelijke verdieping van onderwerpen gerealiseerd. Tijdens beleidsdagen wordt de RvC meegenomen in trends en ontwikkelingen en worden interne besturingskaders en toetsingskaders besproken. Er zijn 2 projecten bezocht van collega corporaties; een renovatieproject waarbij de kwaliteit naar Nul-op-de-Meter (NOM) wordt gebracht en een nieuwbouwproject waarbij verwarmd wordt door een hybride systeem met gas en waterstof. Daarnaast is het eigen innovatieve project "Blokje Om" aan de Dahliastraat in Zelhem bezocht, waar in 4 weken tijd bestaande woningen zijn gesloopt en teruggebouwd. De nieuwgebouwde woningen zijn zeer energiezuinig, gasloos en van alle gemakken voorzien.

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

In 2018 hebben de RvC's en bestuurders van Sité, Wonion en ProWonen twee keer met elkaar gesproken over de samenwerking. Het waren goede bijeenkomsten. De RvC volgt de ontwikkeling van de samenwerking.

Verslag dialoog belanghebbenden

De RvC oriënteert zich, onder meer door gesprekken met OR, huurdersverenigingen en zorgpartijen en middels beleidsdagen en excursies, over wat er onder de stakeholders leeft. De RvC legt jaarlijks aan belanghebbenden verantwoording af over de wijze waarop de raad toezicht heeft gehouden, onder meer middels het verslag van de RvC in het jaarverslag van de corporatie.

Inzicht in risico's

De meerjarenraming 2020-2024, het gesprek met de accountant, de risicoparagraaf bij de projectvoorstellen zijn voorbeelden van hoe de RvC inzicht krijgt in de ontwikkelingen en risico's die op ProWonen afkomen. Niet alleen bij projectvoorstellen, maar ook bij de bespreking van de bedrijfsinformatie voert de RvC met de bestuurder het gesprek over bouwrisico's en verhuurrisico's. Driejaarlijks wordt de brede risico-inventarisatie van interne en externe risico's geactualiseerd. Hierbij worden risico's ingeschat op het gebied van organisatie, financiën, onderhoud, veiligheid & milieu, personeel, integriteit, markt, klant, politiek en maatschappij. In 2017 is de geactualiseerde versie besproken met de RvC.

Aanspreekbaarheid

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

Beloning

Bezoldiging RvC 2018 (excl. btw):

Theo Bussink (voorzitter)	€ 12.900
Anita Ermers	€ 8.600
Johan de Jong	€ 8.600
Francis Heurman	€ 8.600
Jurgen van Dinteren (vanaf 1 juli)	€ 4.300
Richard Wermelink (tot en met 30 juni)	€ 4.300

Er is geen sprake van belaste onkostenvergoedingen. De overige kosten (opleiding, bijeenkomsten, advertentie en het lidmaatschap van de VTW) bedroegen € 17.161.

De honorering van alle leden van de RvC valt ruimschoots binnen de richtlijnen in de WNT2 (Wet Normering Topinkomens2) en valt binnen de norm van de beroepsregel van de VTW. Op basis van de VTW-beroepsregel 2018 is de maximale bezoldiging voor bezoldigingsklasse F voor de voorzitter € 18.000 en de leden € 12.000 exclusief BTW.

Zelfevaluatie

De raad evalueert jaarlijks het eigen functioneren als collectief en van de individuele leden. Vooraf wordt de bestuurder om input gevraagd en de conclusies van de zelfevaluatie worden met hem besproken. Tenminste eens per twee jaar vindt de zelfevaluatie plaats onder externe begeleiding. In 2018 is de zelfevaluatie uitgevoerd zonder externe begeleiding. Van de zelfevaluatie wordt een verslag opgesteld in de vorm van actiepunten. Circa 80% van de punten uit de ontwikkelagenda 2018 van de RvC zijn uitgevoerd in 2018. De overige 20% van de punten worden meegenomen naar 2019.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2018 drie vergaderingen gehad. Bij twee vergaderingen was ook de accountant deels aanwezig in het kader van de jaarrekeningcontrole 2017. Besproken onderwerpen in de auditcommissie zijn daarnaast: opzet bedrijfsinfo, accountantsselectie, begroting 2019 en meerjarenraming 2020-2024, het auditplan 2019 en invulling rol controller. Het auditplan 2019 is goedgekeurd door de auditcommissie. Alle andere besproken onderwerpen in de auditcommissie waren ter voorbereiding op de RvC vergadering.

Commissie Werkgeverschap

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

Accountantsselectie

Het contract met KPMG liep in 2018 af. Volgens nieuwe richtlijnen en wetgeving was het wenselijk dat beide partijen nu afscheid van elkaar namen. Eind 2017 is door de auditcommissie een programma van eisen opgesteld voor de nieuwe accountant en is een keuze gemaakt welke accountantskantoren gevraagd worden een offerte uit te brengen. De presentaties en benoeming heeft in 2018 plaatsgevonden. BDO is benoemd als nieuwe accountant voor 4 jaar.

Integriteit en belangenverstrengeling

In 2018 werden er geen meldingen ontvangen door de RvC van tegenstrijdige belangen en/of integriteitsschendingen welke leden van de RvC, het bestuur, het management, medewerkers of stakeholders betroffen.

Besproken onderwerpen

De RvC heeft in 2018 goedkeuring verleend aan:

- Bestuursverslag en jaarrekening 2017.
- Begroting 2019 en meerjarenraming 2020-2024
- Activiteitenprogramma 2019 met de gemeenten Bronckhorst, Berkelland en Oost Gelre.
- Projectplan nieuwbouw 22 woningen Haaksbergseweg in Neede, projectplan uitbreiding De Schoven in Ruurlo met 8 appartementen, projectplan nieuwbouw 25 laagbouwoningen Bundeling Park in Ruurlo
- Aangaan jaarlijkse verplichtingen planmatig onderhoudsactiviteiten voor het komende jaar, vóórdat de begroting is goedgekeurd tot een bedrag van € 7 miljoen.

- Statuten, reglement commissie werkgeverschap, reglement auditcommissie, reglement Raad van Commissarissen, bestuursreglement
- Benoeming accountant BDO Audit & Assurance voor een periode van 4 jaar
- Benoeming lid RvC Jurgen van Dinteren

Daarnaast is tijdens de reguliere vergaderingen aandacht besteed aan:

- Organisatieontwikkeling ProWonen
- Investeringskader projecten
- Opzet bedrijfsinformatie
- Evaluatie ProSiWo samenwerking
- Brief WSW inzake borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring.
- Integrale oordeelsbrief Aw 2017-2018 (juni) en oordeelsbrief Aw (nov)
- Borgbaarheid, borgingsplafond en beoordelingsbrief WSW
- Auditplan 2019
- Prestatieafspraken 2019 met de gemeenten Bronckhorst, Berkelland en Oost Gelre.
- Overschrijding investeringsbudget nieuwbouw 22 woningen Haaksbergseweg
- Aedes Benchmark
- Bedrijfsinformatie 3^e tertiaal 2017, 1e en 2e tertiaal 2018.
- Jaarverslag 2017 Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland; in 2017 is één klacht bij de Geschillencommissie gemeld door een huurder van ProWonen. Na advies van de geschillencommissie is de klacht samen met de huurder opgelost.

Tijdens de beleidsdagen is gesproken over:

- Organisatieontwikkeling en topstructuur, voortgang NPO extern organiseren met drie ketenpartners.
- Portefeuillestrategie tot 2038 in relatie tot routekaart 2050 CO2 neutraal, routekaart CO2 neutraal in 2050, projecten 2019 en aanstaande ontwikkelingen, project 'Blokje Om' Dahliastraat in Zelhem.

De RvC als werkgever

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

Beloning en beoordeling

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van bezoldiging van topfunctionarissen is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. In 2018 gold de WNT2. Op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeente, is de bezoldigingsklasse "F" van toepassing voor de bestuurder van ProWonen. Voor de bestaande contracten geldt een overgangsregeling van zeven jaar. ProWonen volgt deze overgangsregeling. De bezoldiging van de bestuurder wordt vier jaar bevroren, vanaf 1 januari 2014 geteld. Hierna wordt de bezoldiging in drie jaar afgebouwd naar het dan geldende maximum. De beloning van de bestuurder is opgenomen in het jaarverslag 2018 waar dit verslag onderdeel van uit maakt, deze is gepubliceerd op de website van de corporatie. De bezoldiging van de bestuurder bevat geen prestatieafhankelijk deel. Er zijn geen afspraken gemaakt over vervroegd uittreden of over een beëindigingsvergoeding. De bestuurder heeft een opzegtermijn van ten minste twee maanden.

De gesprekken met de bestuurder verlopen respectvol doch ook professioneel. Tijdens de jaarlijkse waarderingsgesprekken worden de afspraken geëvalueerd en resultaten beoordeeld. Bovendien komt daarin de vraag aan de orde in hoeverre ontwikkeling van de competenties van de bestuurder nodig is en welke stappen daarin gezet zullen worden. Om zicht te hebben op het functioneren en de ontwikkeling van de bestuurder (successieplanning) beperkt de raad zich niet tot zijn eigen waarneming, maar wint

daarnaast informatie in bij bijvoorbeeld MT, OR en de huurdersvereniging. De raad is tevreden over de open cultuur die hij aantreft. Ook in de contacten met de bestuurder ervaart de RvC vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak. Per jaar wordt in samenspraak met de bestuurder bepaald welke methode dat jaar wordt gebruikt om tot oordeelsvorming door de raad van de bestuurder te kunnen komen. De commissie werkgeverschap heeft 2 gesprekken gehad met de bestuurder.

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

Woningwet artikel 36.3

Op basis van artikel 36 derde lid van de Woningwet heeft de RvC in 2018 toepassing gegeven aan het bepaalde bij en krachtens de artikelen 26, 31, eerste en tweede lid, en 35, derde lid, en de naleving van het bepaalde bij en krachtens artikel 30 van de Woningwet. Van het in deze artikelen bepaalde, is in dit bestuursverslag verslag gedaan en/of dit is uitgewerkt in de statuten van stichting ProWonen, het reglement van de raad van commissarissen, respectievelijk het bestuursreglement.

Tot slot

De RvC waardeert de resultaten die ProWonen in 2018 bereikte zeer. ProWonen scoort op alle onderdelen goed in de Aedesbenchmark, speelt in op maatschappelijke vraagstukken, is in gesprek met belanghebbenden en maakt gedegen afwegingen. Veranderingen in wet- en regelgeving worden gevolgd en tijdig opgepakt. De RvC waardeert en bedankt alle medewerkers voor hun inzet in 2018.

Op 28 juni 2019 hebben de RvC en de bestuurder dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de manager Financiën en na consultatie van de externe accountant. Tevens heeft de RvC met instemming kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte 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 artikel 35 lid 1 van de Woningwet stelt de bestuurder, met inachtneming van afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, de jaarrekening op. De RvC van ProWonen stelt vast dat de bestuurder deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt, conform artikel 35 lid 3 van de Woningwet, de jaarrekening en het bestuursverslag 2018 vast.

Borculo, 28 juni 2019

De Raad van Commissarissen van wooncorporatie ProWonen,

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

8. Factsheet gemeente Bronckhorst

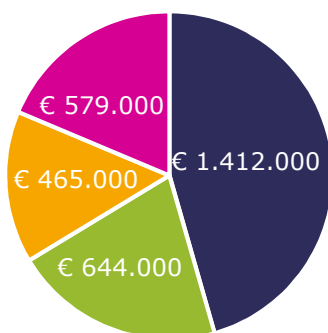
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2018	
Huurwoningen incl. extramuraal zorgvastgoed	2.137
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	3
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	11
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	135
Parkeerplaatsen	193
Totaal aantal verhuureenheden	2.479
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerendgoed en parkeerplaatsen)	214

Wijzigingen in aantal huurwoningen

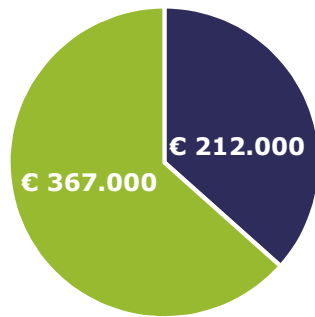
Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 1-1-2018		2.112
Toename:		
<i>Nieuwbouw</i>		
- Magnoliaweg	Zelhem	22
- Dahliastraat	Zelhem	6
		28
<i>Terugkoop</i>		
- Hengelo		2
- Vorden		1
- Zelhem		1
		4
Afname:		
Verkoop regulier		-1
Sloop		-6
Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 31-12-2018		2.137

Uitgaven Onderhoud



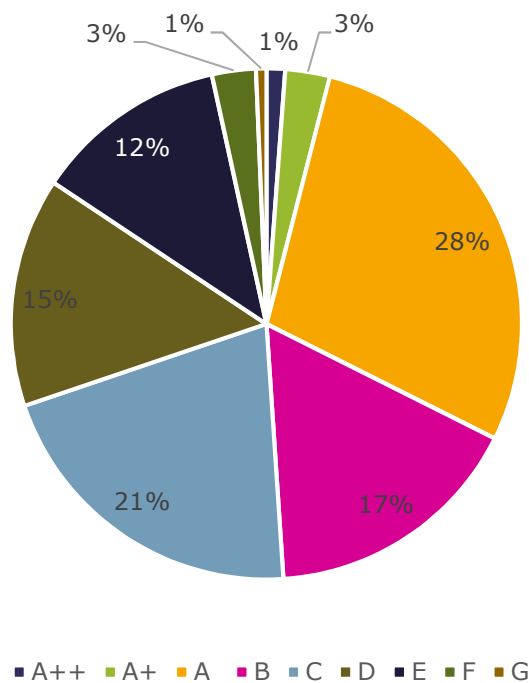
- Groot onderhoud
- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Niet planmatig onderhoud

Uitgaven niet planmatig onderhoud



■ Mutatieonderhoud ■ Reparatieonderhoud

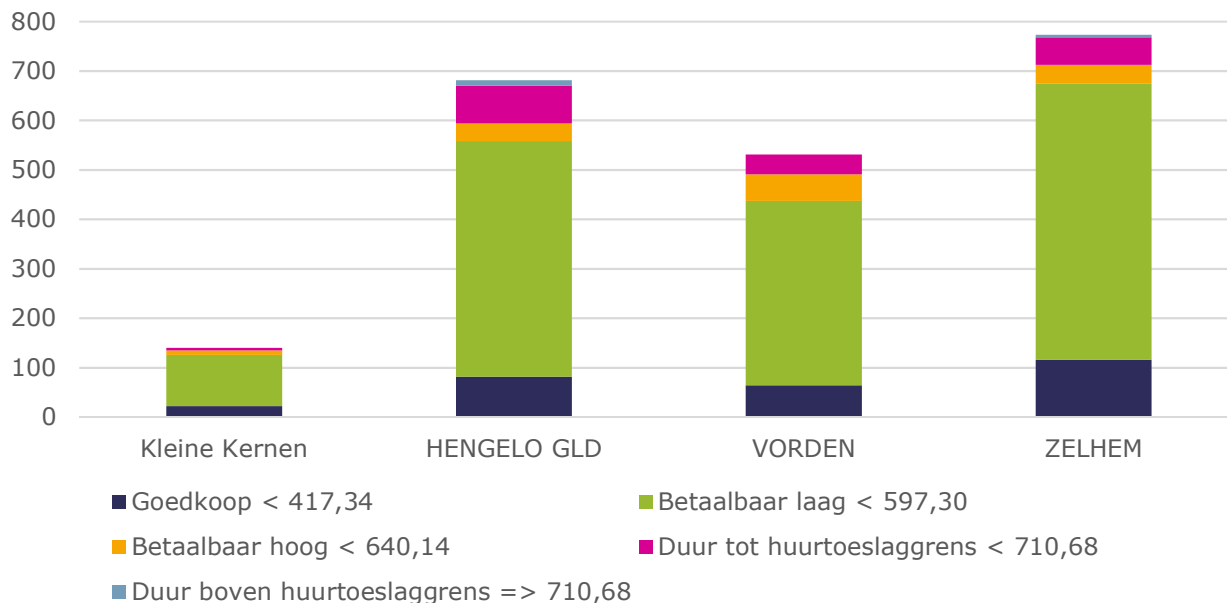
Energielabels



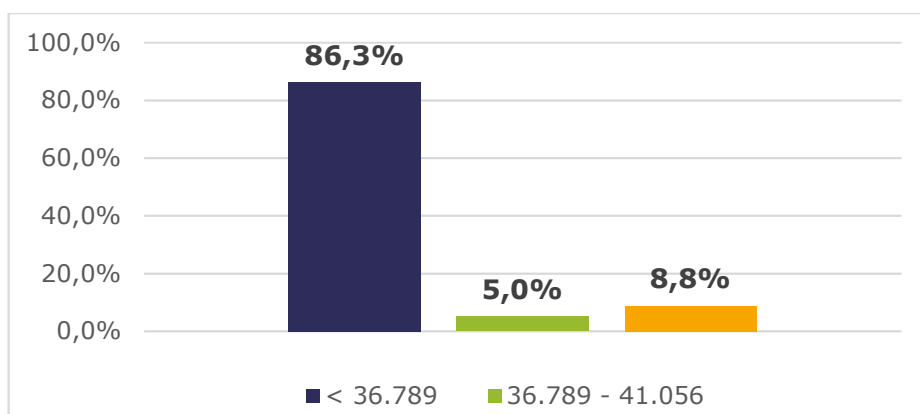
■ A++ ■ A+ ■ A ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G

Aantal woningen naar huurklasse

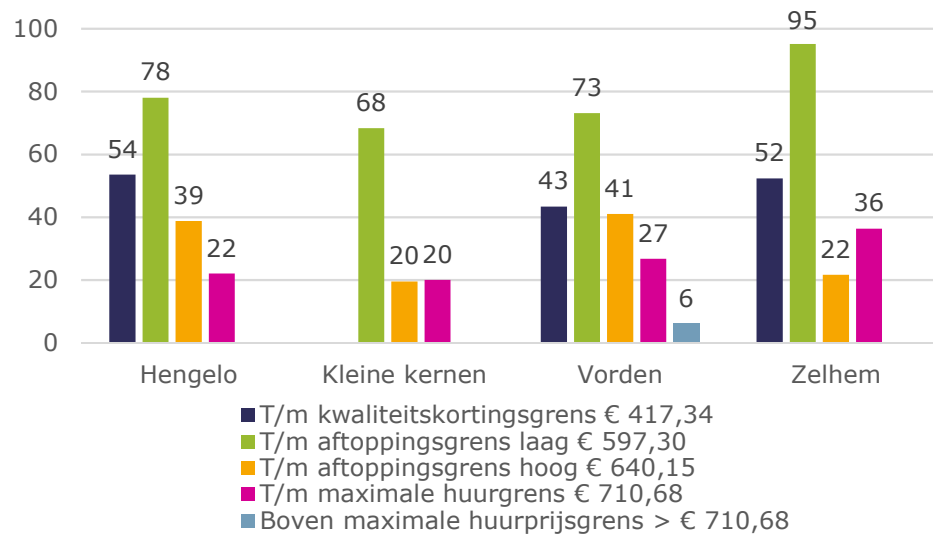
	Kleine kernen	Hengelo	Vorden	Zelhem	Totaal
Goedkoop < 417,34	22	82	64	116	284
Betaalbaar laag < 597,30	104	476	373	558	1.511
Betaalbaar hoog < 640,14	9	36	54	38	137
Duur tot huurtoeslaggrens < 710,68	5	76	40	56	177
Duur boven huurtoeslaggrens => 710,68		11		5	16
Totaal	140	681	531	773	2.125



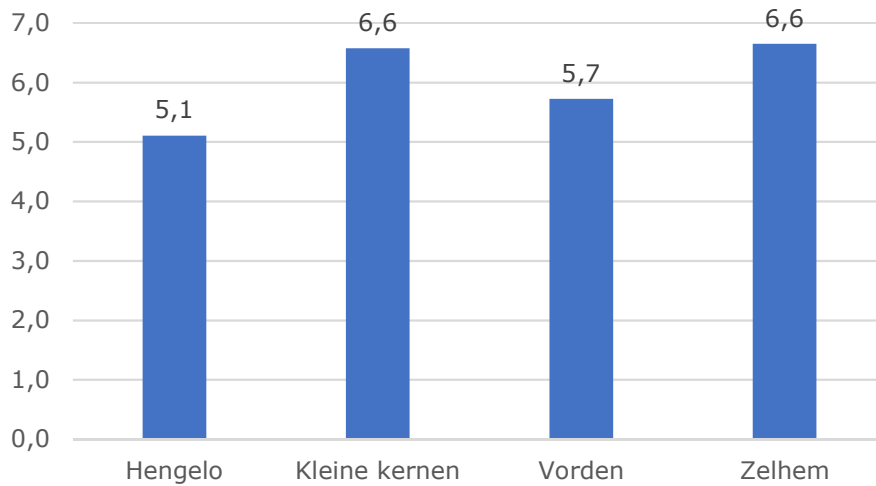
Toewijzingen 80-10-10-regeling



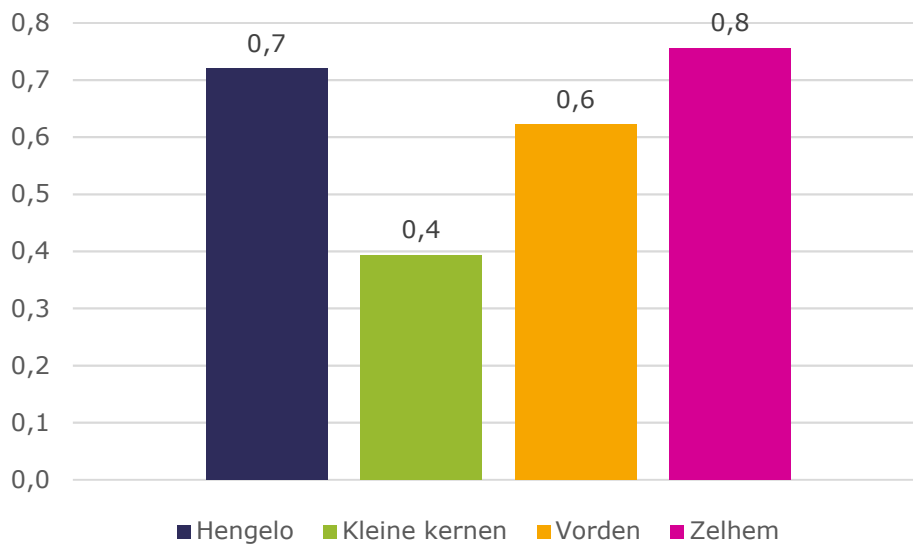
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



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



Aantal bemiddelingen
18
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente
13
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen
3
Ontruimingsvonnissen
1
Daadwerkelijke ontruiming
0

9. Factsheet gemeente Berkelland

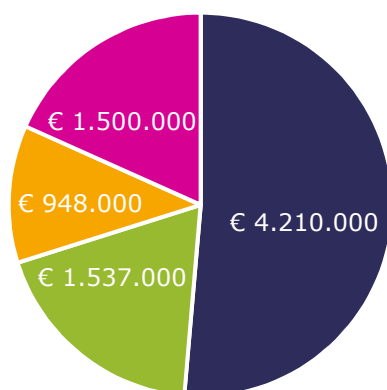
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2018	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	4.062
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	16
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	21
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	297
Parkeerplaatsen	356
Totaal aantal verhuureenheden	4.752
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)	406

Wijzigingen in aantal huurwoningen

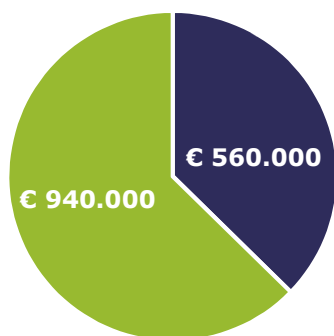
Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 1-1-2018	4.092
Toename:	
<i>Terugkoop</i>	0
- Borculo	2
- Eibergen	8
- Haarlo	1
- Neede	2
- Rietmolen	1
- Ruurlo	3
	17
Afname:	
Verkoop regulier	-2
Verkoop te woon	-2
Sloop	-43
Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 31-12-2018	4.062

Uitgaven Onderhoud



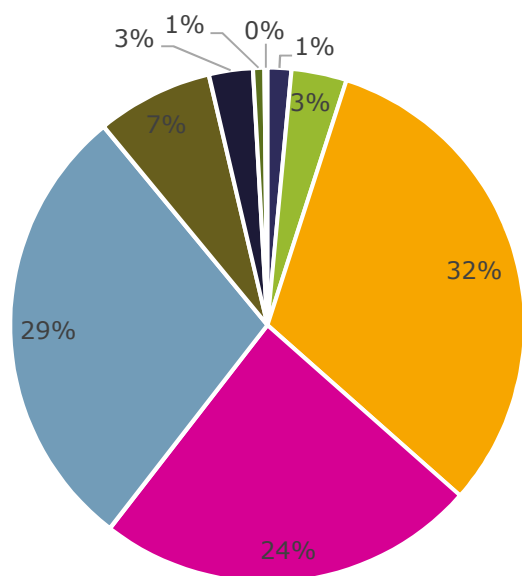
- Groot onderhoud
- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Niet planmatig onderhoud

Uitgaven niet planmatig onderhoud



■ Mutatieonderhoud ■ Reparatieonderhoud

Energielabels

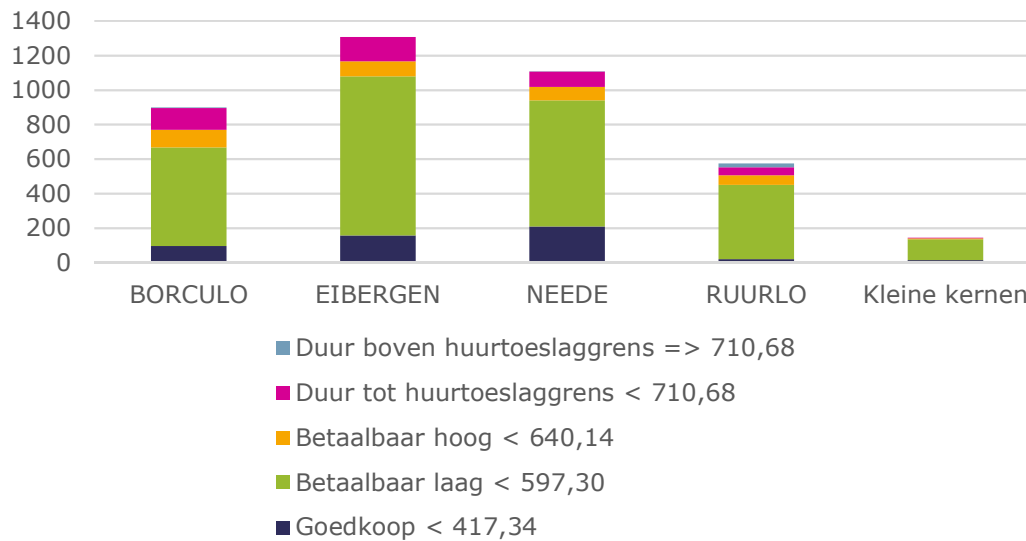


■ A++ ■ A+ ■ A ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G

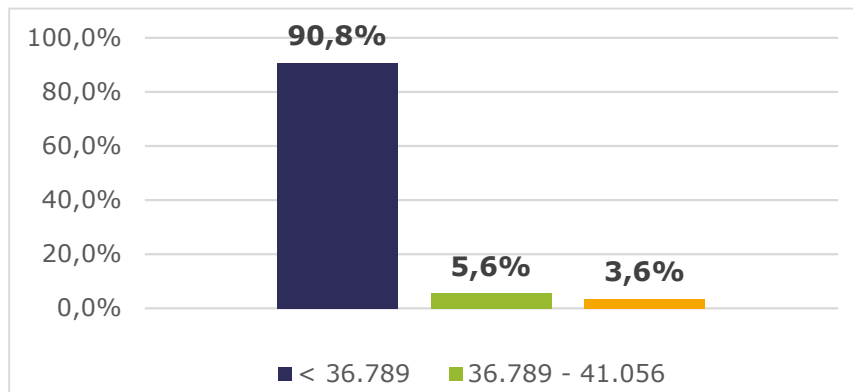
Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

	Borculo	Eibergen	Neede	Ruurlo	Kleine Kernen	Totaal
B. goedkoop < 417,34	96	158	210	21	14	499
C. betaalbaar laag < 597,30	571	921	729	429	122	2.772
D. betaalbaar hoog < 640,14	102	87	78	56	5	328
E. duur tot huurtoeslaggrens < 710,68	126	140	89	46	4	405
F. duur boven huurtoeslaggrens => 710,68	4		3	23		30
Totaal	899	1.306	1.109	575	145	4.034

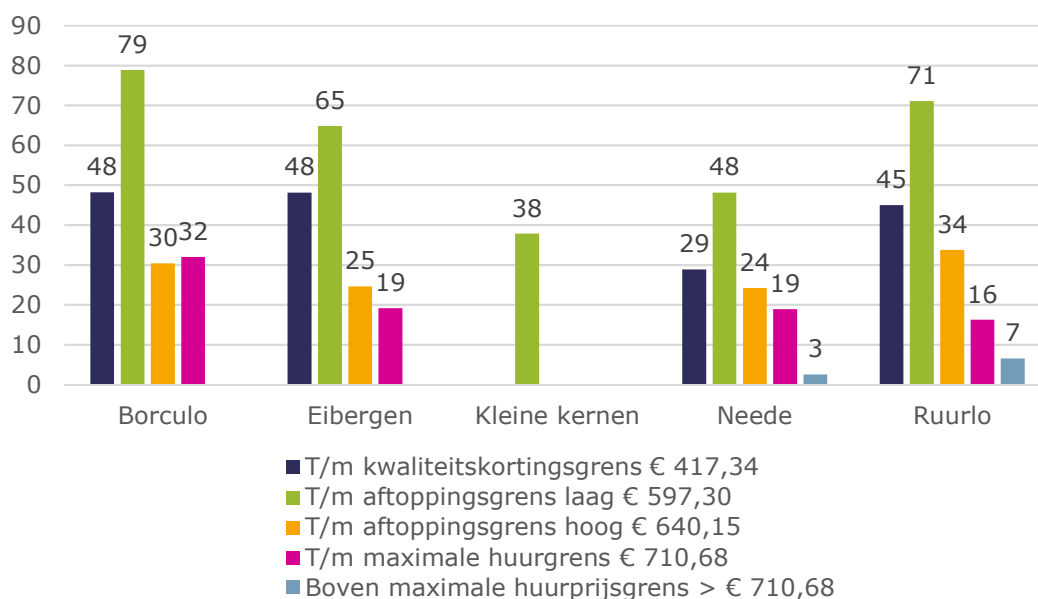
Aantal woningen naar huurklasse



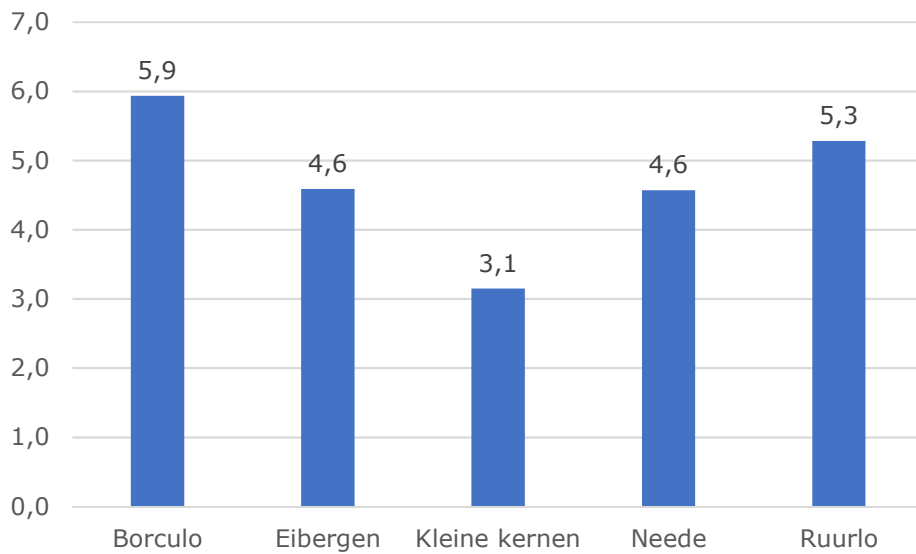
Toewijzingen 80-10-10-regeling



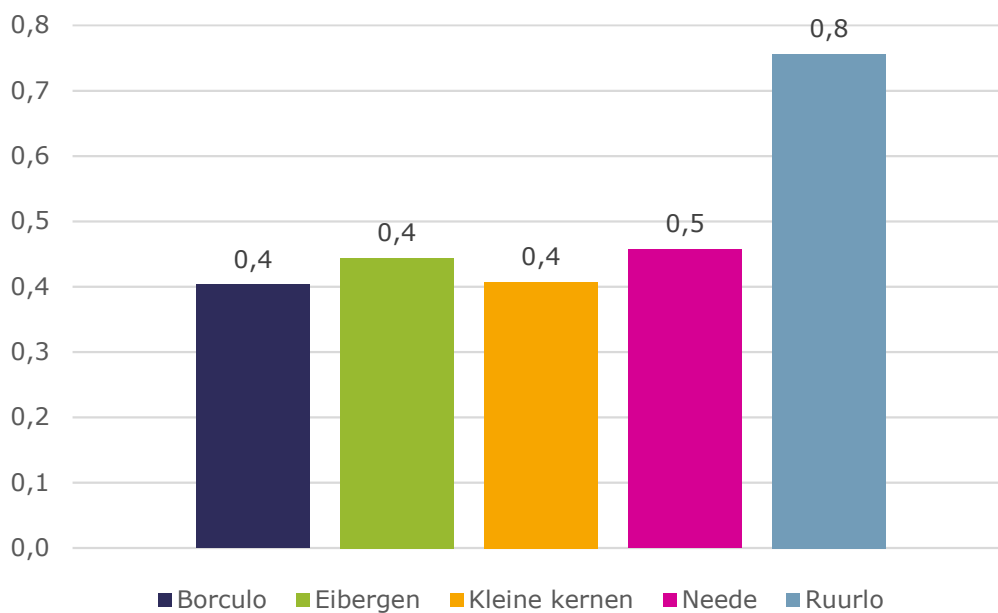
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



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



Aantal bemiddelingen	47
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente	18
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen	16
Ontruimingsvonnissen	5
Daadwerkelijke ontruiming	1

10. Factsheet gemeente Oost Gelre

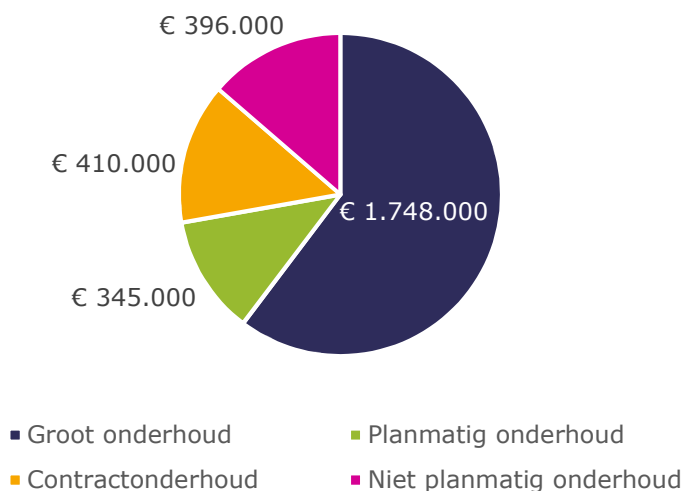
Aantal verhuureenheden

Aantal verhuureenheden 31-12-2018	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	1.223
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	4
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	5
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	142
Parkeerplaatsen	13
Totaal aantal verhuureenheden	1.387
waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)	32

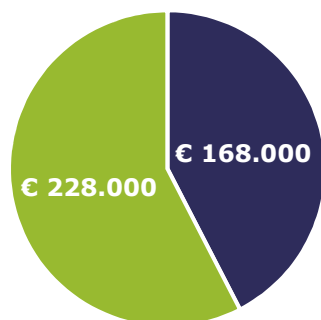
Wijzigingen in aantal huurwoningen

Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 1-1-2018	1.218
Toename:	
<i>Nieuwbouw</i>	
- De Boog 1 en 1A	Mariënvelde
	2
<i>Terugkoop</i>	
- Lichtenvoorde	3
Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 31-12-2018	1.223

Uitgaven Onderhoud

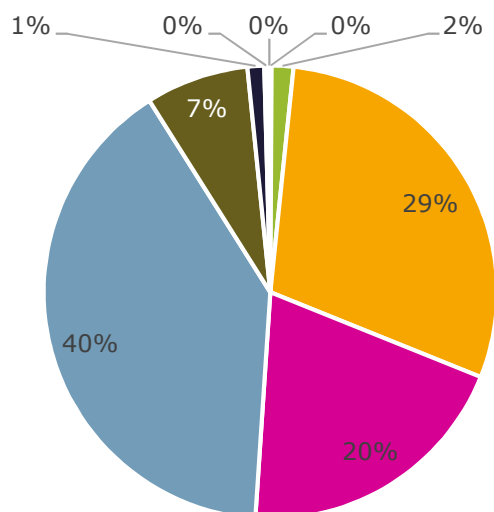


Uitgaven niet planmatig onderhoud



■ Mutatieonderhoud ■ Reparatieonderhoud

Energielabels

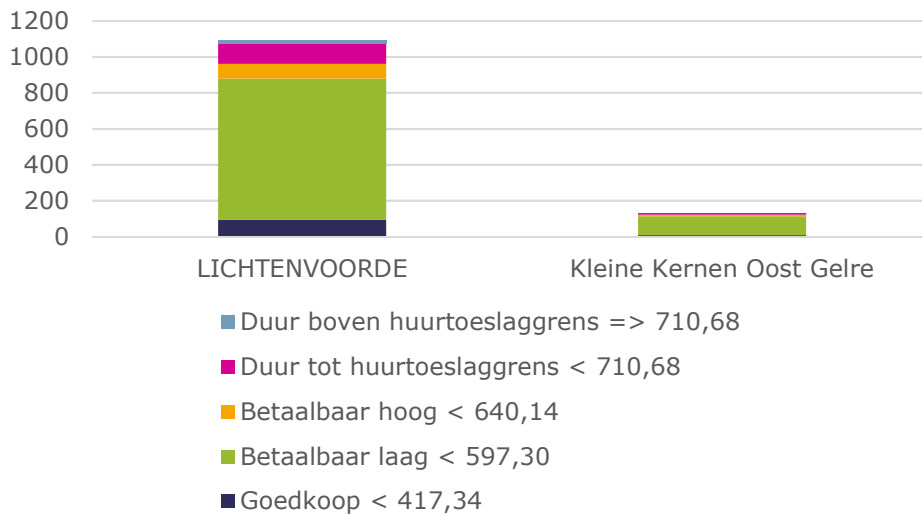


■ A++ ■ A+ ■ A ■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G

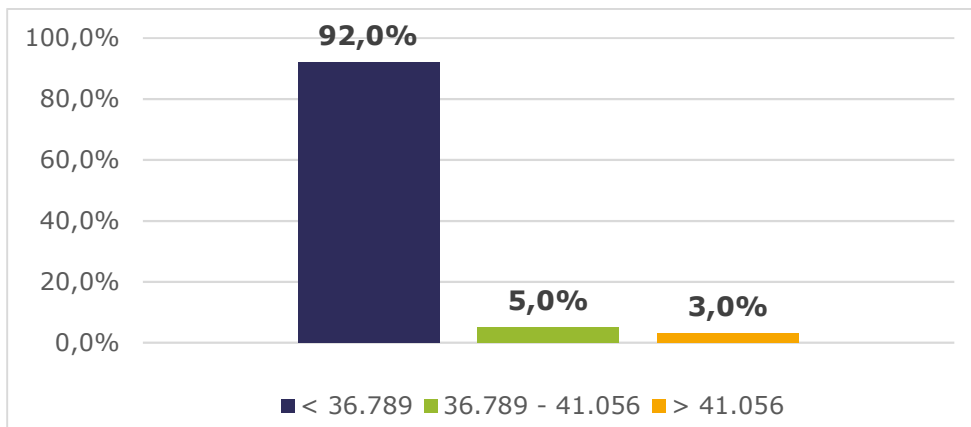
Aantal woningen naar huurklasse in aantallen

	Lichtenvoorde	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 417,34	93	8	101
Betaalbaar laag < 597,30	786	105	891
Betaalbaar hoog < 640,14	82	10	92
Duur tot huurtoeslaggrens < 710,68	113	8	121
Duur boven huurtoeslaggrens => 710,68	17		17
Totaal	1.091	131	1.222

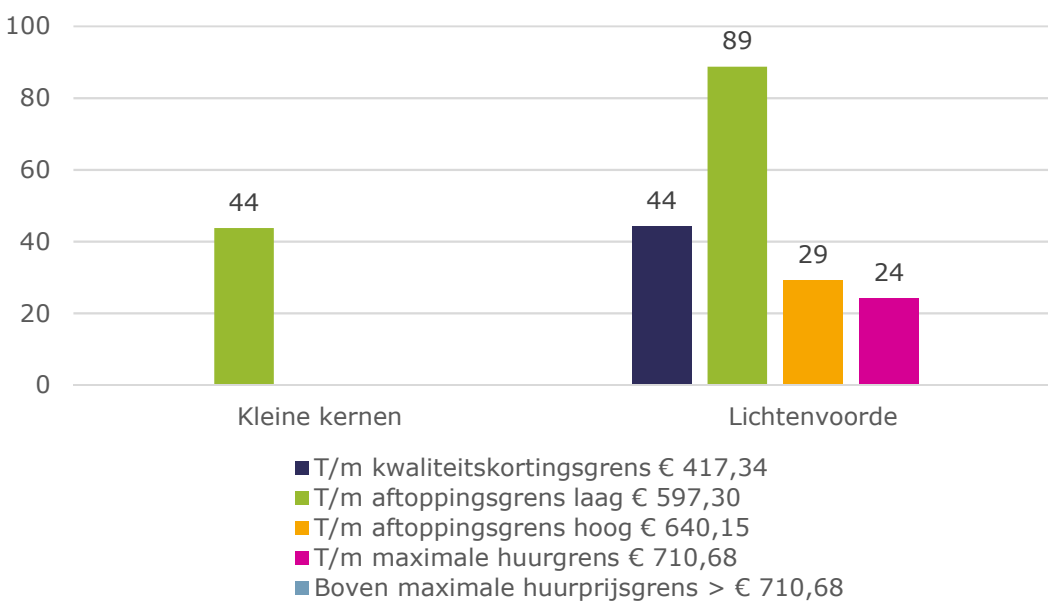
Aantal woningen naar huurklasse



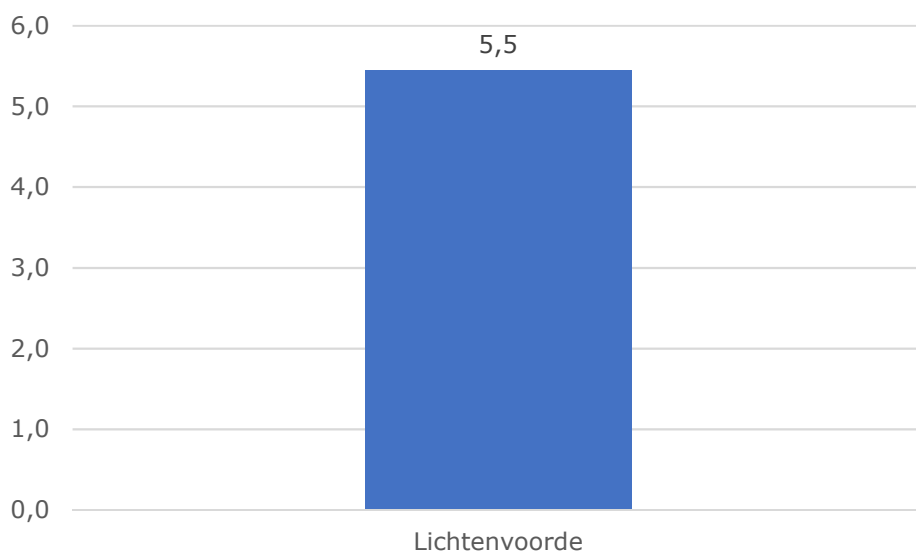
Toewijzingen 80-10-10-regeling



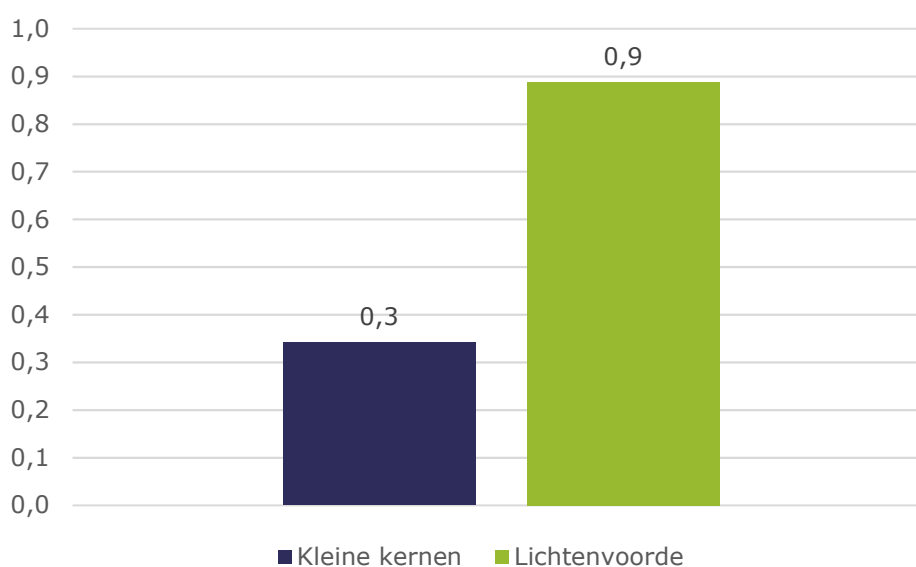
Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



Gemiddelde inschrijftijd in jaren (aanbodmodel)



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



Aantal bemiddelingen	23
Aantal gehuisveste statushouders in gemeente	16
Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen	3
Ontruimingsvonnissen	0
Daadwerkelijke ontruimingen	0

Bijlage 1: Overzicht belanghouders

Onderstaand een overzicht van partijen met wie ProWonen samenwerkt.

Gemeenten

Gemeente Berkelland
Gemeente Bronckhorst
Gemeente Oost Gelre

Huurdersverenigingen

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

De huurdersverenigingen Borculo, Zelhem en Lichtenvoorde werken samen onder de naam Samen1.

Collega corporaties

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

Wonion
Sité Woondiensten
Plavei
De Woonplaats

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

Maatschappelijke partners

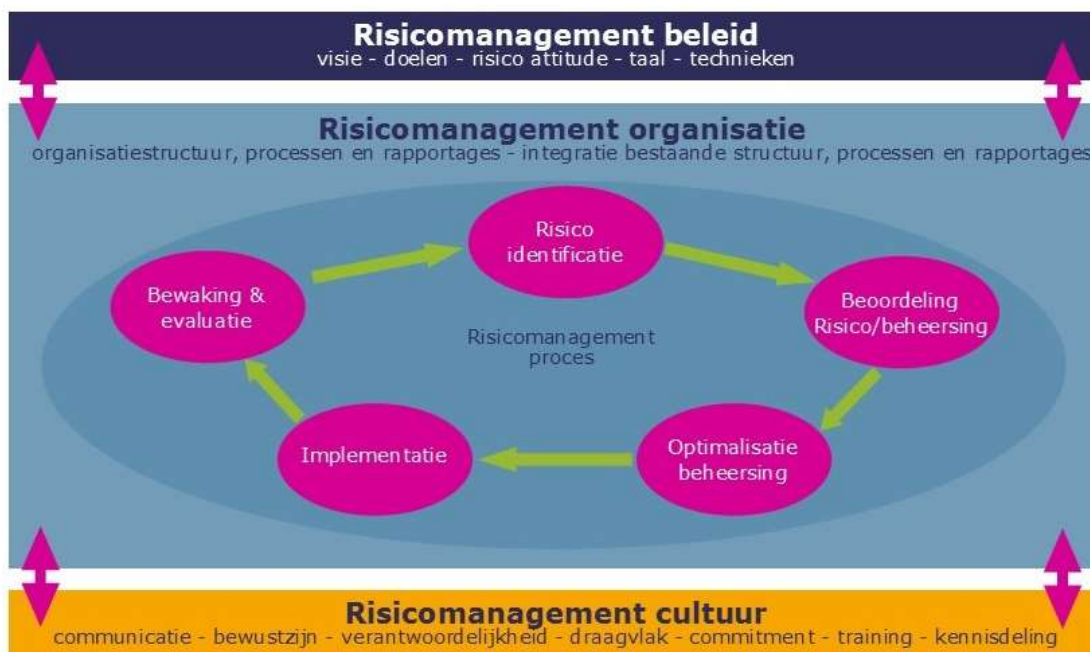
Sensire	Lindenhout (jongerenbegeleiding)
Careaz	Irishzorg (verslaving)
Markenheem	Leger des Heils
Livio	Stadsbank
De Lichtenvoorde	Sociale Dienst Oost Achterhoek
Stichting Zozijn	WMO loket Oost Gelre (sociaal team)
Estinea	Veurmekaar teams Berkelland (sociaal team)
MEE	Sociale team Bronckhorst
GGNet	Loyal
Buurtplein	MCE zorg
Betula	HV Reintegratie
Moviera	Workmate Companie
Buurtzorg	HIER Zorg
Wijkagenten	

Bijlage 2: Risicoparagraaf

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

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

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



Belangrijke door ProWonen onderkende risico's zijn:

- Kennis en kunde van de eigen organisatie zodanig kwalitatief en kwantitatief op orde hebben en houden dat aan de vragen en eisen van stakeholders invulling kan worden gegeven, onder andere als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving, waardering vastgoed etc.
- Stijging van de bouwkosten
- Beschikbaarheid van bouwlocaties
- De verduurzamingsopgave in relatie tot de te verwachten krimp in het werkgebied

Cultuuraspect

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

Risico's ten aanzien van de strategie

Eén keer in de drie jaar voert ProWonen een brede risico-inventarisatie uit. Eerst bekijken we de kans en impact van interne en externe risico's en daarna naar de aanwezige interne beheersingsmaatregelen. De uitkomsten worden vertaald naar verbetervoorstellen. In 2017 is de brede risico-inventarisatie geactualiseerd en besproken met de RvC. Hierdoor zijn geen nieuwe beelden ontstaan. Waar mogelijk beschikt ProWonen al over goede beheersingsmaatregelen om risico's zoveel mogelijk te beperken. Er liggen echter ook factoren buiten ons bereik, zoals de landelijke politiek en het economisch klimaat. We volgen deze ontwikkelingen op de voet, om waar nodig vroegtijdig te kunnen anticiperen. De landelijke politiek houdt weinig rekening met de regionale verschillen. De marktopgave is in een toekomstige krimpregio wezenlijk anders dan in steden waar een groot tekort aan huurwoningen ontstaat.

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

- Bestaande woningen niet verhuurbaar (niet passend) door demografische ontwikkelingen (o.a. krimp). De prognoses geven aan dat ProWonen rond 2025-2030 met krimp te maken krijgt. Om leegstand te voorkomen stellen we jaarlijks een portefeuillestrategie per kern op en brengen met Vastgoedsturing in beeld welke complexen een slechtere verhuurbaarheid hebben en ondernemen daar waar nodig actie. ProWonen bouwt al sinds Jaren '90 levensloopbestendig en conditiemetingen laten zien dat het bezit in een redelijke tot goede staat is.
- Afzetrisico bij zorg onroerend goed. De houdbaarheid van het kleinschalig wonen voor dementerenden blijft een aandachtspunt. De zorginstellingen geven aan dat de exploitatie moeilijk wordt met de huidige financieringsregels in de zorg. Uitgangspunt bij ProWonen is een zo'n lang mogelijke contractduur en minimaal 15 jaar. Deze woningen worden zo gebouwd dat ze ook verhuurbaar zijn op de gewone huurmarkt. In 2018 hebben wij de risico inventarisatie rondom dit specifieke vastgoed herijkt. In 2019 gaan wij aan de slag met het explicieter formuleren van een strategie voor zorgvastgoed. Op basis van deze strategie en de risico inventarisatie nemen wij indien nodig de gewenste beheersmaatregelen. Eén van de beheersmaatregelen kan bijvoorbeeld zijn het afstoten van specifiek, en daarmee risicovol, vastgoed.

Risico's ten aanzien van de financiële positie

Risico's financiële instrumenten en renterisico

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

Koers- en prijsrisico's

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

Kasstroom en financieringsrisico's

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

Kredietrisico's

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

Beheersing schades en aansprakelijkheidstellingen t.g.v. calamiteiten

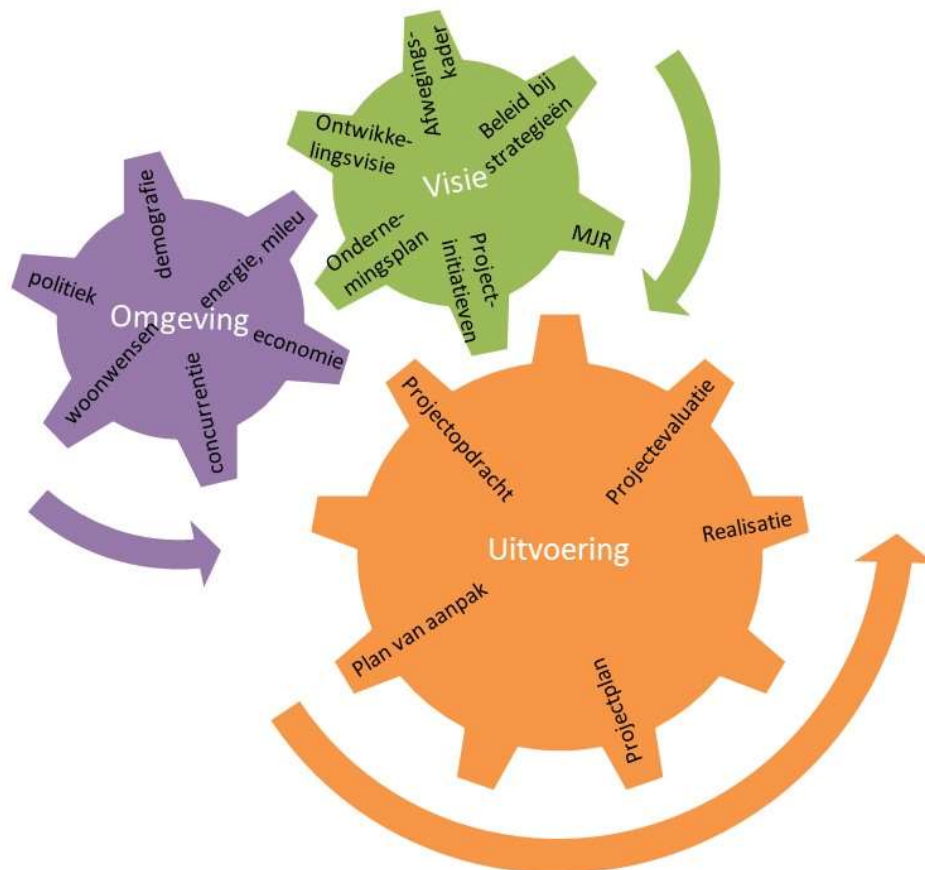
De financiële risico's ten gevolge van schade aan ons bezit en in geval van aansprakelijkheidstelling hebben wij met verzekeringen afgedekt.

Projectrisico's

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

Het investeringsstatuut beschrijft het gehele vastgoedsturingproces en de toetsing, borging en verantwoording binnen ProWonen. Besluitvorming van projecten vindt plaats in het managementteam, waarbij de 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. Hoe moet de woningvoorraad er op termijn uitzien om onze gestelde doelen te behalen?



Risico's ten aanzien van de financiële verslaglegging

Risico's bij waardering op marktwaarde

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

borg voor de kwaliteit bij waarderingsvraagstukken. Hierbij wordt de uitkomst zoveel mogelijk geobjectiveerd. Belangrijke zaken die hierbij een rol spelen zijn:

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

Risico's bij inrichting van de financiële verslaggevingssystemen

Wij hebben geconstateerd dat er een risico bestaat met betrekking tot de financiële verslaggeving. Onder meer de verplichte waardering van het vastgoed tegen marktwaarde vraagt veel van onze organisatie. Ten aanzien van dit onderwerp zijn wij daarnaast afhankelijk van de afstemming tussen onze accountant en onze externe taxateur.

Risico's ten aanzien van wet- en regelgeving

ProWonen volgt wijzigingen in wet- en regelgeving die van belang zijn nauwlettend. Daarbij zijn managers en medewerkers verantwoordelijk voor hun eigen vakgebied. De Algemene Verordening Gegevensbescherming op basis van de Europese Richtlijn Privacy kwam met name aan bod in 2017 en 2018. In de verordening, die van toepassing is vanaf 25 mei 2018, staan een aantal belangrijke verplichtingen, zoals het recht om vergeten te worden, het vastleggen van het doel van de bewerking van de persoonsgegevens en het zorgen voor privacy by design en default en het aanstellen van een functionaris Gegevensbescherming als een organisatie structureel bijzondere persoonsgegevens verwerkt. De projectgroep heeft in 2018 veel werk verzet waardoor we kunnen zeggen dat we "AVG proof" zijn. Inmiddels hebben wij de projectgroep opgeheven en zijn de regels rondom de AVG onderdeel van onze reguliere processen.

Er hebben zich in 2018 geen compliance-issues voorgedaan.

Risico's ten aanzien van operationele activiteiten

Beheersing administratieve organisatie/frauderisico

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

Interne audits

Interne beheersingsmaatregelen zijn gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid omtrent het bereiken van strategische doelstellingen, effectiviteit en efficiëntie van bedrijfsprocessen, betrouwbaarheid van de (financiële) informatieverzorging en naleving van relevante wet- en regelgeving. Aan de hand van de

risico-inventarisatie toetsen we binnen een termijn van drie tot vier jaar de beheersingsmaatregelen van de meest risicovolle processen.

In 2018 zijn de volgende audits uitgevoerd:

- Procuratie aangaan verplichtingen
- Autorisatiematrix ViewPoint
- Controle uitbetalingen aan personeel
- Kascontrole
- In- en uitdienst standenregister
- Huurstandenregister
- Aanbesteding maatschappelijk vastgoed
- Inkomenstoetsing
- Wijziging bankrekeningnummers
- Afboekingen vorderingen
- Aangaan nieuwe leningen
- Salarisadministratie en
- Verkoop

De bevindingen zijn besproken met de verantwoordelijke manager. Op basis van de uitkomsten zijn in 2018 een aantal beheersingsmaatregelen geoptimaliseerd om de beheersbaarheid verder te verbeteren. Bij de uitgevoerde interne controles zijn geen aanwijzingen gevonden van fraude.

Beheersing IT-applicaties

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

Beheersing risico's informatiebeveiliging

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

Beheersing risico's bestaande bouw

Het bieden van veilig vastgoed aan onze klanten is voor ProWonen een belangrijke verantwoordelijkheid.

Belangrijkste beheersingsmaatregelen zijn:

- ProWonen voert tijdig planmatig en projectmatig onderhoud uit en beheert haar woningvoorraad op duurzame wijze. Eenmaal in de drie jaar wordt bij alle woningen een conditie inspectiemeting uitgevoerd.
- Er is een uitgebreide asbestinventarisatie over het hele woningbezit uitgevoerd. Op basis daarvan zijn maatregelen genomen en afspraken gemaakt hoe met asbest wordt omgegaan. ProWonen hanteert een strak protocol bij onderhoud of sloop van woningen waarin asbest voorkomt.
- Bij verhuizing wordt de installatie van de woning altijd gecontroleerd op veiligheid en zonodig aangepast.
- Er is onderzoek gedaan naar de brandveiligheid van woonzorg woningen/complexen, bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed. Waar dat nodig is wordt de installatie of het gebouw aangepast de komende jaren.
- Sinds begin 2016 worden de gasleidingen gecontroleerd van alle woningen op lekkage in een periode van 3 jaar. Eind 2018 is dat afgerond.

Beheersing kwaliteit van medewerkers

Een organisatie is niets zonder de mensen die er werken. Collega's met hart voor onze klanten, betrokken, loyaal en deskundig. Het faciliteren, stimuleren en ondersteunen van hen in de ontwikkeling van ProWonen en de eigen ontwikkeling bieden we graag als werkgever. Het is geen vrijblijvend aanbod. We hebben beiden – als werkgever en werknemer – een verantwoordelijkheid hierin. In 2018 hebben we een "tussen" managementlaag (teamleiders) afgeschaft. Hiermee willen we zelforganisatie van teams verder bevorderen, gericht op verantwoordelijkheden en werkplezier.

Beheersing reputatie

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

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

JAARREKENING

Balans per 31 december 2018

Winst-en-verliesrekening over 2018

Toelichting op de balans per 31 december 2018

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	846.165.253	800.879.510
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.201.893	21.581.740
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	76.059.255	78.708.701
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.843.881	1.273.335
Totaal van vastgoedbeleggingen	943.270.282	902.443.286
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.999.567	6.501.090
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	5.390.804	7.394.826
Overige vorderingen	148.094	1.047.987
Totaal van financiële vaste activa	5.538.898	8.442.813
SOM DER VASTE ACTIVA	954.808.747	917.387.189
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	24.998	179.998
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	111.507	126.282
Overige vorderingen	82.717	59.936
Overlopende activa	759.401	113.036
Totaal van vorderingen	953.625	299.254
Liquide middelen (6)	44.251	77.727
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	1.022.874	556.979
TOTAAL VAN ACTIVA	955.831.621	917.944.168

	31 december 2018	31 december 2017
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserves	360.369.928	329.588.557
Overige reserves	286.714.728	297.547.470
Resultaat van het boekjaar	45.115.770	19.948.627
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	<u>692.200.426</u>	<u>647.084.654</u>
Voorzieningen	(8)	
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	993.372	1.533.126
Overige voorzieningen	226.749	237.646
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	<u>1.220.121</u>	<u>1.770.772</u>
Langlopende schulden	(9)	
Schulden aan kredietinstellingen	161.865.324	167.550.331
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	74.956.932	77.668.498
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	<u>236.822.256</u>	<u>245.218.829</u>
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan kredietinstellingen	16.964.076	14.365.283
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.397.363	2.011.854
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.029.710	2.058.559
Overige schulden	193.435	210.282
Overlopende passiva	5.004.234	5.223.935
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>25.588.818</u>	<u>23.869.913</u>
 TOTAAL VAN PASSIVA	 <u><u>955.831.621</u></u>	 <u><u>917.944.168</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018	2017
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	50.021.221	49.367.128
Opbrengsten servicecontracten	(12)	964.728	383.447
Lasten servicecontracten	(13)	-985.391	-372.038
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-3.640.210	-3.654.065
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-15.162.012	-17.320.603
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-9.231.484	-7.305.971
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		21.966.852	21.097.898
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.207.771	3.304.011
Toegerekende organisatiekosten		-103.466	-88.581
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-971.333	-3.153.003
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		132.972	62.427
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-6.677.493	-3.897.359
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	38.860.693	10.344.726
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(21)	62.120	654.587
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		32.245.320	7.101.954
Overige bedrijfsopbrengsten	(22)	208.869	170.606
Kosten overige activiteiten	(23)	-69.219	-98.415
Nettoresultaat overige activiteiten		139.650	72.191
Overige organisatiekosten	(24)	-1.226.130	-
Kosten omtrent leefbaarheid	(25)	-117.527	-390.720
Bedrijfsresultaat		53.141.137	27.943.750
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	308.860	28.841
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-6.754.204	-6.888.284
Saldo financiële baten en lasten		-6.445.344	-6.859.443
Totaal van resultaat voor belastingen		46.695.793	21.084.307
Belastingen	(28)	-1.580.023	-1.135.680
Totaal van resultaat na belastingen		45.115.770	19.948.627

3 KASSTROOMOVERZICHT 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2018		2017	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	50.216.276		49.530.000	
Vergoedingen	858.444		383.000	
Overige Bedrijfsontvangsten	7.719		987.000	
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	299.087		8.000	
Saldo ingaande kasstromen		51.381.526		50.908.000
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-5.020.321		-5.124.000	
Onderhoudsuitgaven	-12.722.214		-15.337.000	
Overige Bedrijfsuitgaven	-7.468.633		-6.488.000	
Betaalde interest	-6.790.960		-6.955.000	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-572.125		-44.000	
Verhuurdersheffing	-5.572.412		-4.146.000	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-216.184		-390.000	
Vennootschapsbelasting	712.412		-1.438.000	
Saldo uitgaande kasstromen		-37.650.437		-39.922.000
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		13.731.089		10.986.000
transporteren		13.731.089		10.986.000

Stichting ProWonen te Borculo

	2018		2017	
	€	€	€	€
Transport		13.731.089		10.986.000
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.094.900		2.089.000	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	150.400		-	
Verkoopontvangsten grond	155.000		-	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-		10.000	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		1.400.300		2.099.000
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	-5.579.012		-5.815.000	
Verbeteruitgaven	-2.522.949		-4.018.000	
Aankoop	-2.534.889		-3.825.000	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.344.753		-	
Sloopuitgaven	-56.144		-192.000	
Investerings overig	-59.322		-207.000	
Verwerving van materiële vaste activa		-12.097.069		-14.057.000
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-10.696.769		-11.958.000
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten overig		18.419		-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-10.678.350		-11.958.000
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen		7.000.000		15.000.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-10.814.697		-11.690.273	
Aflossing ongeborgde leningen	-596.143		-579.000	
		-11.410.840		-12.269.273
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-4.410.840		2.730.727
Toename (afname) van geldmiddelen		-1.358.101		1.758.727

Stichting ProWonen te Borculo

	2018		2017	
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-33.476		62.727	
Wijziging kortgeldmutaties	<u>-1.324.625</u>		<u>1.696.000</u>	
		-1.358.101		1.758.727
Geldmiddelen aan het begin van de periode	77.727		15.000	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>44.251</u>		<u>77.727</u>	
		-33.476		62.727

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Toegelaten instelling

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

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

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

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van ProWonen.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2018, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2018.

Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2018) 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

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Schattingswijziging

Ten opzichte van de jaarrekening 2017 heeft er in de jaarrekening 2018 een aanscherping plaatsgevonden bij het opstellen van de functionele winst- en verliesrekening op de volgende onderdelen; overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille, de overige organisatiekosten, de opbrengsten en lasten service-contracten, huuropbrengsten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit, overige bedrijfsopbrengsten en kosten omtrent leefbaarheid. We baseren ons hierbij op de Handleiding Functioneel Model. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor het resultaat en het vermogen in het verslagjaar en in de toekomst. De vergelijkende cijfers over 2017 zijn hierop niet aangepast.

In verslagjaar 2018 zijn de overige organisatiekosten apart opgenomen. De overige organisatiekosten zijn in 2017 meegenomen in de toerekening van de overhead en daarmee opgenomen onder de activiteiten in de winst-en-verliesrekening.

De opbrengsten- en lasten service-contracten zijn in 2018 inclusief de vergoedingen en lasten voor stook- en servicekosten. In 2017 zijn deze meegenomen onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

De huuropbrengsten zijn in 2018 inclusief de mutatie voorziening dubieuze debiteuren. In 2017 staat deze onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten.

De beheerskosten VvE's zijn in 2017 opgenomen onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. In 2018 zijn de beheerskosten VvE's gesplitst in een gedeelte lasten onderhoudsactiviteiten (reparatie- en klachtenonderhoud) en lasten verhuur en beheeractiviteiten (overige).

De overige bedrijfsopbrengsten zijn in 2018 inclusief de vergoeding administratiekosten. In 2017 is deze vergoeding in mindering gebracht op de overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

De kosten omtrent leefbaarheid omvatten in 2018 alleen de lasten die zijn gemaakt voor gebouwen en gronden die niet tot het bezit van de corporatie behoren. In 2018 zijn de overige leefbaarheidsuitgaven opgenomen onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten. Vanaf 2018 de huurderiving van ontmoetingsruimten niet meer tot uitdrukking gebracht als kosten leefbaarheid.

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn in 2018 inclusief de gerealiseerde afwaarderingen in verband met sloop bij verdunning. In 2017 is deze gerealiseerde afwaardering opgenomen onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Ten aanzien van de belastinglatentie voor wat betreft het afschrijvingspotentieel is in 2018 een indexatie opgenomen voor de WOZ-waarde en marktwaarde. In 2017 is geen index toegepast. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

In 2017 is per abuis ook de verkoop van woningen van de niet-DAEB tak aan de DAEB tak meegenomen in de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille. Dit heeft geen gevolgen voor het resultaat en het vermogen. De vergelijkende cijfers 2017 zijn derhalve niet aangepast. In 2018 is deze interne verkoop wel geëlimineerd.

Ten opzichte van de jaarrekening 2017 heeft er in de jaarrekening 2018 een aanscherping plaatsgevonden bij het opstellen van de mutaties in het verloopoverzicht DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zodat een zuiverder beeld in de waardeveranderingen ontstaat. De mutaties zijn weergegeven tegen marktwaarde of initiële verkrijgingsprijs of uitgaven in 2018. De weergegeven waardeveranderingen in het verloopoverzicht geeft aan welke waardeveranderingen ten laste of ten gunste komen van het resultaat door het vastgoed in exploitatie. In 2017 zijn de investeringen nieuwbouw en woningverbetering, sloop en verkoop tegen historische kostprijs opgenomen, het verschil met de marktwaarde is gecorrigeerd op de waardeveranderingen.

Tevens heeft bij het verloopoverzicht van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een aanscherping plaatsgevonden ten opzichte van de jaarrekening 2017 zodat een zuiverder beeld in de waardeveranderingen ontstaat. De investeringen in woningverbetering zijn vanaf 2018 opgenomen onder de investeringen in het verloopoverzicht. Het onrendabele deel van de woningverbetering is ten laste gebracht van de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. In 2017 is het onrendabele deel verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor het resultaat en het vermogen in het verslagjaar. De vergelijkende cijfers over 2017 zijn niet aangepast.

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

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

BEPALING REËLE WAARDE

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

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Bij de belastinglatenties wordt voor de indexatie van de WOZ en marktwaarde gebruik gemaakt van de gemiddelde leegwaarde stijging of daling in % conform het handboek modelmatig waarden.

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

Presentatie- en functionele valuta

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

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

HERCLASSIFICATIE VASTGOED IN EXPLOITATIE NAAR VASTGOED IN ONTWIKKELING

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

HERCLASSIFICATIE VASTGOED IN ONTWIKKELING NAAR VASTGOED IN EXPLOITATIE

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

CLASSIFICATIE

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

Op 1 januari 2017 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. DAEB- en niet-DAEB classificatie van mutaties nadien vindt op de volgende wijze plaats:

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

Complexindeling

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Stichting ProWonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Voor woonegelegenheden wordt ook verplicht de full versie gehanteerd omdat Stichting ProWonen in 2018 is ingedeeld in een krimpgebied.

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Afschrijvingen

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

HERCLASSIFICATIE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

Waardemutaties

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

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

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

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

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

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

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

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

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

BELEIDSWAARDE

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is ProWonen voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was ProWonen alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. ProWonen heeft de VSO2 op 25 september 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is noch door de Belastingdienst nog door ProWonen opgezegd vóór 1 december 2017 en derhalve van toepassing op het jaar 2018.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigd) van 2,69% (2017: 2,83%).

Overige vorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

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

Eigen vermogen

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

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

HERWAARDERINGSRESERVE

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

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

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

OVERIGE RESERVES

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

RESULTAAT BOEKJAAR

Het resultaat boekjaar wordt apart inzichtelijk gemaakt onder het eigen vermogen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het ongerealiseerde deel dat zal worden toegevoegd of onttrokken van de herwaarderingsreserve en het gerealiseerde deel dat wordt toegevoegd of onttrokken van de overige reserves.

Voorzieningen

ALGEMEEN

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

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

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Leasing

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

Operationele leases

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn 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. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofdstuk Voorzieningen.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

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

BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

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

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

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.

Verbonden partijen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

7 RISICOBEBEERSING

ALGEMEEN

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

MARKTRISICO

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

Prijsrisico

Stichting ProWonen heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Valutarisico

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

Renterisico

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

Het rente- en looptijdenbeleid van Stichting ProWonen is erop gericht jaarlijks niet meer dan 10% renterisico inclusief herfinanciering te lopen. De geldende norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is 15% (op sectorniveau) van de restanthoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar. Het renterisico (als % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

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

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

2019	12.912.000	6,67%
2020	11.622.000	5,92%
2021	11.659.000	5,99%
2022	11.923.000	6,17%
2023	8.535.000	4,18%

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

9 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd 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 2018

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	565.541.358	554.630.553	27.313.253	27.488.451
Cumulatieve waardeveranderingen	235.338.152	225.069.974	-5.731.513	-5.732.845
Boekwaarde per 1 januari	<u>800.879.510</u>	<u>779.700.527</u>	<u>21.581.740</u>	<u>21.755.606</u>
<i>Mutaties</i>				
Aankoop	-	325.251	251.634	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.105.000	8.024.207	-	-
Investerings - uitgaven na eerste waardering	99.912	4.126.860	-	97.338
Desinvesteringen verdunding	-1.386.817	-	-	-
Desinvesteringen verkoop	-106.858	-	-448.641	-431.764
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.695.588	-4.204.434	-	-
Waarderingsverschillen	-	-3.749.239	-	-113.913
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	3.267.414	-	180.521	-
Overboekingen naar verkopen onder voorwaarden	-143.906	2.638.918	-76.575	159.228
Waardeveranderingen	41.146.586	14.017.420	-2.286.786	115.245
Totaal mutaties 2018	<u>45.285.743</u>	<u>21.178.983</u>	<u>-2.379.847</u>	<u>-173.866</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	575.229.298	565.541.358	26.772.938	27.313.253
Cumulatieve waardeveranderingen	270.935.955	235.338.152	-7.571.045	-5.731.513
Boekwaarde per 31 december	<u>846.165.253</u>	<u>800.879.510</u>	<u>19.201.893</u>	<u>21.581.740</u>

Uitgangspunten marktwaarde

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

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

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

In 2017 heeft een taxatie-update plaatsgevonden, in 2018 is 100% van het vastgoed getaxeerd.

De full-taxatie in 2018 was noodzakelijk door een wisseling van taxateur.

Het gehanteerde rekenmodel betreft "Trace en Treasury" van Aareon en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

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

Waardeverandering

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is gestegen met 5,2%, dit ligt in lijn met waardeverandering woningen regio Achterhoek conform rapportage Fakton (5,7%)

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 6,91%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: 8,29%
- Parkeergelegenheden: 6,63%
- Intramuraal zorgvastgoed: 8,41%

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie ten aanzien van de woningwaardering:

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

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

Exit yield

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

Leegwaarde(stijging)

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

Disconteringsvoet

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

Mutatie- en verkoopkans

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

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Hypothecaire zekerheden

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

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 329,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 298,1 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 deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting ProWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

Stichting ProWonen te Borculo

Sensitiviteitsanalyse

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

- Disconteringsvoet 6,51%
- Streefhuur per maand € 566,23 per woning
- Lasten onderhoud en beheer per jaar € 3.155 per woning

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

- Disconteringsvoet 0,5% hoger heeft € 25.529.353 negatief effect op de beleidswaarde
- Streefhuur € 25 per maand hoger heeft € 28.732.327 positief effect op de beleidswaarde
- Lasten onderhoud en beheer € 100 per jaar hoger heeft € 8.518.663 negatief effect op de beleidswaarde

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

Het bestuur van Stichting ProWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 401 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2018	846.165.253	19.201.893
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-84.383.465	-1.087.106
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-184.180.034	-598.892
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting ProWonen	-118.588.702	-1.065.657
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-13.873.222	170.529
Totaal aanpassingen	-401.025.423	-2.581.126
Beleidswaarde per 31 december 2018	445.139.830	16.620.767

Dit impliceert dat circa 58% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	67.571.026	69.003.301	2.703.508	3.784.441
Cumulatieve waardeveranderingen	11.137.675	7.724.826	-1.430.173	-548.000
Boekwaarde per 1 januari	78.708.701	76.728.127	1.273.335	3.236.441

Stichting ProWonen te Borculo

	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	9.966.223	2.688.615
Overboeking naar voorziening en herstructurering	-	-	-	1.082.243
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-129.689	-	-	-
Waardeveranderingen	-	-	-5.290.677	-1.964.415
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	186.900	-	-	-
Overboeking van niet-DAEB vastgoed in exploitatie	150.400	-	-	-
Overboekingen naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-180.521	-	-	-
Overboekingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-3.258.829	-1.799.655	-4.105.000	-3.769.549
Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	582.293	3.780.229	-	-
Totaal mutaties 2018	<u>-2.649.446</u>	<u>1.980.574</u>	<u>570.546</u>	<u>-1.963.106</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	64.848.694	67.571.026	2.431.145	2.703.508
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>11.210.561</u>	<u>11.137.675</u>	<u>-587.264</u>	<u>-1.430.173</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>76.059.255</u>	<u>78.708.701</u>	<u>1.843.881</u>	<u>1.273.335</u>

De totale ORT is € 1.580.633 (2017: € 2.963.298) en daarvan is de voorziening onrendabele investeringen € 993.371 (2017: € 1.533.126).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2018: 536 (2017: 558).

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bouwrente

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd (2017: idem).

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

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	8.614.423	364.104	2.956.129	11.934.656
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.559.313	-307.024	-2.567.229	-5.433.566
Herrekenende stand per 1 januari	<u>6.055.110</u>	<u>57.080</u>	<u>388.900</u>	<u>6.501.090</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	72.695	72.695
Desinvesteringen	-210.744	-	-89.846	-300.590
Afschrijving desinvesteringen	210.744	-	85.496	296.240
Afschrijvingen	-267.227	-6.381	-296.260	-569.868
Totaal mutaties 2018	<u>-267.227</u>	<u>-6.381</u>	<u>-227.915</u>	<u>-501.523</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde per 31 december	8.403.679	364.104	2.938.978	11.706.761
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.615.796	-313.405	-2.777.993	-5.707.194
	<u>5.787.883</u>	<u>50.699</u>	<u>160.985</u>	<u>5.999.567</u>

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 jaar;
- bedrijfsauto's: 3 jaar;
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
- kantoorgebouw: 30 jaar;
- grond: geen afschrijving;
- casco: 50 jaar;
- liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
- verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

Verzekerde waarde

De verzekerde waarde tegen uitgebreide gevaren van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is vastgesteld op basis van taxaties. De verzekerde waarde bedraagt EUR 10,1 mln (2017: EUR 9,6 mln)

3. Financiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Leningenportefeuille	161.476	179.307
Infrabijdrage	820.676	924.317
Afschrijvingspotentieel	4.408.652	6.291.202
	<u>5.390.804</u>	<u>7.394.826</u>

Van deze vordering is een bedrag van EUR 1.023.000 (2017: EUR 793.000) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 83.353.780. ProWonen heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur doorrolt, waardoor bij de waardering tegen contante waarde sprake is van een waardering die naar nihil tendeert. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 948.720.927. De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 865.367.146. Van het totale verschil commercieel-fiscaal komt een gedeelte tot afwikkeling via fiscale afschrijvingen. De latentie bedraagt nominaal € 5.159.177 zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde commercieel dat door fiscale afschrijvingen tot afwikkeling komt. De gemiddelde looptijd bedraagt 26 jaar.

De fiscale waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 172.473.643. De boekwaarde van de leningenportefeuille betreft een bedrag van € 173.226.939. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 188.327 (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 161.476. De gemiddelde looptijd bedraagt 10 jaar.

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 € 1.111.444 (zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale waarde en boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 820.676.

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.

Overige vorderingen

Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten	88.713	98.346
Lening u/g overig	9.717	27.147
STEP-subsidies	49.664	922.494
	<u>148.094</u>	<u>1.047.987</u>

Stichting ProWonen te Borculo

	Stand per 1 januari 2018	Bij	Af	Stand per 31 december 2018
	€	€	€	€
Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten	98.346	-	-9.633	88.713
Lening u/g overig	27.147	-	-17.430	9.717
STEP-subsidies	922.494	65.198	-938.028	49.664
	<u>1.047.987</u>	<u>65.198</u>	<u>-965.091</u>	<u>148.094</u>

	2018	2017
	€	€
<i>Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten</i>		
Stand per 1 januari	98.346	107.722
Aflossing	-9.633	-9.376
Stand per 31 december	<u>88.713</u>	<u>98.346</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.

Lening u/g overig

Stand per 1 januari	27.147	108.590
Aflossing	-17.430	-81.443
Stand per 31 december	<u>9.717</u>	<u>27.147</u>

Over de vordering wordt geen rente berekend.

STEP-subsidies

Stand per 1 januari	922.494	-
Bij: te ontvangen subsidies	65.198	922.494
	<u>987.692</u>	<u>922.494</u>
Ontvangen bedragen	-304.600	-
Af: kortlopend deel	-633.428	-
Stand per 31 december	<u>49.664</u>	<u>922.494</u>

De STEP-subsidies worden ontvangen in de jaren 2019 en 2020.
Er wordt geen rente berekend.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	24.998	179.998

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

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurvorderingen	206.391	194.199
Vorderingen in WSNP (Wet Schuldsanering Natuurlijk Personen)	57.116	38.083
	263.507	232.282
Voorziening wegens oninbaarheid	-152.000	-106.000
	111.507	126.282

2018

2017

€

€

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Stand per 1 januari	106.000	134.000
Dotatie	46.000	-
Onttrekking	-	-28.000
Stand per 31 december	152.000	106.000

31-12-2018

31-12-2017

€

€

Overige vorderingen

Overige debiteuren	289.717	233.936
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-207.000	-174.000
	82.717	59.936

Overlopende activa

Te verrekenen met huurders en overigen	-	81.066
Voorschotten personeel	-	2.240
STEP subsidies kortlopend deel	633.428	-
Overige subsidies	81.600	-
transporteren	715.028	83.306

Stichting ProWonen te Borculo

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Transport	715.028	83.306
Diversen	44.373	29.730
	<u>759.401</u>	<u>113.036</u>

6. Liquide middelen

Rabobank	44.071	73.321
Kas	180	4.406
	<u>44.251</u>	<u>77.727</u>

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Herwaarderingsreserves		
DAEB vastgoed in exploitatie	328.365.299	296.604.245
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.100.146	1.456.604
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.904.483	31.527.708
	<u>360.369.928</u>	<u>329.588.557</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2017	286.981.869	1.682.210	28.561.336	317.225.415
Mutatie herwaarderingsreserve	9.622.376	-225.606	2.966.372	12.363.142
Stand per 31 december 2017	<u>296.604.245</u>	<u>1.456.604</u>	<u>31.527.708</u>	<u>329.588.557</u>
Stand per 1 januari 2018	296.604.245	1.456.604	31.527.708	329.588.557
Mutatie herwaarderingsreserve	31.761.054	-356.458	-623.225	30.781.371
Stand per 31 december 2018	<u>328.365.299</u>	<u>1.100.146</u>	<u>30.904.483</u>	<u>360.369.928</u>

	2018	2017
	€	€

Overige reserves

Stand per 1 januari	297.547.470	284.765.863
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	19.948.629	25.144.749
	<u>317.496.099</u>	<u>309.910.612</u>
Mutatie herwaarderingsreserve Daeb	-31.761.054	-9.622.376
Mutatie herwaarderingsreserve niet-Daeb	356.458	225.606
Mutatie herwaarderingsreserve verkocht onder voorwaarden	623.225	-2.966.372
Stand per 31 december	<u>286.714.728</u>	<u>297.547.470</u>

RESULTAATBESTEMMING

Het voorstel is om het resultaat over 2018 ad € 45.115.770 ten gunste van de overige reserves te brengen.

	2018	2017
	€	€
Resultaat van het boekjaar		
Stand per 1 januari	19.948.629	25.144.749
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-19.948.629	-25.144.749
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	45.115.770	19.948.627
Stand per 31 december	45.115.770	19.948.627

8. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	1.533.126	1.988.045
Dotatie	993.372	1.533.126
Onttrekking	-1.533.126	-1.988.045
Stand per 31 december	993.372	1.533.126

Overige voorzieningen

Jubileumvoorziening

Stand per 1 januari	237.646	257.392
Dotatie	-484	-4.999
Onttrekking	-10.413	-14.747
Stand per 31 december	226.749	237.646

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

- Disconteringsvoet: 4%.
- Overlevingskansen: GBM en GBV 2012-2017.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 10.664. Het bedrag van de voorziening dat na verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 177.408.

9. Langlopende schulden

	31-12-2018	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2017	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	161.865.324	118.497.620	167.550.331	127.123.776
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	74.956.932	-	77.668.498	-
	<u>236.822.256</u>	<u>118.497.620</u>	<u>245.218.829</u>	<u>127.123.776</u>

In 2018 zijn nieuwe leningen opgenomen voor € 7.000.000 (2017: 15.000.000), de aflossingen bedroegen in 2018 € 11.450.840 (2017: 12.269.639).

Ultimo 2018 bedraagt de totale leningportefeuille € 173.226.939, hiervan is € 11.361.615 opgenomen onder de kortlopende schulden.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2018 14,7 jaar (2017: 14,7 jaar).

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

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 168,3 miljoen (2017: € 172,1 miljoen).

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille bedraagt 3,59% (2017: 3,77%).

TEGENPARTIJRISICO

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

NV BNG € 94.965.165

NWB NV € 78.261.774

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

REËLE WAARDE

De reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen bedraagt ultimo 2018 EUR 209.580.522 (2017: EUR 218.288.764) en is gebaseerd op de kasstromen van de leningportefeuille gebruikmakend per lening van een disconteringsvoet die gebaseerd is op de SWAP curve van de 6 maands Euribor met een opslag van 0,3%.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	74.956.932	77.668.498

ProWonen heeft ultimo 2018 uit hoofde van de regeling "Koopgarant" een terugkoopverplichting inzake 536 woningen (2017: 558).

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"

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
	€	€
Stand per 1 januari 2018	67.571.028	69.352.458
Waardevermeerderingen en -verminderingen	10.097.470	6.990.273
Stand per 1 januari	77.668.498	76.342.731
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	337.300	1.579.375
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.528.047	-3.360.805
Waardeveranderingen	479.181	3.107.197
Stand per 31 december	74.956.932	77.668.498
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	64.848.694	67.571.028
Waardevermeerderingen en -verminderingen	10.108.238	10.097.470
Stand per 31 december	74.956.932	77.668.498
Langlopend deel per 31 december	74.956.932	77.668.498

10. Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	5.602.461	4.277.835
Aflossingsverplichting schulden aan kredietinstellingen	11.361.615	10.087.448
	16.964.076	14.365.283

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten bedraagt per 31 december 2018 EUR 10 miljoen (2017: EUR 10 miljoen) waarbij de rente is gebaseerd op de 1-maands Euribor plus 150 basispunten. De bereidstellingsprovisie is 25 basispunten over het niet opgenomen deel van de kredietlimiet.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	1.397.363	2.011.854

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	720.559	432.146
Omzetbelasting	1.142.985	1.409.516
Loonheffing	110.295	94.905
Premies sociale verzekeringen	55.871	50.036
Pensioenen	-	71.956
	<u>2.029.710</u>	<u>2.058.559</u>

Overige schulden

Rekening-courant VVE Oranjehof	<u>193.435</u>	<u>210.282</u>
--------------------------------	----------------	----------------

Overlopende passiva

Vakantiedagen	134.921	118.887
Accountantskosten	50.494	79.618
Niet vervallen rente	3.345.325	3.385.447
Nog te ontvangen facturen gereed gemelde projecten	880.886	1.100.500
Vooruitontvangen bedragen	198.239	230.587
Schulden aan gemeenten	10.285	-
Overige transitorische passiva	384.084	308.896
	<u>5.004.234</u>	<u>5.223.935</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Niet-verwerkte verplichtingen

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

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

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit Woningcorporaties voor de jaren 2019 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties circa € 15 miljoen zullen bedragen en dat dit voor de toegelaten instellingen betekent een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheden en circa € 0,025 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 € 5,3 miljoen. De totale investering is € 7,6 miljoen inclusief BTW. Daarnaast is er een overeenkomst met de gemeente Berkelland waarin wij een bijdrage van maximaal € 7 miljoen in de infrastructuurkosten van de wijkplannen De Berg en De Koppel toegezegd hebben. De afgelopen jaren is reeds € 5,5 miljoen betaald. De resterende bijdrage bedraagt daarom maximaal nog € 1,5 miljoen. Er bestaat onzekerheid ten aanzien van het moment van uitbetaling en omvang van de betaling, derhalve is dit niet verwerkt in de jaarrekening.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Per balansdatum beschikt Stichting ProWonen over 15 lease-auto's. De operationele leasecontracten zijn gebaseerd op een leasetermijn van vier jaar. De totale verplichting bedraagt € 253.684 waarvan € 114.248 een looptijdheeft 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 2018 voor de gehele sector is op EUR 159.440.421 gesteld, Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 Btiv wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019-2023 van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB tak binnen de toegelaten instelling.

Verhuurderheffing

Over 2018 en 2019 is de verhuurderheffing wettelijke vastgesteld op 0,591%, respectievelijk 0,561% van de WOZ-waarde van de woningen en loopt op tot 0,563% in 2022 en is vanaf 2023 0,537%. De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (tot EUR 720,42 per maand prijspeil 2019), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. Voor de WOZ-waarde per object wordt maximaal EUR 250.000 ingerekend. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2018 EUR 6.478.838 miljoen (2017: EUR 6.625.704 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2017 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2018	2017
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	46.472.862	45.430.559
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.029.582	4.201.184
	<u>50.502.444</u>	<u>49.631.743</u>
Huurderving wegens leegstand	-389.486	-232.072
Huurderving wegens oninbaarheid	-91.737	-32.543
	<u><u>50.021.221</u></u>	<u><u>49.367.128</u></u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2018 verhoogd met gemiddeld 1,2% (2017: 0,3%).

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

Het inflatiepercentage van 1 december 2016 tot 1 december 2017 wordt daarbij gebruikt en dat is 1,4%. Het maximale huursom stijgingspercentage voor woningcorporaties is in 2018 daarom 2,4%.

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	967.559	386.896
Derving door leegstand	-2.831	-3.449
	<u>964.728</u>	<u>383.447</u>

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>985.391</u>	<u>372.038</u>
--------------------------	----------------	----------------

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-	-38.000
Overige	201.783	64.266
Toegerekende organisatiekosten	3.438.427	3.627.799
	<u>3.640.210</u>	<u>3.654.065</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	3.890.649	3.875.715
Sociale lasten	625.013	596.033
Pensioenlasten	610.661	623.574
Overige personeelskosten	464.377	484.701
	<u>5.590.700</u>	<u>5.580.023</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 73 werknemers in dienst (2017: 74). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: -).

	2018	2017
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Wonen	20	25
Vastgoed	25	28
Bedrijfsvoering	21	18
Directie incl. staf	7	3
	<u>73</u>	<u>74</u>

Pensioenlasten

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

Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.

Er is sprake van een middelloonregeling.

De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.

De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.

Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortning.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 116,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). 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. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2019 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2018 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2019 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag.

Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2018 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 126%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,79%. De ambitie van het fonds was 1,70%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2017 tot en met 31 juli 2018. Per 1 augustus 2018 heeft overigens wel een loonstijging plaatsgevonden van 3%. Deze loonstijging vormt voor actieve deelnemers de basis voor de toeslagverlening per 1 januari 2020.

	2018	2017
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.126.323	5.095.322
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	148.710	115.045
Overige personeelskosten	315.667	369.656
Huisvestingskosten	198.718	160.145
Overige organisatiekosten	1.955.047	1.796.822
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	569.868	640.064
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>8.314.333</u>	<u>8.177.054</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.438.428	3.627.799
- Lasten onderhoudsactiviteiten	3.477.090	4.362.259
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	103.466	88.581
- Overige bedrijfsopbrengsten	69.219	98.415
- Overige organisatiekosten	1.226.130	-
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>8.314.333</u>	<u>8.177.054</u>
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	9.075.499	10.857.018
Mutatie onderhoud	876.846	640.937
Reparatie- en klachtenonderhoud	1.732.577	1.460.389
Toegerekende organisatiekosten	3.477.090	4.362.259
	<u>15.162.012</u>	<u>17.320.603</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	2.535.319	2.461.953
Verzekeringen	313.197	290.013
Contributies (Aedes etc.)	52.693	60.163
Algemene beheerskosten VvE's	-	196.003
Sectorspecifieke heffingen	6.124.537	4.190.108
Overige	205.738	107.731
	<u>9.231.484</u>	<u>7.305.971</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.250.836	3.304.011
Externe verkoopkosten	-43.065	-
	<u>1.207.771</u>	<u>3.304.011</u>

18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>971.333</u>	<u>3.153.003</u>
---	----------------	------------------

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-5.290.676	-3.897.359
Gerealiseerd waardeverlies a.g.v. verdunning	-1.386.817	-
	<u>-6.677.493</u>	<u>-3.897.359</u>

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB vastgoed in exploitatie	41.213.142	10.355.654
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-2.352.449	-10.928
	<u>38.860.693</u>	<u>10.344.726</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.

	2018	2017
	€	€
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	582.293	3.780.008
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.	-520.173	-3.125.421
	<u>62.120</u>	<u>654.587</u>
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
22. Overige bedrijfsopbrengsten		
Doorbelaste personeelskosten	161.134	140.429
Overige bedrijfsopbrengsten	47.735	30.177
	<u>208.869</u>	<u>170.606</u>
23. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>69.219</u>	<u>98.415</u>
24. Overige organisatiekosten		
Governance en bestuur	522.848	-
Portfolio- en assetmanagement	330.163	-
Jaarverslaggeving en control	264.735	-
Personeel, organisatie en ondernemingsraad	108.384	-
	<u>1.226.130</u>	<u>-</u>
25. Kosten omtrent leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	<u>117.527</u>	<u>390.720</u>
Saldo financiële baten en lasten		
26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente overige vorderingen financiële vast activa	2.878	3.134
Rente rekening-courant en vorderingen	4.036	5.344
Belastingdienst	301.946	20.363
	<u>308.860</u>	<u>28.841</u>
27. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen kredietinstellingen	-6.657.731	-6.805.285
Disagio WSW nieuwe leningen	-35.199	-33.358
Rente kasgeldleningen en overige schulden	-61.274	-49.641
	<u>-6.754.204</u>	<u>-6.888.284</u>

28. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

Stichting ProWonen te Borculo

	2018	2017
	€	€
Vennootschapsbelasting	-2.093.115	-1.857.407
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	2.517.114	-
Mutatie actieve belastinglatentie	-2.004.022	721.727
	<u>-1.580.023</u>	<u>-1.135.680</u>

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 24,88% (2017: 24,87%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2018 bedraagt € 2.093.115, ofwel 4,48% van het resultaat vóór belastingen (2017: 8,81%).

In 2018 is overeenstemming met de fiscus bereikt ten aanzien van de afwaardering bij sloop, dit heeft geleid tot een belastingteruggave ad € 2.517.114 over de jaren 2012 tot en met 2016, dit is verantwoordt onder vennootschapsbelasting voorgaande jaren.

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	46.695.793	21.084.307
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.245.320	-7.101.954
Afschrijvingen	-4.500.000	-3.500.000
Overige fiscaal-commerciële verschillen	-1.538.015	-3.012.713
Belastbaar bedrag	<u>8.412.458</u>	<u>7.469.640</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

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen voor ProWonen.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Accountantshonoraria		
Onderzoek van de jaarrekening (KPMG Accountants N.V.)	-	107.814
Adviesdiensten op fiscaal terrein (overig KPMG netwerk)	-	60.633
Onderzoek van de jaarrekening (BDO Audit & Assurance B.V.)	80.731	-
Andere controlediensten (dVi)	9.269	-
	<u>90.000</u>	<u>168.447</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 (2017) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 (2017), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2018 (2017) zijn verricht.

13 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans per 31 december 2018

(voor resultaatbestemming)

	DAEB	Niet-DAEB	Stichting ProWonen	Eliminaties - Verschil
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	846.165.253	-	846.165.253	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	19.201.893	19.201.893	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	56.226.566	19.832.689	76.059.255	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.843.881	-	1.843.881	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	904.235.700	39.034.582	943.270.282	-
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.999.567	-	5.999.567	-
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	20.907.127	-	-	20.907.127
Latente belastingvordering(en)	5.390.804	-	5.390.804	-
Overige vorderingen	148.094	-	148.094	-
Totaal van financiële vaste activa	26.446.025	-	5.538.898	20.907.127
SOM DER VASTE ACTIVA	936.681.292	39.034.582	954.808.747	20.907.127
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	24.998	-	24.998	-
	24.998	-	24.998	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	111.388	119	111.507	-
Overige vorderingen	82.717	-	82.717	-
Overlopende activa	759.401	-	759.401	-
Totaal van vorderingen	953.506	119	953.625	-
Liquide middelen	44.251	1.566.062	44.251	1.566.062
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	1.022.755	1.566.181	1.022.874	1.566.062
 TOTAAL VAN ACTIVA	 937.704.047	 40.600.763	 955.831.621	 22.473.189

	DAEB	Niet-DAEB	Stichting ProWonen	Eliminaties - Verschil
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	354.691.068	5.678.860	360.369.928	-
Overige reserves	292.393.588	16.938.862	286.714.728	22.617.722
Resultaat van het boekjaar	45.115.770	-1.710.595	45.115.770	-1.710.595
Totaal van eigen vermogen	692.200.426	20.907.127	692.200.426	20.907.127
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	993.372	-	993.372	-
Overige voorzieningen	226.749	-	226.749	-
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	1.220.121	-	1.220.121	-
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	161.865.324	-	161.865.324	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	55.274.417	19.682.515	74.956.932	-
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	217.139.741	19.682.515	236.822.256	-
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	18.530.138	-	16.964.076	1.566.062
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.397.363	-	1.397.363	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.029.710	-	2.029.710	-
Overige schulden	193.435	-	193.435	-
Overlopende passiva	4.993.113	11.121	5.004.234	-
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	27.143.759	11.121	25.588.818	1.566.062
 TOTAAL VAN PASSIVA	 <u>937.704.047</u>	 <u>40.600.763</u>	 <u>955.831.621</u>	 <u>22.473.189</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	Stichting ProWonen	Eliminaties - Verschil
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	48.540.512	1.480.709	50.021.221	-
Opbrengsten servicecontracten	909.964	54.764	964.728	-
Lasten servicecontracten	-929.961	-55.430	-985.391	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.565.274	-74.936	-3.640.210	-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.482.306	-679.706	-15.162.012	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.024.451	-207.033	-9.231.484	-
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	21.448.484	518.368	21.966.852	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	158.792	2.395.093	1.207.771	1.346.114
Toegerekende organisatiekosten	-101.686	-1.780	-103.466	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-145.493	-2.171.954	-971.333	-1.346.114
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-88.387	221.359	132.972	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.677.493	-	-6.677.493	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.213.142	-2.352.449	38.860.693	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	56.405	5.715	62.120	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.592.054	-2.346.734	32.245.320	-
Overige bedrijfsopbrengsten	200.926	7.943	208.869	-
Kosten overige activiteiten	-68.007	-1.212	-69.219	-
Nettoresultaat overige activiteiten	132.919	6.731	139.650	-
Overige organisatiekosten	-1.201.598	-24.532	-1.226.130	-
Kosten omtrent leefbaarheid	-115.232	-2.295	-117.527	-
Bedrijfsresultaat	54.768.240	-1.627.103	53.141.137	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	302.737	44.239	308.860	38.116
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.789.589	-2.731	-6.754.204	-38.116
Saldo financiële baten en lasten	-6.486.852	41.508	-6.445.344	-
Resultaat voor belastingen	48.281.388	-1.585.595	46.695.793	-
Belastingen	-1.455.023	-125.000	-1.580.023	-
Resultaat deelnemingen	-1.710.595	-	-	-1.710.595
Resultaat na belastingen	45.115.770	-1.710.595	45.115.770	-1.710.595

Gescheiden kasstroomoverzicht 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	DAEB	Niet-DAEB	Stichting ProWonen	Eliminaties - Verschil
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huurontvangsten	48.729.978	1.486.298	50.216.276	-
Vergoedingen	803.489	54.955	858.444	-
Overige Bedrijfsontvangsten	7.719	-	7.719	-
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	293.105	5.982	299.087	-
	<u>49.834.291</u>	<u>1.547.235</u>	<u>51.381.526</u>	<u>-</u>
Operationele Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-4.919.913	-100.408	-5.020.321	-
Onderhoudsuitgaven	-12.095.563	-626.651	-12.722.214	-
Overige Bedrijfsuitgaven	-7.282.617	-186.016	-7.468.633	-
Betaalde interest	-6.788.229	-2.731	-6.790.960	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-571.154	-971	-572.125	-
Verhuurdersheffing	-5.562.525	-9.887	-5.572.412	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-216.083	-101	-216.184	-
Vennootschapsbelasting	712.412	-	712.412	-
	<u>-36.723.672</u>	<u>-926.765</u>	<u>-37.650.437</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>13.110.619</u>	<u>620.470</u>	<u>13.731.089</u>	<u>-</u>
transporteren	13.110.619	620.470	13.731.089	-

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	Stichting ProWonen	Eliminaties - Verschil
	€	€	€	€
Transport	13.110.619	620.470	13.731.089	-
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	516.900	2.027.000	1.094.900	1.449.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	150.400	150.400	-
Verkoopontvangsten grond	155.000	-	155.000	-
	<u>671.900</u>	<u>2.177.400</u>	<u>1.400.300</u>	<u>1.449.000</u>
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	-5.579.012	-	-5.579.012	-
Verbeteruitgaven	-2.522.949	-	-2.522.949	-
Aankoop	-3.321.738	-437.151	-2.534.889	-1.224.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-195.353	-1.374.400	-1.344.753	-225.000
Sloopuitgaven	-56.144	-	-56.144	-
Investeringen overig	-59.322	-	-59.322	-
	<u>-11.734.518</u>	<u>-1.811.551</u>	<u>-12.097.069</u>	<u>-1.449.000</u>
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten overig	18.419	-	18.419	-
(Des)investeringsactiviteiten	<u>-11.044.199</u>	<u>365.849</u>	<u>-10.678.350</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	7.000.000	-	7.000.000	-
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing geborgde leningen	-10.814.697	-	-10.814.697	-
Aflossing ongeborgde leningen	-596.143	-	-596.143	-
	<u>-11.410.840</u>	<u>-</u>	<u>-11.410.840</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-4.410.840</u>	<u>-</u>	<u>-4.410.840</u>	<u>-</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	<u>-2.344.420</u>	<u>986.319</u>	<u>-1.358.101</u>	<u>-</u>

Stichting ProWonen te Borculo

	DAEB	Niet-DAEB	Stichting ProWonen	Eliminaties - Verschil
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-33.476	648.735	-33.476	648.735
Wijziging kortgeldmutaties	-2.310.944	337.584	-1.324.625	-648.735
Mutatie geldmiddelen	-2.344.420	986.319	-1.358.101	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	77.727	917.327	77.727	917.327
Liquide middelen per 31 december	44.251	1.566.062	44.251	1.566.062
	-33.476	648.735	-33.476	648.735

14 WNT-VERANTWOORDING 2018 STICHTING PROWONEN

De WNT is van toepassing op Stichting ProWonen. Het voor Stichting ProWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 156.000. 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

Bedragen x € 1	H.G. Meulenkamp
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	150.494
Beloningen betaalbaar op termijn	21.027
<i>Subtotaal</i>	<u>171.521</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode	156.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-
Totaal bezoldiging	<u><u>171.521</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsgrecht
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2017	
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Dienstbetrekking: ja / Omvang 2017 (in fte)	1,0
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	143.383
Beloningen betaalbaar op termijn	28.140
<i>Subtotaal</i>	<u>171.523</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode	151.000
Totaal bezoldiging 2017	<u><u>171.523</u></u>

Stichting ProWonen te Borculo

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	J.T. Bussink	P.J. de Jong	A.G.M. Ermers	J. van Dinteren
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode	23.400	15.600	15.600	7.864
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.900	8.600	8.600	4.300
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	12.900	8.600	8.600	4.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	<u>12.900</u>	<u>8.600</u>	<u>8.600</u>	<u>4.300</u>
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 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.800	7.200	7.200	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2017	<u>10.800</u>	<u>7.200</u>	<u>7.200</u>	<u>-</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode	22.650	15.100	15.100	

Stichting ProWonen te Borculo

Bedragen x € 1	B.F. Heurman	R.G.H. Wermelink
Functiegegevens	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode	15.600	7.736
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.600	4.300
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>8.600</u>	<u>4.300</u>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-	-
Totaal bezoldiging	<u><u>8.600</u></u>	<u><u>4.300</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/2 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	6.600	7.200
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging 2017	<u><u>6.600</u></u>	<u><u>7.200</u></u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum voor de betreffende periode	13.818	15.100

Ondertekening van de jaarrekening bestuur

Het bestuur van ProWonen heeft de jaarrekening, het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoording over 2018 opgesteld.

Borculo, 28 juni 2019

H. G. Meulenkamp

Ondertekening van de jaarrekening Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen stelt overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten de jaarrekening, het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoording over 2018 vast.

Borculo, 28 juni 2019

J.T. Bussink, voorzitter

P.J. de Jong, vice-voorzitter

A.G.M. Ermers

J. van Dinteren

B.F. Heurman

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting ProWonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting ProWonen te Borculo gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting ProWonen op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 88 en 89]. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag;
- ▶ 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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-

informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen 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.

Apeldoorn 28 juni 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.J. Herst RA

2 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten is geen bepaling opgenomen inzake de resultaatbestemming. ProWonen stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

3 KENGETALLEN

3.1 Verhuureenheden

	2018	2017
Huurwoningen (Daeb)	7.354	7.354
Huurwoningen (Niet-Daeb)	68	69
Zorgvastgoed	574	573
Maatschappelijk vastgoed	37	42
Bedrijfsonroerend goed	23	24
Garages	562	561
	8.618	8.623

3.2 Mutaties in verhuureenheden

	2018	2017
Aantal opgeleverd nieuwbouw	30	46
Aantal terugkoop	24	24
Aantal aankoop	1	2
Aantal uit exploitatie door sloop	-52	-49
Aantal verkoop regulier	-5	-1
Aantal verkoop onder voorwaarden	-2	-14
Aantal afname overig	-1	-7

3.3 Kwaliteit

	2018	2017
Aantal woningen met een groen label (A,B,C) in %	84,00	79,00
Aantal woningen waar zonnepanelen zijn geplaatst	53,00	69,00
Aantal woningen groot onderhoud incl. verduurzamen	134,00	173,00

3.4 Huren

	2018	2017
Gemiddelde huurprijs	516,00	507,00
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli in %	1,20	0,30
Huurachterstand in %	0,52	0,47

3.5 Het verhuren van woningen

	2018	2017
Verhuisgraad in %	6,90	7,80
Woningen passend verhuurd in %	94,10	96,80
Aantal woningen toegewezen	570,00	625,00
waarvan aan vergunninghouders	22,00	25,00
waarvan aan sociaal/medische urgentie	40,00	37,00
Aantal ontruiming	1,00	3,00
Gemiddeld aantal reacties	55,00	39,00
Gemiddelde inschrijftijd aanbodmodel in jaren	5,20	4,50
Gemiddelde zoektijd bij loting, zoekgericht en direct wonen in jaren	0,60	0,50

3.6 Balans en winst-en-verliesrekening

	2018	2017
Jaarresultaat x € 1.000	45.116	19.949
Eigen vermogen x € 1.000	692.200	647.085

3.7 Personele bezetting

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gemiddeld aantal FTE	73,00	74,00
Gemiddeld ziekteverzuim in %	5,60	4,90
Waarvan < 6 weken	2,00	1,80
Waarvan > 6 weken	3,60	3,10