



## Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag 2023

1. Een thuis biedt zoveel meer! .....	3
2. Onze koers .....	5
3. Betaalbaar & Beschikbaar .....	7
4. Zorgzaam wonen .....	14
5. Vitale dorpen en wijken .....	18
6. Duurzaam .....	21
7. Partnerschap, we doen het samen! .....	26
8. Onze organisatie.....	30
9. Financieel gezond .....	39
10. Raad van Commissarissen.....	44
11. Factsheet gemeente Bronckhorst .....	52
12. Factsheet gemeente Berkelland .....	57
13. Factsheet gemeente Oost Gelre .....	62
Bijlage 1: Overzicht belanghouders.....	67
Bijlage 2: Overlegtabel.....	68
Bijlage 3: Risicoparagraaf.....	69

## Jaarrekening 2023

1. Balans per 31 december 2023	75
2. Winst-en-verliesrekening over 2023	77
3. Kasstroomoverzicht 2023	78
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	81
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	85
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	94
7. Risicobeheersing	99
8. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	100
9. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	100
10. Toelichting op de balans per 31 december 2023	101
11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	118
12. Overige informatie	124
13. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	125
14. WNT Verantwoording	132

## Overige gegevens

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	137
2. Statutaire regeling winstbestemming	149
3. Kengetallen	150

### Verklaring van het bestuur

*ProWonen is in 2023 uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). De jaarstukken 2023 zijn opgesteld in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties*

# 1. Een thuis biedt zoveel meer!

Toen ik dit voorwoord schreef, was de Wet betaalbare huur net aangenomen. Dat betekent een grote verandering op de huurmarkt. Het is een belangrijke wet die voor nu de laatste is in een rij van maatregelen waarmee het kabinet Rutte IV de regie wil terugpakken in de huursector. De wet regie Volkshuisvesting ligt nog ter behandeling. Het jaar 2023 was een jaar waarin een groot aantal ontwikkelingen op de huursector steeds duidelijker werd en waarin het ook steeds duidelijker werd dat de volkshuisvesting weer een stevige positie op de politieke agenda heeft gekregen. Het belang van volkshuisvesting in Nederland is vele male groter geworden. De wooncrisis is terug; de excessen van zeer lange wachttijden zijn met name zichtbaar in de westelijke delen van Nederland. Maar ook in de Achterhoek hebben wij in 2023 een toename van druk op de woningmarkt gezien.

## **Nieuw ondernemingsplan**

Deze toename in vraag naar woningen is een belangrijke ontwikkeling die wij hebben meegenomen in ons nieuwe ondernemingsplan. In 2023 zijn we gestart met dit ondernemingsplan, waarin onze opgaven uit de eerste Woondeal 2023 – 2030 zijn vastgelegd. We hebben grote ambities om veel van onze huurders in de Achterhoek een echt thuis te bieden, want zoals wij dit zien, biedt een thuis zoveel meer. Een thuis biedt een plek die een goed leven mogelijk maakt. Een betaalbare huur, een comfortabele woning die zo weinig mogelijk energie vraagt en die past bij de fase van iemands leven.

## **Vergrijzing**

Hier ligt een grote opgave in de Achterhoek. Een groot deel van onze huurders heeft inmiddels een respectabele leeftijd. We kennen in de Achterhoek dan ook een grote vergrijzing. Met deze vergrijzing komt een verandering in woonbehoefte. Dit hebben we vertaald in een breed programma levensloopbestendige woningen, want het thuis moet passen bij de woonwensen. De fase van iemands leven speelt hierin een grote rol. Tevens neemt, naar mate de leeftijd toeneemt, ook de vraag naar zorg toe. Ook hier wordt zichtbaar dat 'het wonen' een grote rol krijgt. De verandering op het gebied van zorg heeft ertoe geleid dat onze huurders niet meer naar een verzorgingshuis kunnen wanneer de zorgvraag toeneemt. De door ons allen zeer vertrouwde route naar ondersteunende woonvormen wanneer die nodig bleek te zijn, is verleden tijd; mensen moeten thuis blijven wonen.

## **Samenwerken is belangrijk**

Deze ontwikkeling raakt een van onze belangrijke pijlers uit het Ondernemingsplan: 100% samen. Om onze huurders een thuis te kunnen bieden, is samenwerking van zeer groot belang. Wij werken samen met onder andere onze huurders, zorgorganisaties, gemeenten, maatschappelijke- en welzijnsorganisaties en met verschillende lokale netwerken. Als ProWonen zijn we daarom ook gestart met buurtbeheerders. Dichtbij onze huurders staan vinden we enorm belangrijk. Zichtbaar zijn, signalen oppakken en werken aan leefbaarheid. Als corporatie staan we voor de menselijke maat, het elkaar kennen en het ondersteunen van onze huurders waar mogelijk. Dit alles vanuit de overtuiging dat onze huurders zelf de regie hebben en eigen keuzes maken. We zien dat onze rol hierin verandert. Door meer aanwezig te zijn in buurten en wijken geven we hier verder vorm aan. We zijn onderdeel van lokale coalities met onder andere gemeenten, welzijn en zorg. We zien ook dat dit de aankomende jaren alleen maar gaat toeneemt.

## **Gezondheid, leefbaarheid en welzijn**

Als corporatie spelen we een belangrijke rol op het gebied van gezondheid en leefbaarheid. In 2023 hebben we veel aandacht gegeven aan huurders met schulden. We weten dat schulden leiden tot stress en het daardoor niet goed kunnen maken van de keuzes en het pakken van de eigen regie. Door huurders te helpen op dit gebied, door actief te zijn in coalities op het gebied van gezondheid en welzijn, te werken aan de

verduurzaming en betaalbaarheid, maken we het mogelijk dat huurders deze regie kunnen pakken.

### **Onze huurdersverenigingen**

In 2023 hebben we de eerste stappen gezet met ons ondernemingsplan. We zijn trots dat we dit samen doen met onze partners. Hierbij zijn onze huurdersverenigingen een heel belangrijke. Het kunnen inspelen op wat zich voordoet zal steeds meer regel dan uitzondering zijn. We hebben grote opgaven die allemaal veel geld kosten en ook hierin moeten we keuzes maken. Ik ben dan ook heel benieuwd naar de effecten van onder andere de eerder genoemde Wet Betaalbare huur. Wanneer deze onbedoeld leidt tot het uitpanden van huurwoningen, neemt de druk op corporaties alleen nog maar toe. Want een ding is zeker, we hebben een stevige huurmarkt nodig. Over al deze ontwikkelingen en keuzes hebben we goede gesprekken met onze huurdersorganisaties. Een groot compliment voor onze huurdersorganisaties die heel veel doen en van grote betekenis zijn. Ook een groot compliment voor al onze medewerkers die dagelijks werken aan het realiseren van al onze doelstellingen. Ik ben er enorm trots op dat onze medewerkers ook in 2023 weer veel bereikt hebben voor onze huurders en samen met al onze partners werken aan een goed thuis. We doen het samen en ik wil dan ook namens iedereen bij ProWonen al onze partners enorm danken voor hun inzet in 2023!

Namens alle collega's van ProWonen grote dank aan iedereen die hier in 2023 een bijdrage aan heeft geleverd!

Hanke Struik  
Directeur-bestuurder ProWonen



## 2. Onze koers

### Dit is waarom

Het hebben van een thuis is voor ieder mens belangrijk. Het is de plek waar je jezelf kunt zijn, je veilig voelt en tot rust kunt komen. Het vormt de basis om de regie te hebben over je eigen leven en de mogelijkheid om je verder te ontplooiën. Voor veel mensen is dit gelukkig zo vanzelfsprekend, dat we er niet vaak bij nadenken. Maar dat is het lang niet voor iedereen. En dat is waar wij als sociaal verhuurder in beeld komen. Bij ProWonen zetten we ons in voor het woongeluk van onze huurders. Zij vormen de kern van ons handelen. Dit doen we door te zorgen voor goede betaalbare woningen en mee te werken aan wijken en dorpen waar iedereen er mag zijn en mensen prettig samenleven. Want 'Een thuis biedt zoveel meer'!



### Voor deze mensen zijn wij er

We zijn er voor mensen die op eigen kracht niet goed kunnen slagen op de woningmarkt. Een deel van deze mensen heeft hierbij een urgente woonvraag en/of behoefte aan extra ondersteuning. Hier hebben we aandacht voor. We doen dit niet alleen en schakelen andere organisaties in waar dit nodig of logisch is. Onze focus ligt bij de mensen met de laagste inkomens, maar we hebben ook oog voor die mensen die net buiten de boot dreigen te vallen. In gesprek met onze (potentiële) huurders bespreken we samen wat er nodig en mogelijk is.

### Dit is onze aanpak

Mensen die mensen helpen, dat is wie we bij ProWonen in essentie zijn. Het woongeluk van onze huurders staat centraal. We willen dat ze veilig, stabiel en zorgeloos kunnen wonen. Onze huurders vormen het hart en de 'stuwende kracht' waar het voor ons om draait in de dingen die we doen en hoe we ze doen. Doel is niet om het over te nemen. De regie over het eigen leven ligt bij onze huurder zelf, net als de te maken keuzes. Wel kunnen we naast onze huurder gaan staan, luisteren, meedenken en in actie komen waar en wanneer dit nodig is. Om dit goed te kunnen doen is het belangrijk dat we vanuit een organisatie werken met medewerkers die dit begrijpen, waar de kennis en kunde aanwezig is en de ruimte om hierin te groeien. Het werkplezier van onze medewerkers en de ontwikkeling van onze organisatie zijn hierbij belangrijke ingrediënten.

### Hier gaan wij voor

We verhuren betaalbare sociale huurwoningen in de Achterhoek, kwalitatief goed en duurzaam. Prettig wonen in een fijne woonomgeving, ook als er zorg en/of begeleiding nodig is. Dit doen we door in nauw contact te staan en samen te werken met onze huurders en partners. Hiervoor gaan we meer in gesprek met onze huurders en zijn zichtbaar en aanspreekbaar in onze wijken en dorpen.

### Dit is ons werkgebied

Al meer dan 100 jaar verhuren en onderhouden we goede en betaalbare sociale huurwoningen in een prettige woonomgeving. We verhuren ruim 8.600 woningen en zorgwoningen, garages, bergingen, parkeerplaatsen, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. We zijn te vinden in 8 grote en 17 kleine plaatsen in de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. Een uitgestrekt werkgebied, waar bijna een kwart van de huishoudens in een woning van ProWonen woont. Als sociale verhuurder staan we midden in de samenleving en dichtbij onze huurders.



## Ondernemingsplan 2023-2026

Samen met collega's, huurders en belanghouders hebben we ons ondernemingsplan 'Een thuis biedt zoveel meer' gemaakt. Dit ondernemingsplan heeft een looptijd van 2023 tot en met 2026. Het plan inspireert ons om onze ambities met lef en energie te realiseren, samen met onze partners. Hierin zijn 100% Thuis, 100% Groener en 100% Samen belangrijke pijlers.

### 100% Thuis, omdat:

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



### 100% Groener, omdat:

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



### 100% Samen, omdat:

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



Om van dromen naar doen te gaan hebben we speerpunten gekozen binnen **100% thuis, 100% groener en 100% samen**. Per speerpunt lichten we kort toe wat onze belangrijkste doelen zijn en waar we in 2023 mee aan de slag zijn gegaan. Hierbij geven we aan welke activiteiten en projecten we extra oppakken naast onze reguliere werkzaamheden. We sluiten hierbij aan op de prestatieafspraken die we met onze gemeenten en huurdersverenigingen hebben gemaakt.



### 3. Betaalbaar & Beschikbaar

#### Betaalbaar & Beschikbaar

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



## Betaalbaar

Hier gaan we voor	Dit is onze ambitie voor 2023
Keuzevrijheid en eerlijke kansen voor woningzoekenden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementatie en borging herijkt toewijzingsbeleid woonruimteverdeling.</li> <li>• Onderzoek naar de inzet van een onafhankelijke urgentiecommissie.</li> <li>• Monitoren slaagkansen en bespreken binnen de ACo en lokale driehoek.</li> <li>• Minimaal 85% van onze woningen wijzen we toe aan de doelgroep. Op basis van prestatieafspraken kunnen we de maximale vrije toewijzingsruimte (15%) benutten, maar ons streven is om binnen de 7,5% te blijven.</li> </ul>
Betaalbaar wonen: woonlasten passen bij het inkomen van nieuwe en zittende huurders.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementatie en borging inkomensafhankelijk huurbeleid</li> <li>• Verduurzamen circa 150 woningen met de slechtste energielabels (E, F en G) in 2023/2024, waar mogelijk, naar label A.</li> <li>• Maximeren voor woningen met een D-label of lager de huur op € 600.</li> <li>• Alert zijn op signaleren (energie)armoede. Samen met de gemeenten treffen we direct kleine maatregelen. We zetten maatwerkoplossingen in voor individuele huurders.</li> </ul>

### Zo hebben we onze ambitie voor 2023 ingevuld

#### Keuzevrijheid en eerlijke kansen voor woningzoekenden

##### Implementatie en borging herijkt toewijzingsbeleid woonruimteverdeling.

Per 1 januari 2023 werken we met de nieuwe toewijzingsregels in het nieuwe woonruimteverdeelsysteem voor Thuis in de Achterhoek. Het toewijzingsbeleid draagt bij aan het realiseren van passende woonruimte van zoveel mogelijk huishoudens die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Dit doen we op basis van drie belangrijke kernwaarden:

- Keuzevrijheid;
- Transparantie;
- Rechtvaardigheid.

##### Onderzoek naar de inzet van een onafhankelijke urgentiecommissie.

In 2023 zijn we in ACO verband gestart met een onderzoek naar urgentie en de impact van de nog op te stellen regionale huisvestingsverordening hierop. Hier zoeken we ook de regionale samenwerking met bijvoorbeeld gemeenten.

## Urgentie en Vergunninghouders

Woningzoekenden met een medische urgentie krijgen binnen zes maanden een woning aangeboden. Woningzoekenden met een sociale urgentie kunnen vanaf 1 januari 2023 zelf op het woningaanbod reageren. Zij krijgen bij een aantal advertenties voorrang in de toewijzing in plaats van dat zij worden bemiddeld. Dit geeft de huurder meer keuzevrijheid. In totaal heeft ProWonen in 2023 naast statushouders ook 18 huishoudens met een medische urgentie en 31 huishoudens met een sociale urgentie gehuisvest.

De huisvesting van statushouders, mensen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang heeft invloed op de druk op de woningmarkt. In 2023 hebben we 21% van de woningen direct toegewezen aan aandachtsgroepen. Dit is gelijk aan het jaar 2022. De verwachting is dat de buitenlandse migratie de sociale huurmarkt verder onder druk zet. Deze ontwikkelingen volgen we nauwgezet.

Gemeente	Verhuurde woningen aan vergunninghouders	Aandeel verhuringen sociale huur	Taakstelling 2023 inclusief voor-/achterstand 2022	Gerealiseerd in 2023	Saldo	
Berkelland	23	8%	Berkelland	96	71	25
Bronckhorst	14	9%	Bronckhorst	65	56	9
Oost Gelre	9	10%	Oost Gelre	37	52	-15
TOTAAL	46	9%				

### Plaatsing

In 2023 heeft Oost Gelre alle statushouders kunnen huisvesten, waaronder een groot deel in een HAR. Daarmee heeft Oost Gelre een voorstand voor 2024 van 15 personen. Een deel van deze groep moet nog wel in een reguliere woning worden gehuisvest. In Berkelland (25) en Bronckhorst (9) zijn minder personen geplaatst dan de taakstelling. Dit telt als achterstand mee in 2024.

### Monitoren slaagkansen en bespreken binnen de ACo en lokale driehoek.

De slaagkansen van woningzoekenden staan regelmatig op de agenda van ACo. Ook worden deze besproken met huurdersverenigingen en gemeenten wanneer het gaat over de prestatieafspraken.

Het aantal woningzoekenden dat actief op woningen reageert in ons werkgebied is in 2023 toegenomen tot 6.864. Dat is een toename van 4% ten opzichte van 2022. Op iedere geadverteerde woning komen gemiddeld 254 reacties. Dit is een toename ten opzichte van 2022. Dit komt doordat woningen met een hogere huurprijs vanaf 1 mei 2023 door het inkomensafhankelijk huurbeleid ook beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep. De gemiddelde zoekduur is in 2023 1,5 jaar en de inschrijftijd ligt gemiddeld op 5,7 jaar. Dit is een stijging ten opzichte van 2022 (toen was het 3,2 jaar). Dit komt mede door wijziging van de definitie. Het slagingspercentage is gestegen van 5,4% in 2022 naar 7,9% in 2023. Dit komt doordat we meer woningen hebben verhuurd in 2023 (inclusief nieuwbouw) ten opzichte van 2022 (toename van 9%). Het aantal actief woningzoekenden is minder hard gestegen (4%).

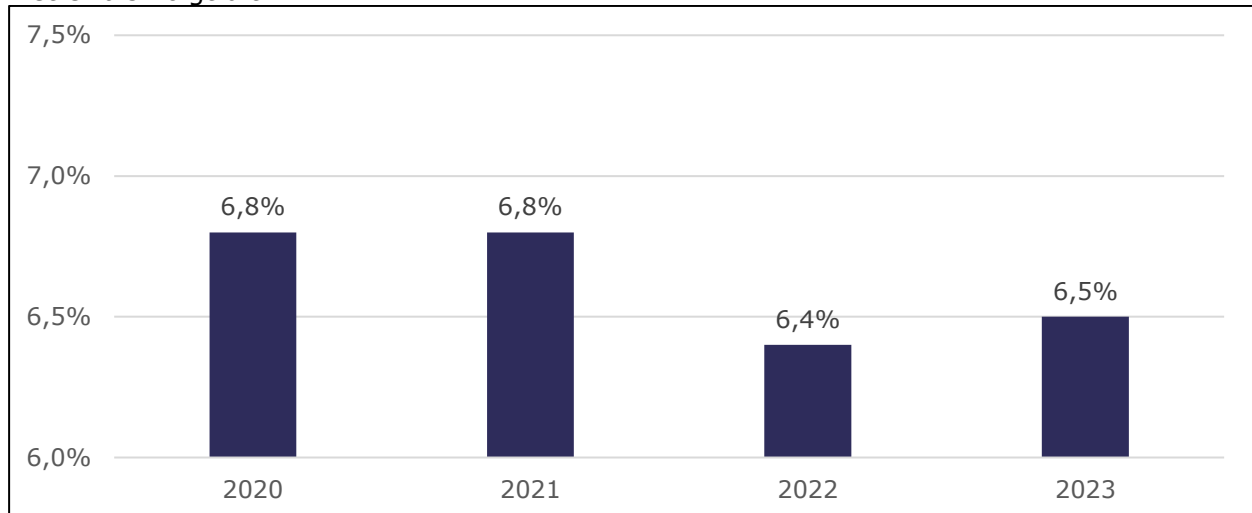
We zien dat de zoektijden toenemen en daarmee druk op de woningmarkt stijgt. De dynamiek van de wereld om ons heen vertaalt zich in de belangrijke maatschappelijke opgave om nieuwkomers snel te huisvesten. Nieuwkomers zijn starters op de woningmarkt. Om deze groepen te bedienen, vergroten wij de woningvoorraad op verschillende manieren. Wij voegen de komende twee jaar 175 flexwoningen toe voor alle nieuwkomers. Als zich kansen voordoen om panden met ander gebruik te transformeren tot woningen, zetten we daar ook op in. We hebben afgelopen jaar 46 woningen verhuurd aan statushouders en 63 woningen aan jongeren tot 27 jaar. Omdat



we jongeren niet vragen of het hun eerste woning is, kan je niet zeggen dat zij allemaal starters zijn.

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

In 2023 hebben we voor 554 woningen een nieuw huurcontract afgesloten. De gemiddelde verhuisgraad in de afgelopen jaren over het totale werkgebied van ProWonen ziet er als volgt uit:



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

#### *Passend toewijzen: 95%-norm*

We moeten aan minimaal 95% van onze nieuwe huurders met recht op huurtoeslag een passende woning toewijzen. In 2023 lag ons percentage op 97,7%.

#### *85-7,5-7,5 regeling*

De woningwet schrijft voor dat we 92,5% van de woningen moeten toewijzen aan éénpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 (prijsspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625 (prijsspeil 2023). We mogen 7,5% toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte kan worden uitgebreid naar 15% voor de hogere inkomens. Hiervoor is beleid opgesteld. In onderstaande tabel is te zien dat ProWonen in 2023 voldoet aan de regeling.

Inkomen	Aantal	%	Norm
Eénpersoons huishouden ≤ € 44.035	516	95,0%	Min. 85%
Meerpersoons huishouden ≤ € 48.625			
Eénpersoons huishouden > € 44.035	27	5,0%	Max. 15%
Meerpersoons huishouden > € 48.625			
<b>Totaal</b>	<b>543</b>	<b>100%</b>	

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

### Implementatie en borging inkomensafhankelijke huurbeleid

Op 1 mei 2023 is het nieuwe inkomensafhankelijke huurbeleid in werking gegaan. De belangrijkste uitgangspunten zijn keuzevrijheid voor woningzoekenden, betaalbare woonlasten en een goede mix in de wijken. Dit bereiken we door waar mogelijk te werken met een twee-hurenbeleid. Hierdoor kunnen we de huur voor huurders met de laagste inkomens verlagen. In 2023 is de huur verlaagd voor de primaire doelgroep bij bijna 60% van de toewijzingen. In 2024 evalueren we de eerste resultaten van het nieuwe huurbeleid.

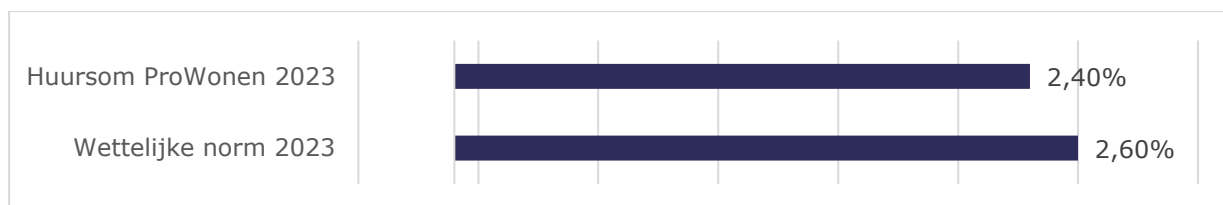
#### Huurverhoging per 1 juli 2023

ProWonen voert een gematigd en sociaal huurbeleid. Jaarlijks worden de huren per 1 juli aangepast. In 2023 hebben we ervoor gekozen de huren te verhogen met maximaal 3,1%. Dit was gebaseerd op het percentage CAO ontwikkeling. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de huurverhoging vanaf 2023 niet meer gekoppeld is aan de inflatie, maar aan de CAO ontwikkeling. Dit omdat de inflatie erg hoog was.

### Maximeren voor woningen met een D-label of lager de huur op € 600.

Niet alle woningen hebben een huurverhoging gehad. Zo zijn de huren van woningen met energielabel E, F en G niet verhoogd, net als woningen die zijn aangewezen voor sloop of huurders die een Huurvast-contract hebben. Daarnaast zijn streefhuren van woningen met een D label of lager niet hoger dan € 600.

Uitgangspunt bij de huurverhoging is dat de huur na huurverhoging niet hoger wordt dan de streefhuur van de woning. In dat geval wordt slechts het deel van de huurverhoging tot het streefhuurbedrag doorberekend. In 2023 heeft ProWonen voor de eerste keer een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Ruim 300 huurders kwamen hiervoor in aanmerking. Gemiddeld bedroeg de huurverhoging voor al onze woningen per 1 juli 2023 2,4%. ProWonen voldoet hiermee aan de huursombenadering.



### Verduurzamen circa 150 woningen met de slechtste energielabels (E, F en G) in 2023/2024, waar mogelijk, naar label A.

Alle woningen met een E, F of G label die in aanmerking komen voor verduurzaming zijn opgenomen in de vastgoed projectenplanning. De ambitie is om deze woningen uiterlijk in 2025 te verduurzamen.

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

Het onderwerp energiebewustwording en energiearmoede staan hoog op de agenda. Dit onderwerp benaderen we breed door verduurzaming, voorlichting en bewustwording. In 2023 zijn we gestart met het stimuleren van bewustwording door de inzet van energiedisplays. Daarnaast organiseren we workshops samen met onze huurdersorganisaties en de gemeenten om kennis op te bouwen en daarmee beter in staat te zijn het gesprek te voeren en voorlichting te geven.

# Beschikbaar

## Druk op de woningmarkt

Net als voorgaande jaren is de druk op de woningmarkt in 2023 hoog. Er zijn meer mensen op zoek naar een sociale huurwoning dan dat er woningen beschikbaar zijn. Dit komt doordat de doelgroep die aangewezen is op sociale huur groeit en omdat lagere- en middeninkomens steeds meer moeite hebben met het vinden van een betaalbare koop- of huurwoning in de regio.

Hier gaan we voor	Dit is onze ambitie voor 2023
Voldoende beschikbaar aanbod met acceptabele zoektijden.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Implementatie en borging van de herijkte portefeuillestrategie.</li><li>• Afspraken maken met gemeenten over locaties.</li><li>• Optimalisatie van het ontwikkel- en bouwproces met gemeenten met specifieke aandacht voor korte doorlooptijden en efficiency.</li><li>• Voorbereiding en start uitvoering van projecten conform afspraken regionaal bod.</li><li>• Toevoegen van 75 flexwoningen in 2023/2024.</li></ul>
De kwaliteit van ons woningbezit is goed op orde en onze woningen sluiten aan bij de woonwensen van onze huidige en nieuwe huurders.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Om onze woningvoorraad up-to-date te houden, streven we naar een jaarlijkse 'verjonging' door sloop en nieuwbouw van 1% van onze woningvoorraad. In 2023 bekijken we welke mogelijkheden hiervoor zijn, aangezien het voldoen aan de hiervoor genoemde uitbreidingsopgave voorrang krijgt.</li></ul>
We stimuleren de doorstroming binnen onze woningvoorraad.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stimuleren doorstroming van ouderen naar een (meer) passende woning. Dit doen wij door voorlichting te geven, met huurders in gesprek te gaan en mogelijkheden te verkennen en via het woonruimteverdeelsysteem.</li></ul>

## Zo hebben we onze ambitie voor 2023 ingevuld

### Voldoende beschikbaar aanbod met acceptabele zoektijden.

#### Implementatie en borging van de herijkte portefeuillestrategie.

De portefeuillestrategie heeft de focus op groei en is in balans met de nationale en regionale prestatieafspraken. De transformatieopgave bestaat voornamelijk uit groei in gelijkvloerse woningen. Daarnaast hebben we aandacht voor ontwikkeling van flexwoningen en geclusterde woonvormen. Om invulling te geven aan de urgente woningnood zijn er nog 100 extra flexwoningen toegevoegd in onze portefeuillestrategie. Dat zijn kwalitatief goede woningen met één of twee slaapkamers die we snel kunnen plaatsen omdat ze in de fabriek gemaakt worden. Daarmee vergroten we de woningvoorraad in twee jaar tijd en helpen we alle woningzoekenden. Met de volgende projecten dragen we bij aan de groei van het aantal regulier woningen:

#### *Lupinestraat in Zelhem*

Waar eens het muziekgebouw van Union stond, hebben we aan de Lupinestraat in Zelhem 12 eengezinswoningen gebouwd. De woningen zijn van het woonconcept HOUTbaar. Dit woonconcept is circulair en volledig gebouwd van remontabel hout. Het is duurzaam, gezond, comfortabel, energie- en stikstofpositief. Er zijn 5 woningen bewoond door mensen uit Zelhem. De andere 7 komen verder uit de regio.



### *Oranjewijk in Zelhem*

In deze wijk hebben we de afgelopen jaren veel gedaan. Zo zijn er 32 woningen vervangen door 38 nieuwe. Van deze woningen zijn er 22 verhuurd aan mensen uit Zelhem. Van de oud bewoners gaan er 6 naar de nieuwe woningen. Aan de Prinses Marijkestraat, Prinses Margrietstraat en Prinses Beatrixstraat hebben we 13 gezinswoningen gebouwd. Ook zijn er 25 gelijkvloerse woningen gebouwd, zie pagina 14.

Er is grote vraag naar huurwoningen in Zelhem. Dat bleek wel uit het overweldigende aantal reacties dat ProWonen op de advertenties van deze woningen kreeg. Toen de plannen bekend gemaakt werden, was dat voor veel bewoners een behoorlijke schok. Bewoner Michel Peppelman: "Ik heb er 13 jaar met veel plezier gewoond. Toch was het echt wel aan vernieuwing toe. Ik zit nu in mijn nieuwe huis, op dezelfde plek en met dezelfde burens."

### **Afspraken maken met gemeenten over locaties.**

ProWonen heeft inzicht in concrete locaties om de huidige transformatieopgave te kunnen realiseren. In Berkelland zijn begin 2024 nog drie locaties aangewezen waar het Berkellandse contingent van 80 flexwoningen in 2025 geplaatst kan worden.

### **Toevoegen van 75 flexwoningen in Berkelland.**

Met betrekking tot de ontwikkeling van flexwoningen hebben we een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Berkelland over de randvoorwaarden voor deze woningen. Denk aan sociaal beheer, afdekken financiële risico's, inrichting terrein, woningtoewijzing en meer. Zo'n overeenkomst verwachten we in 2024 ook te sluiten met Bronckhorst en Oost Gelre. Daarnaast zijn we met gemeenten in gesprek over kamergewijs verhuren. Ook daarvoor maken we in 2024 kader afspraken met de drie gemeenten. Kamersgewijze verhuur sluit beter aan bij diverse huisvestingsvragen.

### **Vorbereiding en start uitvoering van projecten conform afspraken regionaal bod.**

Met onze drie gemeenten en ontwikkelaars zetten we stappen in het maken van afspraken rondom grondverwerving van bij ons bekende locaties. Om het ontwikkelproces beter te monitoren is een projectendashboard ontwikkeld. Dit dashboard geeft inzicht in de planning van onze vastgoed ambities en de daarbij horende control op fasering, realisatie en besluitvorming. Bij de ontwikkeling en aanbesteding van onze vastgoed ambities beoordelen we naast de marktconformiteit van de prijs ook onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, kwaliteit, dienstverlening en partnerschap.

### **Optimalisatie van het ontwikkel- en bouwproces met gemeenten met specifieke aandacht voor korte doorlooptijden en efficiency.**

In 2023 hebben het dit vraagstuk breder getrokken binnen de 8rhk ambassadeurs, thema tafel wonen en bouwen. We zijn in 2023 we begonnen om het ontwikkel- en bouwproces voor de hele Achterhoek te optimaliseren door de voorbereidingen te treffen voor een kickstart in 2024 met alle relevante organisaties, gemeenten en ondernemingen.

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

**Om onze woningvoorraad up-to-date te houden, streven we naar een jaarlijkse 'verjonging' door sloop en nieuwbouw van 1% van onze woningvoorraad. In 2023 bekijken we welke mogelijkheden hiervoor zijn, aangezien het voldoen aan de hiervoor genoemde uitbreidingsopgave voorrang krijgt.**

#### *Basiskwaliteit*

In 2022 en 2023 stond de inventarisatie van de basiskwaliteit van het casco van onze woningen op het programma. Deze inventarisatie is essentieel voor integrale vastgoedsturing. Dit hebben we uitgevoerd volgens de NEN2767. In 2022 hebben we al

geconcludeerd dat de basiskwaliteit gemiddeld goed is. In 2023 hebben we de inventarisatie afgerond en gebruikten we deze inbreng voor onze meerjarenplanning. Door onze projectmatige aanpak van verduurzaming in combinatie met renovatie wordt de basiskwaliteit over het gehele bezit beter.

#### *Onderhoud en verbetering*

We combineren onderhoud en verduurzaming in projecten. Onderhoud aan de buitenschil pakken we in een RGS (resultaatgericht-samenwerken) traject op met 3 partners. In 2023 zijn we met de uitvoeringpartners in gesprek gegaan om te kijken naar de huidige afspraken en actualisering van de werkwijze. Dit heeft geresulteerd in een aanscherping van kwaliteitsindicatoren en samenwerkingsuitgangspunten.

Op basis van de technische meerjarenplanning wordt de onderhoudsbegroting opgesteld. In 2023 hebben we bijna € 28 miljoen aan onderhoud uitgegeven.

	Begroot	Werkelijk
Bedragen x € 1.000		
Niet planmatig onderhoud	3.484	4.513
Planmatig onderhoud	10.829	7.296
Contractonderhoud	2.094	2.342
Groot onderhoud	15.987	13.084
Onderhoud VvE's	556	605
<b>Totaal uitgaven onderhoud</b>	<b>32.950</b>	<b>27.840</b>
Te activeren onderhoud	-15.309	-12.118
<b>Lasten onderhoud w&amp;v (categoriale indeling)</b>	<b>17.641</b>	<b>15.722</b>

De uitgevoerde activiteiten in 2023 zijn niet geheel uitgevoerd in lijn met de begroting. Zowel de interne als externe capaciteit stond onder druk waardoor werkzaamheden deels in de tijd zijn opgeschoven naar 2024.

#### **We stimuleren de doorstroming binnen onze woningvoorraad.**

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

Omdat langer zelfstandig wonen een belangrijk onderwerp is, hebben we in AcO verband een alternatief project 'Comfortabel Thuis' opgestart. De uitwerking van dit project hebben we in 2023 vormgegeven en rollen we in 2024 uit.

#### **Beperkter aanbod**

De doorstroming vanuit ons huidige huurbezit naar een nieuwe woning blijft voor huurders lastig door een beperkt aanbod. We verwachten dat de behoefte aan sociale huurwoningen op korte- en middellange termijn hoog blijft. In 2023 hebben we samen met gemeenten gezocht naar locaties voor aanvullende huisvesting, en grotendeels ook gevonden, zowel in permanente als tijdelijke vorm.



## 4. Zorgzaam wonen

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



Hier gaan we voor	Dit is onze ambitie voor 2023
Voldoende levensloopbestendige woningen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We verhogen het aandeel levensloopbestendige woningen van 37% in 2022 naar 45% in 2030 door nieuwbouw en transformatie. In 2023 zijn dit in totaal 48 woningen (in Lichtenvoorde, Zelhem en Eibergen)</li> </ul>
Aanbieden woningtypes die kwalitatief aansluiten bij veranderde behoefte van onze huurders.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We onderzoeken samen met partners of geclusterde woonvormen (wonen in hofjes, gemeenschappelijk wonen etc.) wenselijk en mogelijk zijn. In 2023 willen we met een concreet projectinitiatief hiervoor starten.</li> <li>• Tot en met 2030 willen we in totaal 50 geclusterde woningen realiseren. We gaan in gesprek met gemeenten over geschikte locaties hiervoor.</li> </ul>
Nauwe samenwerking met onze maatschappelijke partners om voor onze huurders wonen zo 'gewoon' mogelijk te maken.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstellen 'zorgzaam wonen' beleid en afstemmen met de gemeentelijke woonzorgvisies.</li> <li>• Opzetten van relatiemanagement zorg- en welzijnsorganisatie.</li> <li>• Gesprekken met gemeenten over doorstroming (van grote naar kleinere woning, van niet-nultrede naar nultrede). We maken afspraken over het goed gebruiken van bestaande en in zetten van nieuwe instrumenten.</li> <li>• Samen met de gemeente Berkelland, Zorgorganisatie Careaz en Waterschap Rijn en IJssel onderzoeken we voor de locatie 'voormalige waterzuivering in Borculo' de mogelijkheden om goed wonen en (samen)leven te combineren met nabuurschappen sociale verbinding.</li> <li>• Gesprekken met zorg- en welzijnsorganisatie over (keten)samenwerking. Hierbij is het komen tot een gezamenlijke visie en beeld over de opgaven van belang.</li> </ul>
Ons zorg- en maatschappelijk vastgoed draagt bij aan het zelfstandig wonen van oudere en kwetsbare huurders met een zorg en/of begeleidingsvraag.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opstellen wensportefeuille ZOG/BOG/MOG en deze toevoegen aan de nieuwe portefeuillestrategie.</li> <li>• We realiseren in een kleinschalig project in Eibergen 28 alternatief aanwendbare appartementen voor Estinea. De bouwstart eind 2022 en de oplevering is in 2024.</li> <li>• Voorbereiding uitbreidingsnieuwbouw voor permanente huisvesting van 10 cliënten bij De Berkelhof in Haarlo.</li> </ul>

## **Zo hebben we onze ambitie voor 2023 ingevuld**

### **Voldoende levensloopbestendige woningen.**

**We verhogen het aandeel levensloopbestendige woningen van 37% in 2022 naar 45% in 2030 door nieuwbouw en transformatie. In 2023 zijn dit in totaal 48 woningen (in Lichtenvoorde, Zelhem en Eibergen).**

Het aandeel levensloopbestendige woningen is in 2023 toegenomen naar 38,7% (37% in 2022). In 2030 streven we naar 45%. Dat komt onder andere door deze projecten:

#### *Van Ostadestraat in Lichtenvoorde*

Op de plek van de Hamalandschool aan de Van Ostadestraat in Lichtenvoorde heeft ProWonen 9 gelijkvloerse woningen gebouwd. Deze locatie leent zich goed voor dit soort woningen, want de voorzieningen zoals de huisarts, apotheek en de winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn relatief dichtbij.

#### *Oranjewijk in Zelhem*

Aan de Prinses Marijke en Prinses Beatrixstraat in Zelhem hebben we 25 gelijkvloerse woningen gebouwd. Zo kunnen mensen langer in hun eigen buurt blijven wonen. In tegenstelling tot de oude woningen, hebben deze woningen naast de woonkamer en keuken ook de hoofdslaapkamer en de badkamer op de begane grond. De plattegronden zijn zo, dat bewoners er ook eventueel met een rollator of rolstoel uit de voeten kunnen.



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

**We onderzoeken samen met partners of geclusterde woonvormen (wonen in hofjes, gemeenschappelijk wonen etc.) wenselijk en mogelijk zijn. In 2023 willen we met een concreet projectinitiatief hiervoor starten.**

We zijn samen met partners in elke gemeente concrete projectinitiatieven gestart voor geclusterde woonvormen. Zo gaan we in Bronckhorst in Zelhem samen aan de slag met de wijk 't Loo in Lichtenvoorde, Oost Gelre met Flierbos 2 en in Berkelland met het voormalig waterzuiveringsterrein. De gesprekken met de gemeenten lopen over hoe het ontmoeten wordt ingericht en uitgevoerd.

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

De locaties om geclusterde woningen te realiseren zijn in beeld. Het aantal te realiseren geclusterde woningen wordt nog onderzocht.

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

**Opstellen 'zorgzaam wonen' beleid en afstemmen met de gemeentelijke woonzorgvisies.**

De gemeentelijke en regionale woonzorgvisies zijn allemaal doorgeschoven van 2023 naar 2024-2025. Omdat we daar niet op willen wachten, zijn we in het najaar van 2023 begonnen met het opstellen van onze visie op zorgzaam wonen. We streven ernaar om voor de zomer van 2024 de visie op papier te hebben.

### **Opzetten van relatiemanagement zorg- en welzijnsorganisatie.**

In 2023 zijn we met veel zorgpartijen in gesprek over de veranderende wereld om ons heen en de gevolgen voor de wederzijdse rollen. Ook onze woonconsulenten voeren constructieve gesprekken met welzijnsorganisaties over rol en positie.

**Gesprekken met gemeenten over doorstroming (van grote naar kleinere woning, van niet-nultrede naar nultrede). We maken afspraken over het goed gebruiken van bestaande en in zetten van nieuwe instrumenten.**

In zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg staat de doorstroming regelmatig op de agenda. In 2023 hebben we onze huurders attent gemaakt op de Verhuiscoach van de Provincie. Zelf hebben we met Comfortabel Thuis en woningruil een stap gezet om de woningmarkt in beweging te zetten. Het is en blijft een belangrijk gespreksonderwerp in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersverenigingen.

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

"Natuurlijk voor iedereen" is een gezamenlijk project met Gemeente Berkelland, zorgorganisatie Careaz, eigenaar WRIJ van het waterzuiveringsterrein en ProWonen. In dit project wordt de financiële haalbaarheid onderzocht en een verkenning gedaan van een passend woonprogramma tussen de wijken Noord, Elbrink en De Koppel in Borculo. Samen wordt er onderzocht of de locatie geschikt is om een (Zorgsame) buurt te maken waarin iedereen welkom is en naberschap voorop staat. Partijen zijn voornemens om naast een gezonde leefomgeving, samen met bewoners, een sterke sociale infrastructuur te ontwikkelen. We weten dat een sterke sociale cohesie bijdraagt aan de positieve gezondheid en dat deze benadering het behoud van eigen regie van kwetsbare mensen ondersteunt. Het biedt bewoners meer mogelijkheden om zo op een eigen manier onderdeel uit te blijven maken van de samenleving. "Een nieuw groen buurtschap maken we samen"!

**Gesprekken met zorg- en welzijnsorganisatie over (keten)samenwerking. Hierbij is het komen tot een gezamenlijke visie en beeld over de opgaven van belang.**

Hier wordt regionaal op gestuurd door de Thematafels. Ook in de werkgroep voor het opstellen van een regionale Wonen, Welzijn & Zorg visies is dit een belangrijk aandachtspunt. Het wordt als essentieel gezien om de toekomstige uitdagingen van minder zorgpersoneel en dubbele vergrijzing in de regio aan te gaan.

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

Dit is doorgeschoven naar 2024 om goed aan te kunnen sluiten op en invulling te geven aan ons nog op te stellen zorgzaam wonen beleid.

**We realiseren in een kleinschalig project in Eibergen 28 alternatief aanwendbare appartementen voor Estinea. De bouwstart eind 2022 en de oplevering is in 2024.**

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

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

In Haarlo ligt de Berkelhof. Het is een woon- en dagbestedingsplek voor volwassenen met een verstandelijke beperking. We gaan met Stichting De Berkelhof een kleinschalige uitbreiding realiseren voor mensen met een intensieve zorgvraag. In 2023 is de intentieovereenkomst getekend waarmee de volgende stap is gezet naar een definitief ontwerp van dit plan.

## **Dit deden we ook nog in 2023**

### **Uitstroom Beschermd Wonen**

ProWonen heeft samen met de Achterhoekse corporaties, gemeenten en zorgorganisaties afspraken gemaakt over de toewijzing van zelfstandige woningen aan 100 cliënten die voorheen in een instelling verbleven. De afspraken zijn gericht op het zo goed mogelijk laten verlopen van de uitstroom naar zelfstandig wonen, waarbij het zelfstandig wonen ook op de langere termijn slaagt. ProWonen heeft op basis van deze regionale afspraken in 2023 9 cliënten gehuisvest.

### **Housing first**

ProWonen heeft samen met de Achterhoekse corporaties, gemeenten en met zorgorganisatie Iriszorg afspraken gemaakt over de toewijzing van zelfstandige woningen aan maximaal twee (dreigend) daklozen per gemeente. De afspraken zijn gericht op actief deelnemen in de maatschappij door mensen die eigenlijk buiten de maatschappij staan maar graag een nieuwe kans benutten. Daarbij is het belangrijk dat het zelfstandig wonen ook op de langere termijn slaagt. Een (dreigend) dakloze meldt zich of komt in beeld in het netwerk en wordt begeleid naar Housing First als het netwerk oordeelt dat een kandidaat geschikt is. De selectiecriteria om in aanmerking te komen voor de pilot Housing First is als volgt: Er moet sprake zijn van:

- multi-problematiek
- gebruik van de dag- of nachtopvang (of wachtlijst)
- in staat om de huur te betalen
- wens tot zelfstandig wonen
- bereidheid om begeleiding te ontvangen
- de kandidaat heeft de intentie om geen overlast te veroorzaken.

In 2023 zijn er twee intakegesprekken gevoerd met kandidaten. Eén kandidaat heeft zich in de zoekperiode teruggetrokken wegens persoonlijke omstandigheden. De andere kandidaat staat momenteel nog op de lijst voor passende huisvesting. De verwachting is dat deze persoon in het eerste kwartaal van 2024 gehuisvest wordt.

### **Moviera**

ProWonen heeft samen met gemeente Berkelland en Moviera afspraken gemaakt over het huisvesten van inwoners die te maken hebben gehad met huiselijk geweld en met spoed op zoek zijn naar andere, veilige woonruimte. Moviera kan voorzien in tijdelijke opvang van inwoners. Wij hebben gezamenlijk de afspraak gemaakt dat wij op jaarbasis 3 aanmeldingen vanuit Moviera, met goedkeuring van de gemeente, urgentie kunnen verlenen m.b.t. huisvesting. In 2023 heeft Moviera één keer een beroep gedaan op de convenantafspraken.

### **Scootmobielplaatsen**

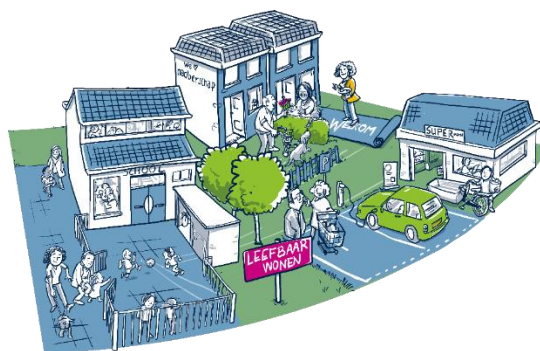
Een woning kan ook levensloopbestendig worden door eenvoudige aanpassingen. Zo realiseert ProWonen in complexen waar veel oudere huurders wonen scootmobielplaatsen. Uiteindelijk willen we in ieder appartementengebouw waar veel 70-plussers wonen scootmobielplaatsen realiseren.

### **Inloopsprekuren**

Om een idee te krijgen van de behoefte van oudere huurders en om hen te helpen vinden van levensloopbestendige oplossingen, houden we voor huurders en woningzoekenden van 70 jaar en ouder inloopsprekuren. In 2023 hebben we deze in Hengelo, Ruurlo, Zelhem, Eibergen en Lichtenvoorde gehouden. We laten bezoekers zien welke mogelijkheden er zijn om langer zelfstandig thuis te wonen. Ook helpen we ze bij hun inschrijving voor het woningzoekendensysteem.

## 5. Vitale dorpen en wijken

De plek waar het huis staat, speelt een belangrijke rol in het prettig wonen. De vitale woonomgeving draagt bij aan het prettig wonen.



Hier gaan we voor	Dit zijn onze ambities voor 2023
Een prettige woonomgeving, waarbij de leefbaarheid gemonitord wordt en zo nodig versterkt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>We organiseren samen met de gemeente en huurdersverenigingen een wijkschouw. In 2023 is dit in de Westenesch (Eibergen), het Molenplan (Vorden) en 't Hooiland (Lichtenvoorde).</li> </ul>
We weten wat er in een wijk speelt en wat nodig is voor de vitaliteit van de wijk. En handelen hiernaar. Wij kennen onze partners hierin.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Met onze partners werken we aan een zachte landing voor nieuwe bewoners in een wijk.</li> <li>Praktisch aan de slag gaan door: <ul style="list-style-type: none"> <li>2 buurtbeheerders aan te stellen.</li> <li>Informatiemarkten en inloopsprekuren te organiseren, bij voorkeur met onze maatschappelijke partners. We onderzoeken de mogelijkheid om dit uit te breiden.</li> </ul> </li> <li>Opstellen plan van aanpak om dichterbij onze huurders komen te staan in samenwerking met onze partners, de wijkteams en politie.</li> <li>Maken van samenwerkingsafspraken met de gemeente en huurdersverenigingen, waarbij de huurdersverenigingen denken aan de inzet van wijkvertegenwoordigers.</li> </ul>
We zetten waar nodig in op preventie en handhaving daar waar de leefbaarheid of de vitaliteit in het geding komt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>De buurtbeheerders ondersteunen en stimuleren waar nodig initiatieven op het gebied van ontmoeten, beheer en preventie.</li> <li>Samen met de gemeente, COA en vluchtelingenwerk hebben we hierbij extra aandacht voor de integratie van statushouders en Oekraïners, zodat het voor bestaande en nieuwe bewoners prettig wonen is en blijft in een wijk. Waar nodig zoeken we samen met de gemeenten naar andere woonoplossingen.</li> </ul>

### Zo hebben we onze ambitie voor 2023 ingevuld

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

**We organiseren samen met de gemeente en huurdersverenigingen een wijkschouw. In 2023 is dit in de Westenesch (Eibergen), het Molenplan (Vorden) en 't Hooiland (Lichtenvoorde).**

Ondanks het belang van deze bijeenkomsten hebben gemeenten, huurdersverenigingen en ProWonen geen kans gezien om de wijkschouwen in 2023 te organiseren. Er zijn wel voorbereidingen getroffen, maar de daadwerkelijke bijeenkomsten vinden plaats in 2024.

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

**Met onze partners werken we aan een zachte landing voor nieuwe bewoners in een wijk.**

In 2023 hebben we nog onvoldoende concreet invulling gegeven aan deze ambitie. We vinden dit belangrijk en zorgen ervoor dat dit op onze agenda blijft.



**Praktisch aan de slag gaan door 2 buurtbeheerders aan te stellen en informatiemarkten en inloopsprekuren te organiseren, bij voorkeur met onze maatschappelijke partners. We onderzoeken de mogelijkheid om dit uit te breiden.**

*Buurtbeheerders*

In 2023 hebben we twee buurtbeheerders aangesteld. Zij zijn veel te vinden in de wijk. Zij gaan in gesprek met huurders, lossen kleine overlast zaken direct op en dragen bij aan zichtbaarheid in de wijk.

*Onze huurders doen mee*

Onze huurders denken en doen op verschillende manieren mee, zoals in klantenpanels, in enquêtes, tijdens informatiebijeenkomsten en bij onderhoudsprojecten. Zo krijgen we nog meer inzicht in de woonbeleving van onze huurders.

**Opstellen plan van aanpak om dichter bij onze huurders komen te staan in samenwerking met onze partners, de wijkteams en politie.**

In 2023 hebben we nog onvoldoende concreet invulling gegeven aan deze ambitie. We vinden dit belangrijk en zorgen ervoor dat dit op onze agenda blijft.

**Maken van samenwerkingsafspraken met de gemeente en huurdersverenigingen, waarbij de huurdersverenigingen denken aan de inzet van wijkvertegenwoordigers.**

In 2023 hebben we nog onvoldoende concreet invulling gegeven aan deze ambitie. We vinden dit belangrijk en zorgen ervoor dat dit op onze agenda blijft.

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

**De buurtbeheerders ondersteunen en stimuleren waar nodig initiatieven op het gebied van ontmoeten, beheer en preventie.**

Een prettige leefomgeving kenmerkt zich vaak door een gemengde samenstelling van bewoners. Daarom willen we voorkomen dat er wijken ontstaan waar voornamelijk mensen wonen met de laagste inkomens. Dit wordt steeds meer een uitdaging. Naast passend toewijzen zien we onder meer door extramuralisering een instroom van mensen die extra aandacht vragen. We zien de laatste jaren een toename van het aantal 'multi-probleem' situaties. Om de veerkracht van wijken in stand te houden, wijzen we zó toe, dat we zoveel mogelijk diversiteit in de wijken brengen.

Onze woonconsulenten en buurtbeheerders merken in hun dagelijkse werk dat het aantal multi-probleem situaties toeneemt. Daarom is het belangrijk om te signaleren wat achter de voordeur en in onze buurten speelt. We bieden ondersteuning om probleemsituaties op te lossen en waar mogelijk te voorkomen. Naast lokale oplossingen maken we ook regionale afspraken, zoals bij het regionale convenant Uitstroom Beschermd Wonen, Housing First en Moviera. Onze ambities op het speerpunt specifieke doelgroepen zijn:

- We bieden huisvesting aan mensen met een urgente woonvraag.
- Samen met onze partners huisvesten we mensen die uitstromen uit 'beschermd wonen' of 'Housing First' of 'Moviera'.
- We ondersteunen samen met onze partners huurders in probleemsituaties.
- We werken samen met onze huurders en partners aan een prettige woonomgeving.
- We maken waar nodig individuele huurafspraken met huurders om leefbaarheid te vergroten.

Samen met de gemeente, COA en vluchtelingenwerk hebben we hierbij extra aandacht voor de integratie van statushouders en Oekraïners, zodat het voor bestaande en nieuwe bewoners prettig wonen is en blijft in een wijk. Waar nodig zoeken we samen met de gemeenten naar andere woonoplossingen.

## **Dit deden we ook nog in 2023**

### **Buurtsupport**

ProWonen ondersteunt vanuit Buurtsupport bewoners(groepen) die zelf een actieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in hun wijk of buurt. Als burens elkaar (beter) leren kennen, weten ze elkaar namelijk te vinden op het moment dat dat nodig is. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in buurten. In 2023 waren er 55 aanvragen voor Buurtsupport. Dat is een toename in vergelijking met 2022, toen waren er 48 aanvragen. In 2023 hebben we vanuit Buurtsupport € 14.400,- beschikbaar gesteld.

## 6. Duurzaam

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



Hier gaan we voor	Dit zijn onze ambities voor 2023
Betaalbare energielasten voor onze huurders.	<ul style="list-style-type: none"> <li>In 2023/2024 verduurzamen we circa 500 woningen waar mogelijk naar Label A, hiervan hebben circa 150 een energielabel E, F en G.</li> <li>We plaatsen zonnepanelen op verzoek van individuele huurders en in projecten. In 2023 is ons doel om 600 installaties aan te brengen, waarbij er al 480 installaties zijn ingepland.</li> </ul>
Een CO <sub>2</sub> -neutrale woningvoorraad in 2040.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samen met de gemeente Berkelland werken we in de wijkontwikkeling Neede Noord Oost aan een plan van aanpak voor het aardgasvrij maken van woningen.</li> <li>We starten in 2023 in de gemeente Oost Gelre met de voorbereiding van het proefproject Hooiland (Lichtenvoorde) om woningen bij renovatie aardgasvrij te maken.</li> <li>We zijn gestart met een proefopstelling voor (hybride)warmtepompen bij 28 appartementen aan de Burg. Smitsstraat/ Stationsweg in Eibergen. Zo doen we ervaring op en bereiden we ons ook voor op de verplichting om vanaf 2026 (hybride) warmtepompen te plaatsen bij vervanging van CV ketels. We monitoren het ver- en gebruik samen met de Energiewacht.</li> <li>Vanaf 2023 maken we in projecten in Lichtenvoorde en Vorden circa 100 bestaande woningen CO<sub>2</sub>-neutraal.</li> </ul>
We ondersteunen huurders bij het energiezuinig, comfortabel en betaalbaar wonen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samen met de huurdersverenigingen werken we een integraal plan uit rond energiebewustzijn.</li> <li>We plaatsen energiedisplays om onze huurders beter inzicht te geven in hun energieverbruik.</li> <li>We gaan 'Eerste Hulp bij Energieproblemen' aanbieden in de vorm van laagdrempelige maatregelen (bijv. tochtstrippen en radiatorfolie aanbrengen). Dit organiseren we in een interne werkgroep samen met Niet Planmatig Onderhoud (NPO). Daarnaast starten we een pilot bij de woningen aan de Enkweg / Julianalaan in Vorden. Zo kunnen we ervaring opdoen inde praktijk hiervan leren en snel opschalen.</li> </ul>
Een groene woonomgeving door: <ul style="list-style-type: none"> <li>het beperken van wateroverlast, hittestress en droogte.</li> <li>het verbeteren van de biodiversiteit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>We koppelen klimaatadaptatiemaatregelen aan onze projecten. Per project laten we zien hoe we een bijdrage kunnen leveren aan een groene woonomgeving.</li> <li>We verkennen kansen op projectniveau, voorbeelden zijn een gratis regenton en 'tegelwippen'.</li> </ul>
Circulair bouwen. Dit betekent voor ons het beperken van (bouw)afval	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij de integrale wijkaanpakken zijn klimaatadaptatie en circulariteit bouwen onderwerp van gesprek.</li> </ul>

Hier gaan we voor	Dit zijn onze ambities voor 2023
en schadelijk CO <sub>2</sub> - uitstoot door materiaalgebruik.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samen met onze gemeenten brengen we kansen in beeld om circulariteit van grondstoffen/materialenstromen bij de renovatie van bestaande (woning)bouw en nieuwbouw te vergroten.</li> <li>• ProWonen sluit aan bij regionale initiatieven op het gebied van circulariteit en maakt gebruik van kennisdeling en verkent demogelijkheden tot samenwerking.</li> <li>• We participeren in Samen Biobased Bouwen en stellen een project- of testlocatie beschikbaar.</li> </ul>

## Zo hebben we onze ambitie voor 2023 ingevuld

### Betaalbare energielasten voor onze huurders.

#### **In 2023/2024 verduurzamen we circa 500 woningen waar mogelijk naar Label A, hiervan hebben circa 150 een energielabel E, F en G.**

Bij elk nieuwbouwproject bouwen we energieneutraal en bij grootonderhoud projecten streven we naar label A. Er zijn 59 nieuwe woningen energieneutraal gerealiseerd. Hierdoor zijn – bij normaal gemiddeld gebruik - de energielasten van de huurders laag of lager. In 2023 hebben we 379 woningen verduurzaamd, daarvan hebben conform onze ambitie 141 woningen een energielabel A gekregen.

#### **We plaatsen zonnepanelen op verzoek van individuele huurders en in projecten. In 2023 is ons doel om 600 installaties aan te brengen, waarbij er al 480 installaties zijn ingepland.**

Zonnepanelen dragen bij aan het verlagen van de energielasten en dus aan het verlagen van de totale woonlasten van onze huurders. Huurders krijgen zonnepanelen kostendekkend aangeboden, als de woning daar tenminste geschikt voor is. Het financiële voordeel is voor de huurder. Bij bestaande woningen plaatsen we zonnepanelen wanneer de huurder een aanvraag indient. Bij een verhuizing worden er sowieso zonnepanelen aangebracht. Daarnaast plaatsen we zonnepanelen bij verduurzamingsprojecten, nieuwbouw en groot-onderhoud. In 2023 zijn er ook voor het eerst zonnepanelen geplaatst op een appartementengebouw. Zonnepanelen dragen ook bij aan de reductie van de CO<sub>2</sub> uitstoot. In 2023 zijn er op 705 woningen zonnepanelen aangebracht. De uitgangspunten van de salderingsregeling bespreken we met onze huurdersverenigingen.

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

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

Samen met de Gemeente Berkelland zijn de uitgangspunten besproken hoe van de wijk Neede Noord Oost een wijk van de toekomst te maken. Een wijk waar ontmoeten centraal staat, de woningvoorraad past bij de portefeuillestrategie en het duurzaamheidsbeleid en waar openbaar groen ingezet wordt op de thema's hittestress en wateroverlast. Eind 2023 heeft hierover besluitvorming plaatsgevonden en is verder vormgegeven aan de programma organisatie.

#### **We starten in 2023 in de gemeente Oost Gelre met de voorbereiding van het proefproject Hooiland (Lichtenvoorde) om woningen bij renovatie aardgasvrij te maken.**

De gemeente Oost Gelre heeft deze wijk vanuit de transitievisie Warmte aangewezen als startwijk. Nu dat niet doorgaat, maken wij in 2024 een eigen plan om de woningen in deze wijk te verduurzamen.

#### **We zijn gestart met een proefopstelling voor (hybride)warmtepompen bij het 28 appartementen aan de Burg. Smitsstraat/ Stationsweg in Eibergen. Zo doen we ervaring op en bereiden we ons ook voor op de verplichting om vanaf**

## **2026(hybride) warmtepompen te plaatsen bij vervanging van CV ketels. We monitoren het ver- en gebruik samen met de Energiewacht.**

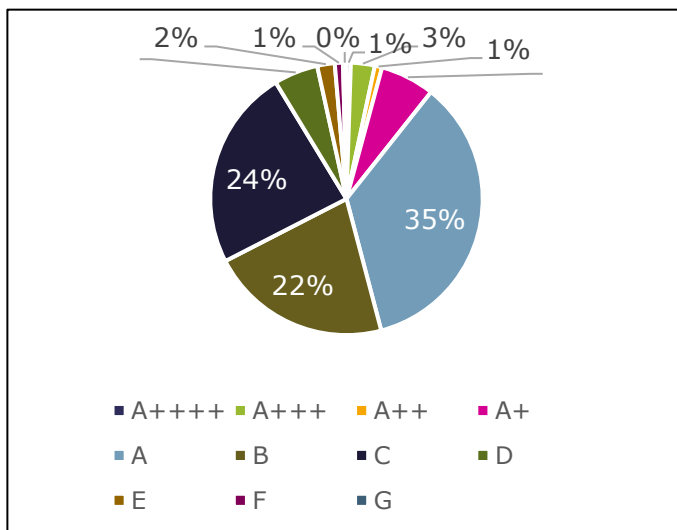
In het appartementencomplex in Eibergen aan de Smidsstaat / Stationsweg hebben alle bewoners een hybride warmtepomp gekregen. Omdat deze precies in de bestaande meterkast past, hebben bewoners geen leefruimte hoeven inleveren.

## **Vanaf 2023 maken we in projecten in Lichtenvoorde en Vorden circa 100 bestaande woningen CO<sub>2</sub>-neutraal.**

Deels zijn de voorbereidingen voor deze projecten in 2023 gestart.

### *Energielabels*

De woningvoorraad van ProWonen heeft per 31 december 2023 voor 91,3% (2022: 89,1%) een groen energielabel (A++++, A+++ , A++ , A+ , A , B of C).



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

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

Samen met de huurdersverenigingen hebben we een aantal activiteiten bedacht en uitgevoerd. Zo hebben we een workshop van Agem georganiseerd. Hierbij zijn de huurdersverenigingen, gemeenten, aannemers en medewerkers voor uitgenodigd. Hiermee komen we op een zelfde golflengte. Daarvanuit hebben we vochtmeter uitgedeeld, leggen we nieuwe installaties in woningen goed uit en geven we informatie via flyers, sociale media en het bewonersblad.

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

ProWonen wil bewoners ondersteunen bij het energiezuinig, comfortabel en betaalbaar wonen. In 2023 zijn we op aangeven van de Huurdersvereniging Borculo – Ruurlo gestart met de uitrol van de pilot met 100 energiedisplays. Inmiddels zijn er 15 displays geplaatst.

**We gaan 'Eerste Hulp bij Energieproblemen' aanbieden in de vorm van laagdrempelige maatregelen (bijv. tochtstrippen en radiatorfolie aanbrengen). Dit organiseren we in een interne werkgroep samen met Niet Planmatig Onderhoud (NPO). Daarnaast starten we een pilot bij de woningen aan de Enkweg / Julianalaan in Vorden. Zo kunnen we ervaring opdoen in de praktijk hiervan leren en snel opschalen.**



In 2023 zijn de aanvragen voor extra energiebesparende maatregelen meegenomen in het reparatieonderhoud. Het gaat dan om onder andere brievenbusborstels en tochtstrips.

De woningen aan de Enkweg / Julianalaan in Vorden hadden nog zijn enkele beglazing. Er waren op korte termijn geen plannen om de woningen te verduurzamen. De "pilot" bestond uit het door de RGS-schilder op eenvoudige wijze vervangen van het enkel glas voor HR++. De evaluatie hiervan wordt in 2024 afgerond.

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

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

Bij nieuwbouw wordt volgens bouwbesluit het hemelwater afgekoppeld. Verder stimuleren we huurders om de (achter-) tuin te vergroenen door regelmatig aandacht te vragen in ons bewonersblad en op sociale media voor Tegelwippen: tegel er uit, plant er in.

#### **We verkennen kansen op projectniveau, voorbeelden zijn een gratis regenton en 'tegelwippen'.**

We hebben aan de bewoners van de gerenoveerde woningen van fase 3 en 4 Plan Boonk in Vorden regentonnen uitgedeeld. Aan Tegelwippen besteden we regelmatig aandacht in ons bewonersblad en op de sociale media.

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

#### **Bij de integrale wijkaanpakken zijn klimaatadaptie en circulariteitbouwen onderwerp van gesprek.**

Bij de integrale wijkaanpak van Neede Noord Oost staat klimaatadaptatie al volop op de agenda. Samen met de gemeente Berkelland wordt de gehele infrastructuur aangepast op klimaatadaptatie, voorkomen van hittestress, waterhuishouding en vergroening, inclusief het vergroten van de biodiversiteit. Dit is als eis gesteld bij de aanbesteding van de infra-partij, die de verdere ontwerpen maakt samen met de gemeente, ProWonen en bewoners. Circulariteit is in deze fase nog niet concreet uitgewerkt, maar wordt meegenomen als een vereiste bij de verdere technische uitwerking van de renovatie en nieuwbouw van de woningen.

#### **Samen met onze gemeenten brengen we kansen in beeld om circulariteit van grondstoffen/materialenstromen bij de renovatie van bestaande (woning)bouw en nieuwbouw te vergroten.**

Met onze partners onderzoeken we de mogelijkheden voor het hergebruiken van materialen. Zo zijn we gestart met het herplaatsen van goede cv-ketels uit sloopwoningen. Bij de nieuwbouwprojecten worden uitvragen gedaan met een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) score van 0,5 zo vragen wij van de marktpartijen om te werken met duurzamere materialen.

In Neede hebben we de dakpannen van het gemeentelijk monument aan de Borculoseweg, nadat het dak geïsoleerd was, er weer opgelegd. In 2024 pakken circulariteit in de wijkaanpak verder op en wel in Neede Noord Oost. Tot slot sluit ProWonen aan bij het regionale initiatief Woco2woco; hier delen we kennis en verkennen we de mogelijkheden tot samenwerking.

#### **ProWonen sluit aan bij regionale initiatieven op het gebied van circulariteit en maakt gebruik van kennisdeling en verkent de mogelijkheden tot samenwerking.**

Een voorbeeld van deze regionale samenwerking is "Samen Biobased Bouwen" en de gesprekken die we in Woco2Woco voeren. Woco2Woco is een concept waarbij we lokaal in de regio Achterhoek en Twente materialen oogsten en regionaal weer hergebruiken.

Met Woco2Woco wordt de samenwerking tussen de ketenpartners corporaties, oogsters, en product leveranciers opgezet. Materialen, bouwdeelen en producten die we bij de ene corporatie oogsten, kunnen na herbewerking vervolgens weer hergebruikt worden bij een andere woningcorporatie.

### **We participeren in Samen Biobased Bouwen en stellen een project- of testlocatie beschikbaar.**

In 2022 zijn we deelnemer geworden van het initiatief SamenBiobasedBouwen. In 2023 zijn we samen met Achterhoekse corporaties, bedrijven en adviseurs aan de slag gegaan om toepassingen te onderzoeken voor renovaties en nieuwbouwprojecten. Zo is er gezamenlijk een biobased woning ontwikkeld die aansluit bij de wensen van de Achterhoekse corporaties. Ook is er door ProWonen een project aangewezen waar we biobased gaan renoveren. Het gaat om de woningen aan de Hogenkampstraat in Harreveld (Oost-Gelre). De vervolgstappen voor dit project worden nu gezet. Verder volgen we alle ontwikkelingen op de voet en sluiten waar dat kan aan bij koplopers op dit gebied.

### **Dit deden we ook in 2023**

#### **Groene bedrijfsvoering**

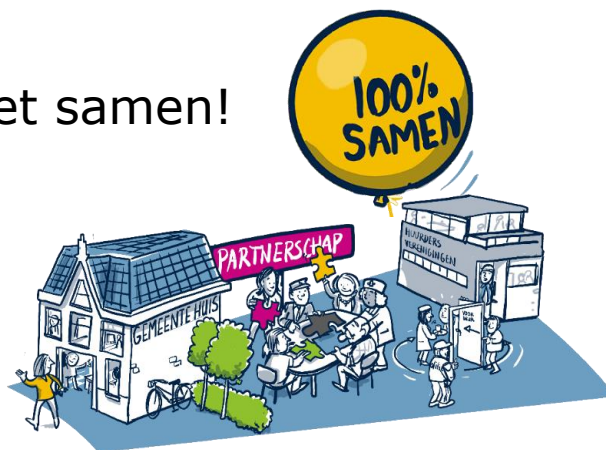
Als laatste wil ProWonen het goede voorbeeld geven op alle terreinen van duurzame bedrijfsvoering. Het wagenpark bestaat inmiddels helemaal uit elektrische auto's. Daarnaast is vanuit de werkgroep vitaliteit een elektrische fiets aangeschaft voor lokale overleggen. De traditionele verlichting is in 2023 vervangen voor LED-verlichting. Ook stimuleren we afvalscheiding op kantoor.

#### **TuinenStruinen**

Een groene leefomgeving helpt bij het beperken van wateroverlast, hittestress en droogte en het verbeteren van de biodiversiteit. Dit doen we onder andere door het initiatief TuinenStruinen. Als woningen worden gesloopt, krijgen oud bewoners en burens de kans om materialen uit de tuin te hergebruiken. In januari 2024 starten we hiermee.

## 7. Partnerschap, we doen het samen!

We werken elke dag aan goed wonen voor al onze huurders. Dat kunnen en willen we niet alleen. Daarom is samenwerken heel belangrijk, zowel binnen onze organisatie als met externe organisaties. In 2023 werkten we nauw samen met onze 4 huurdersverenigingen, 3 gemeenten, verschillende collega corporaties, maatschappelijke organisaties en (keten)partners in de bouw. Met hen bespreken we hoe we gezamenlijk invulling kunnen geven aan de opgaven in onze regio.



Hier gaan we voor	Dit zijn onze ambities voor 2023
Een goede lokale en regionale samenwerking.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opzetten belanghoudersmanagement. We zetten de 1<sup>e</sup> stappen om te komen tot een netwerkorganisatie.</li> <li>Vorbereiding en opdrachtverstrekking visitatie 2024.</li> </ul>
Een fijne en constructieve samenwerking met onze huurdersverenigingen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>We werken volgens de in 2022 opgestelde nieuwe overlegstructuur en jaarkalender. In 2023 geven we hier verder invulling aan.</li> <li>Ervaring opdoen met de samenwerkings spelregels aan de hand van praktijkvoorbeelden.</li> </ul>
Partners sociaal domein.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opstellen Zorgzaam wonen beleid. Ook de gemeenten stellen hun woonzorgvisies op. We zorgen voor een goede afstemmingen gezamenlijke doelstellingen.</li> <li>Onderzoek naar alternatieve woonvormen. De druk op de woningmarkt is hoog en de diversiteit aan specifieke woonwensen neemt toe. Samen met gemeenten, zorgorganisaties, maatschappelijke opvang etc. inventariseren we wat er nodig en mogelijk is.</li> <li>Maken van (prestatie)afspraken over de realisatie van de verhoogde taakstelling statushouders. Het gaat over een helderproces, duidelijke rolverdeling voor de huisvesting en integratie.</li> </ul>
Realiseren van onze bouwopgaven door nieuwe manieren van samenwerken met onze bouwpartners.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samen met onze bouwpartners en interne organisatie onderzoeken we de mogelijkheden om te komen tot ketensamenwerking en andere vormen van opdrachtgeverschap.</li> <li>In het project van dromen naar doen maken we in de regio samen met allerlei partijen (banken, bouwbedrijven, makelaars en gemeenten) een plan om de afgesproken 8.000 woningen inde regio te realiseren.</li> </ul>

### Zo hebben we onze ambitie voor 2023 ingevuld

#### Een goede lokale en regionale samenwerking.

#### Opzetten belanghoudersmanagement. We zetten de 1<sup>e</sup> stappen om te komen tot een netwerkorganisatie.

##### Huurdersverenigingen

ProWonen werkt samen met 4 huurdersverenigingen. In de gemeente Berkelland zijn dit Huurdersvereniging de Naobers en Huurdersvereniging Borculo-Ruurlo. In de gemeente Bronckhorst is dit Huurdersvereniging Bronckhorst. In de gemeente Oost Gelre werken we samen met Huurdersvereniging Lichtenvoorde. De 4 huurdersverenigingen werken samen in samenwerkingsverband 'Samen1'. In december 2023 waren in totaal 6264 huurders lid van één van de huurdersverenigingen.

### *Gemeenten*

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

### *Lokale driehoek*

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



### *Zorgorganisaties*

We werken met veel verschillende zorgorganisaties samen in de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. In 2023 zijn de gesprekken met zorgorganisaties geïntensiveerd om beter invulling te kunnen geven aan ons speerpunt 100% samen. Dit heeft mooie input opgeleverd voor het nog op te stellen portefeuillestrategie zorgvastgoed en het zorgzaam wonen beleid

### *Achterhoeks Corporatieoverleg (ACo)*

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

### *Regionale samenwerking*

ProWonen is actief betrokken bij de ontwikkelingen in de regio Achterhoek (8RHK ambassadeurs). Met andere organisaties, ondernemers en overheden bundelen we onze krachten voor het realiseren van de Achterhoek Visie 2030, een Regionale Woonagenda 2030. Ook voeren we een gezamenlijke lobby richting Provincie, Rijk en de EU. We zijn in de regio actief binnen de 8RHK-ambassadeurs en nemen deel aan de Thematafel Wonen & Vastgoed. De regionale afspraken worden in de lokale driehoek opgepakt. Zo creëren we een gezamenlijk urgentiebesef en maken we op bestuurlijk niveau goede afspraken voor de regio. De Achterhoekse Corporaties werken hierin nauw samen, de lijntjes zijn kort, we delen actief kennis en stemmen zaken goed met elkaar af. We hebben in 2023 actief bijgedragen aan en mede invulling gegeven aan:

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

Hierbij zijn de lijnen met de Provincie Gelderland ook kort.

### *Lokale overleggen*

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

### **Vorbereiding en opdrachtverstrekking visitatie 2024.**

In 2023 zijn we gestart met de voorbereiding op de visitatie welke in 2024 uitgevoerd dient te worden.

**Een fijne en constructieve samenwerking met onze huurdersverenigingen. We werken volgens de in 2022 opgestelde nieuwe overlegstructuur en jaarkalender. In 2023 geven we hier verder invulling aan.**

De huurdersverenigingen zijn onze belangrijkste partners. In 2023 hebben we verder gewerkt aan onze relatie en samenwerking. De huurdersverenigingen hebben op verschillende onderwerpen advies gegeven. Ook hebben we volgens de nieuw afgesproken overlegstructuur gewerkt. Deze werkwijze is alle partijen goed bevallen en wordt in 2024 voortgezet.

**Ervaring opdoen met de samenwerkingsspelregels aan de hand van praktijkvoorbeelden.**

In 2023 hebben we weer een themadag met de huurdersverenigingen georganiseerd. Tijdens de themadag hebben we een bezoek gebracht aan ATAG in Lichtenvoorde. Hier heeft ATAG ons verteld over hun installaties. Tenten Solar vertelde over zonnepanelen en een collega van ProWonen over renovatieprojecten. Het was een geslaagde dag, waarin we weer nieuwe kennis opgedaan hebben. Al met al hebben we in 2023 met vertrouwen en plezier samengewerkt. Dit zetten we in 2024 voort.

**Partners sociaal domein.**

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

De gemeentelijke en regionale woonzorgvisies zijn allemaal doorgeschoven van 2023 naar 2024-2025. Omdat we daar niet op willen wachten, zijn we in het najaar van 2023 begonnen met het opstellen van onze visie op zorgzaam wonen. We streven ernaar om voor de zomer van 2024 de visie op papier te hebben.

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

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

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

We hebben afspraken gemaakt over de realisatie van de verhoogde taakstelling statushouders. Ook alternatieve woonvormen zoals kamergewijs verhuren hebben we in 2023 ingezet.

**Realiseren van onze bouwopgaven door nieuwe manieren van samenwerken met onze bouwpartners.**

**Samen met onze bouwpartners en interne organisatie onderzoeken we de mogelijkheden om te komen tot ketensamenwerking en andere vormen van opdrachtgeverschap.**

Een eerste voorbeeld hiervan de opgave van verduurzaming zoals we dat met Reimarkt hebben opgepakt. Met name de slechte energielabels E-F en G willen we eind 2025 verbeterd hebben. Hiervoor zijn de eerste stappen gezet in 2023 en dit wordt in de haalbaarheid verder gebracht in 2024.



## **In het project van dromen naar doen maken we in de regio samen met allerlei partijen (banken, bouwbedrijven, makelaars en gemeenten) een plan om de afgesproken 8.000 woningen in de regio te realiseren.**

Samen met Achterhoekse banken, bouwbedrijven, makelaars, gemeenten en collega corporaties is er in 2023 een 10 puntenplan gemaakt om sneller en betaalbaar te bouwen. We hebben namelijk samen iets groots te doen; alleen als we begrijpen wat elkaars drijfveer is en wat iedereen doet kunnen we succesvol dit vraagstuk aanpakken. Bestuurders en directeurs weten elkaar goed te vinden, maar degene die het werk op hun bureau hebben liggen spreken niet vanzelfsprekend met collega's bij andere organisaties. Juist daar worden de knelpunten gesignaleerd en kansen geïdentificeerd. In 2024 organiseren we daarom voor deze groep een bijeenkomst die bijdraagt aan het ontwikkelen van het nieuwe proces in de regio Achterhoek om sneller te bouwen, de kwaliteit daarvan te verbeteren en meer betrokkenheid bij elkaar te creëren.

## **Dit deden we ook in 2023**

### **Prestatieafspraken**

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

In 2022 hebben we per gemeente afspraken gemaakt over de periode 2023-2024, die opgenomen zijn in de uitvoeringsagenda 2023-2024. Deze afspraken zijn gebaseerd op de raamovereenkomst. Het grootste deel van de afspraken tussen de drie gemeenten en Huurdersverenigingen komt overeen, maar er zijn enkele accent verschillen. Dit komt door prioriteiten die gemeenten of Huurdersverenigingen hebben.

In 2023 hebben we zes lokale overleggen per gemeente gehad. Bij deze overleggen waren de Huurdersverenigingen aanwezig, net als de beleidsadviseurs van de gemeente en ProWonen. Tijdens deze overleggen hebben we gesproken over het bod voor 2024-2025 en hebben we dit vertaald naar een uitvoeringsagenda voor 2024-2025. Ook kwam de voortgang van de lopende uitvoeringsagenda (2023-2024) aan bod. Deze voortgang wordt bijgehouden in een dashboard. Dit dashboard biedt transparantie en is voor alle partijen inzichtelijk. Als er vragen of onduidelijkheden zijn over de voortgang van afspraken bespreken we dit met elkaar.

Daarnaast is de projectenlijst twee keer besproken. Hiermee hebben Huurdersverenigingen en gemeenten inzicht in de stand van zaken van de projecten. Ook krijgen ze daarmee beeld van wat er goed loopt en wat er minder loopt, en wat daarvoor de redenen zijn. Tot slot hebben we twee gezamenlijke sessies gehad. Hierbij waren de drie gemeenten, alle Huurdersverenigingen en ProWonen aanwezig. In deze sessies hebben we het thema wonen en zorg besproken en hebben we de uitvoeringsagenda 2022-2023 geëvalueerd.

In 2024 gaan we op vrijwel dezelfde manier verder en bepalen we hoe we het traject rond de prestatieafspraken vorm willen geven na 2025. Dit omdat de raamovereenkomst dan vernieuwd moet worden.

## 8. Onze organisatie

We werken aan het woongeluk van onze huurders vanuit een lerende organisatie waar kennis en kunde aanwezig is. De ontwikkeling van onze organisatie en ons eigen werkplezier zijn belangrijke ingrediënten hiervoor. De sleutel tot het realiseren van onze doelen ligt namelijk in onze eigen organisatie. Dit gaan we stap voor stap doen. We maken tijd vrij en scheppen ruimte om ons te kunnen ontwikkelen. Vanuit een lerende houding gaan we samen aan de slag om zo met plezier en vertrouwen te groeien en tot bloei te komen.



Hier gaan we voor	Dit zijn onze ambities voor 2023
Werkplezier in onze organisatie voor huidige en nieuwe collega's.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starten met het aanbieden van 'Rendement van Geluk' aan alle collega's van ProWonen.</li> <li>• Aan de slag met project 'onboarden'. Doel is het binden en boeien van nieuwe collega's.</li> <li>• Aandacht voor onderlinge samenwerking: weten wat de ander doet, kennis delen, hulp vragen en geven en samen 'goed werk' leveren. Kortom, met plezier professioneel samenwerken.</li> </ul>
We ontwikkelen ons tot een lerende organisatie die haar medewerkers in staat stelt de dienstverlening aan te passen aan een voortdurend veranderende omgeving.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elke collega kent 'het verhaal van ProWonen'.</li> <li>• Het management ontwikkelt de leiderschapsstijl die faciliterend is bij een lerende organisatie.</li> <li>• We faciliteren onze collega's door scholing, ontwikkeling en initiatief te stimuleren.</li> <li>• We werken aan onze HR-strategie.</li> <li>• Bepalen passende inrichting en omvang van onze organisatie die ons ondersteunt bij het realiseren van onze ambities.</li> <li>• Opstellen strategische personeelsplanning.</li> </ul>
We werken aan het Huis op Orde.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verder vormgeven pijlers: risicomangement, 3 Lijnen model, kaders &amp; keuzes, kennis en data op orde.</li> <li>• Uitwerken risicomangement</li> <li>• Implementatie 3 Lijnen model</li> <li>• Vaststellen alle processen conform 3lijnen model.</li> <li>• Opstellen en uitwerken plan van aanpak Compliance.</li> </ul>
Levende cultuurwaarden actief gebruiken in ons dagelijkse werk.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aan de slag met onze cultuurwaarden BLOEI.</li> <li>• Introductie BLOEI bij onze bouwpartners en NPO-partners. Afspreken hoe zij deze gebruiken in het contact met onze huurders.</li> </ul>

### Zo hebben we onze ambitie voor 2023 ingevuld

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

#### Starten met het aanbieden van 'Rendement van Geluk' aan alle collega's van ProWonen.

Dit programma is ter vervanging van het medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) en het Periodiek Medisch Onderzoek (PMO). Trots op een vrijwillige deelname van 88% en op een gemiddelde score van 7,8 en fijn om samen met de organisatie de input uit de organisatie- en teamanalyses te bespreken en concrete vervolgacties op te nemen in afdelingsplannen. Daarnaast is dit input geweest voor het ontwikkelen van de concept HR-strategie in 2023.

**Aan de slag met project 'onboarden'. Doel is het binden en boeien van nieuwe collega's.**

In 2023 zijn we begonnen met het schrijven van onze visie daarop. In 2024 wordt deze geïmplementeerd.

**Aandacht voor onderlinge samenwerking: weten wat de ander doet, kennis delen, hulp vragen en geven en samen 'goed werk' leveren. Kortom, met plezier professioneel samenwerken.**

In 2023 hebben we hier in ons dagelijks werk constant aandacht voor. Ook door GROEI bijeenkomsten, SharePoint, wandelganggesprekken en lunchbijeenkomsten wisselen we continue kennis uit en werken we daardoor goed samen.

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

**Elke collega kent 'het verhaal van ProWonen'.**

Zowel de ontwikkeling van ProWonen als het ondernemingsplan is verweven in ons dagelijks werk. Ook nieuwe collega's worden hier in meegenomen door de informatie die zij bij binnenkomst meekrijgen. In 2024 moeten we dit nog wel meer lading gaan geven.

**Het management ontwikkelt de leiderschapsstijl die faciliterend is bij een lerende organisatie.**

Het managementteam krijgt langzaam zijn vaste vorm en samenstelling. Het bestaat eind 2023 naast onze manager Vastgoed en manager Wonen nog uit 1 interimmanager. Samen werken we aan de ontwikkeling van de bestuurs- en leiderschapscultuur van ProWonen. Om de omslag van top down naar Bottom up te maken, ontstaat steeds meer het besef bij het MT dat een actieve inzet, groot bewustzijn, denken en handelen vanuit de 'first-team' gedachte de juiste richting is. Bij het werven van de laatste nieuwe manager is het essentieel dat de persoon past in deze nieuwe gewenste cultuur van ProWonen, dit nemen we in de selectiecriteria mee.

**We faciliteren onze collega's door scholing, ontwikkeling en initiatief te stimuleren.**

ProWonen ontwikkelt zich tot een wendbare en lerende organisatie. Met het ondernemingsplan is ook de basis gelegd voor 'een thuis voor onze medewerker'. Een medewerker die zich thuis voelt bij ProWonen en werkplezier ervaart, staat in zijn of haar kracht en kan zo (beter) bijdragen aan het woongeluk van onze huurders. In 2023 zijn we verdergegaan met het vormgeven en waarborgen van dit gevoel bij onze medewerkers. Deze organisatieveranderingen brengen nieuwe kansen en mogelijkheden met zich mee voor de medewerkers. In 2023 hebben enkele medewerkers deze kansen gepakt en bekleden inmiddels andere functies. Soms betekent dit ook dat medewerkers besluiten elders te gaan werken.

*Permanente Educatie bestuurder*

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

Voor de permanente educatie (PE) volgt de directeur-bestuurder opleidingen, masterclasses en trainingen. De Governancecode verplicht bestuurders van woningcorporaties over een periode van 3 kalenderjaren (2021-2023) 108 PE-punten te behalen. Onze directeur-bestuurder voldoet aan deze verplichting. Zij behaalde in 2021 56,5 PE-punten, in 2022 43,0 PE-punten en in 2023 35,5 PE-punten. Het totaal over de periode 2021-2023 komt op 135 PE-punten.

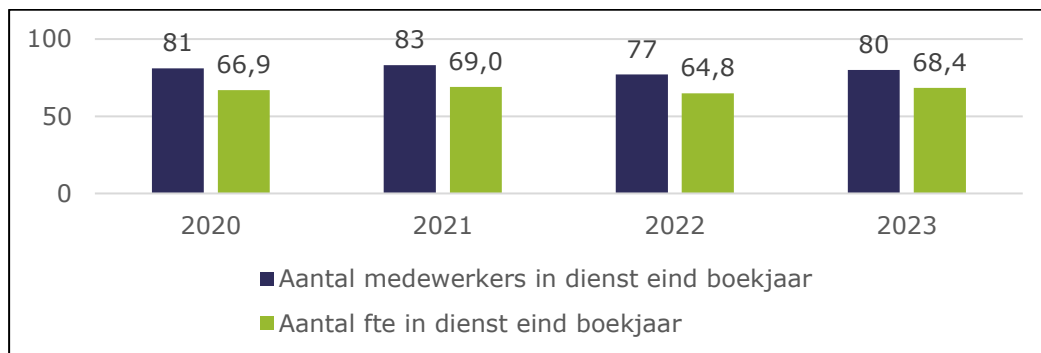
### **We werken aan onze HR-visie.**

De concept HR-visie is besproken met het managementteam. Om ervoor te zorgen dat het meer van de organisatie wordt zijn medewerkers uitgenodigd verder mee te denken over de concept HR-visie om in 2024 tot een definitieve HR-visie te komen.

### **Bepalen passende inrichting en omvang van onze organisatie die ons ondersteunt bij het realiseren van onze ambities.**

Onze omgeving verandert in snel tempo en wordt ingewikkelder en dynamischer. Dit vraagt om meer integraliteit en sensitiviteit in de organisatie. Daarnaast verdient de span of control van het management aandacht. Om hier invulling aan te geven is een organisatieplan opgesteld en afgestemd met onze ondernemingsraad. We versterken in 2024 ons middenkader met teamleiders en onze vastgoedontwikkeling met een adviseur assetmanagement, proces- en projectmanagers.

Onderstaande tabel laat zien dat het aantal medewerkers in dienst bij ProWonen is gestegen ten opzichte van 2022. Daarentegen is het aantal medewerkers dat wordt ingehuurd gedaald. Deze laatste doelgroep is niet meegenomen in onderstaande tabel.



### **Opstellen strategische personeelsplanning.**

In 2023 zijn we gestart met het opstellen van een concept HR visie. Deze visie wordt in 2024 verder uitgewerkt en vormt samen met onze kernwaarden, het organisatieplan en de reeds uitgevoerde vlootschouw het kader voor de in 2024 op te stellen strategische personeelsplanning.

### **We werken aan het Huis op Orde.**

#### **Verder vormgeven pijlers: risicomanagement, 3 Lijnen model, kaders & keuzes, kennis en data op orde.**

##### *Data op Orde*

In 2023 is veel tijd en aandacht besteed aan het op orde brengen van vastgoeddata. Denk hierbij aan NEN2580, NEN2767 en Energielabeling. Daarnaast stonden corporatiestandaarden met betrekking tot vastgoedtyperingen op de agenda en is het Referentie Grootboek Schema technisch geïmplementeerd. Aan de hand van de uitgevoerde conditiemetingen is Vastware gevuld en is er een start gemaakt met het implementeren van een prijzenboek.

##### *Compliance & Governance*

Op het gebied van AVG hebben we, samen met onze medewerkers, alle signaleringen in ons primaire systeem AVG proof gemaakt en zijn BI rapporten ontwikkelt om dit periodiek te controleren. Daarnaast is er een begin gemaakt met het formaliseren van de signaleringen ongewenst gedrag in TidA. Het protocol, de DPIA en inbedding in de diverse organisaties vindt in 2024 plaats. Aandachtspunten van het uitgevoerde BIC assessment verdienen in 2024 aandacht.

We hebben een overzicht samengesteld van alle beleidskaders inclusief een planning voor evaluatie of herijking over de jaren heen.

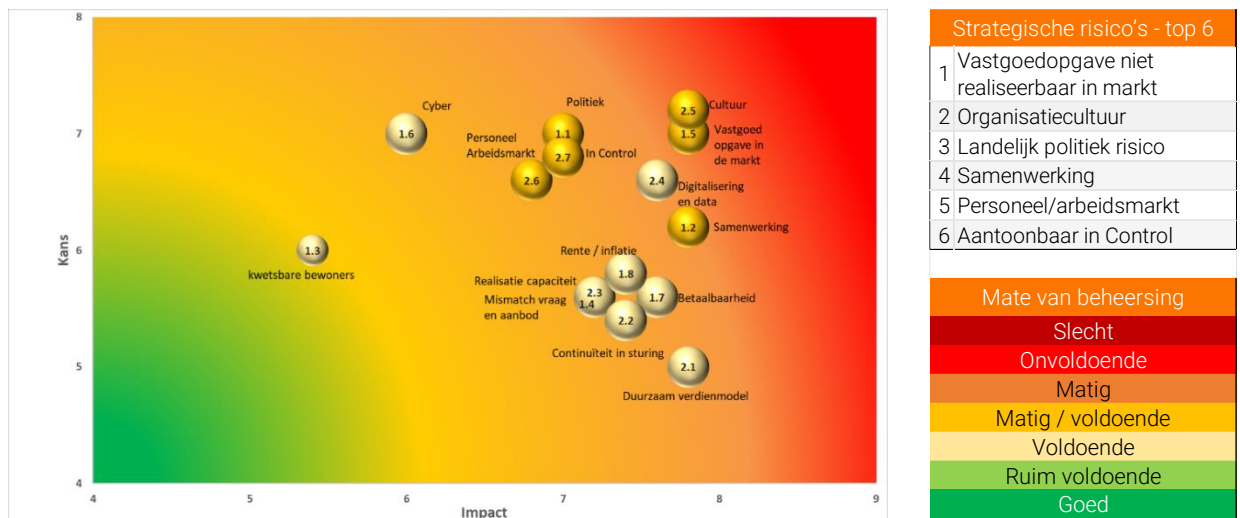
## Uitwerken risicomanagement.

Bij ProWonen geloven wij dat adequaat risicomanagement helpt om doelgericht onze (maatschappelijke) doelstellingen te kunnen realiseren. Onze medewerkers zijn zich daarvan bewust en we werken continu aan ons risicobewustzijn. Op deze wijze kunnen zij bij de uitvoering van hun dagelijks werk, nieuwe risico's tijdig herkennen en beheersbaar maken voordat deze onze doelstellingen bedreigen.

Risicomanagement betekent niet dat we geen risico's willen nemen. Sterker nog, het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie, waarbij de medewerkers fouten mogen maken, zolang wij als organisatie maar leren van deze fouten. Het managementteam is uiteindelijk verantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is (de zogenoemde risicobereidheid).

### Strategische risico's

Onze strategische risico's stellen wij iedere twee jaar aan de hand van ons risicoraamwerk vast. Hierbij beoordeeld het managementteam de kans en impact van de risico's op het halen van de strategische doelstellingen. Vervolgens beoordelen we de mate van beheersing van het betreffende risico en stel zo onze strategische risicokaart op. Ieder tertiaal bespreekt de concerncontroller de top-6 strategische risico's met de risico-eigenaren en rapporteert hierover in de tertiaalrapportages. Op deze manier leggen wij de verbinding tussen het prestatie management (in de vorm van strategische KPIs) en de geformuleerd strategische risico's. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in 2023 de uitkomsten van de strategische risicokaart vergeleken met haar eigen inschattingen en hierover met elkaar het gesprek gevoerd. Dit vormde geen aanleiding om de top-6 strategische risico's aan te passen.



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

Als onderdeel van onze risicomanagement cyclus, maar ook gezien de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting (regiewet, NPA, bouwcrisis, woonnood, etc), zullen wij onze strategische risico's in de eerste helft van 2024 herijken. In bijlage 3 geven we een nadere toelichting op de beheersing van de drie belangrijkste strategische risico's van ProWonen.

### Risicobereidheid

De risicobereidheid definiëren wij als de aard en omvang van de risico's die wij bereid zijn aan te gaan voor het realiseren van onze (maatschappelijke) doelstellingen. Onze algemene risicohouding is neutraal, waarbij wij een vooruitstrevende grondhouding hebben met betrekking tot het aangaan van risico's (risicofilosofie), terwijl op het gebied

van risicovolwassenheid nog stappen willen zetten om het risicomanagement pro-actief in te kunnen zetten. Anders gezegd wij willen de kansen benutten en zijn daarbij bereid om risico's te accepteren als de (potentiële) voordelen voldoende in beeld zijn.

In 2023 hebben we de eerste stappen gezet om onze risicobereidheid explicieter te maken in zowel kwantitatieve ('vluchtstrook') als kwalitatieve ('richtinggevende uitspraken') zin. Hiermee gaan we in 2024 verder aan de slag, zodat onze risicobereidheid een explicietere rol krijgt in ons integraal risicomanagement.

#### *Frauderisico*

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

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

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

Uit onze analyse blijkt dat binnen de processen voldoende beheersmaatregelen rond de frauderisico's aanwezig zijn. Dit betekent niet dat deze niet op onderdelen aangescherpt kunnen worden. In het kader van de continue optimalisatie van de beheersing van onze primaire processen hebben medewerkers optimalisaties van de beheersing voorgesteld, zoals bijvoorbeeld expliciet de frauderisico's opnemen in de procesbeschrijvingen, dilemma trainingen, pen-testing etc. Gedurende 2023 is een start gemaakt met deze optimalisaties.

#### *Ontwikkelingen in het risicomanagement in 2023*

Ook in 2023 hebben we verdere uitvoering gegeven aan onze routekaart 'Risicomanagement' als onderdeel van het project Huis op Orde. Naast de hierboven genoemde activiteiten hebben we het 3 lines model verder geborgd in de organisatie. Hierbij hebben wij in 2023 nadrukkelijk de rol van de 2e lijn verduidelijkt en vastgelegd in de procesbeschrijvingen. Op deze manier kunnen de medewerkers beter invulling geven aan het uitvoeren van de interne controles en de opvolging hiervan bewaken.

Daarnaast hebben we eind 2023 een audit universe voor ProWonen opgesteld op basis van de belangrijkste primaire processen. Aan de hand van dit raamwerk, is een risicogewogen auditkalender uitgewerkt voor de komende 5 jaar. Op basis van deze kalender zal de concerncontroller (3e lijn) interne audits gaan uitvoeren en hierover rapporteren richting management team, directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen.

Er is veel aandacht voor informatie beveiliging. Een BIC assessment is afgerond waarin van alle informatiebeveiligingsonderwerpen het volwassenheidsniveau is bepaald. ProWonen scoort al een volwassenheidsscore van 2,6 op een schaal van 5. Een mooi resultaat waar we trots op zijn. Het eerste adviesdoel is niveau 3. Eind 2023 is onze informatiebeveiligingswerkgroep met de aanbevelingen aan de slag gegaan. Een phishingtest (nep e-mails, met link naar nep websites) is ingezet om de awareness in de organisatie te vergroten.



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

#### *Ambities voor risicomanagement in 2024*

In 2024 gaan wij verder op de ingeslagen weg om integraal risicomanagement in alle lagen van de organisatie vorm te geven. Op basis van ons ondernemingsplan zullen wij in 2024 onze risicobereidheid verder in kaart brengen. Hierbij zullen wij naast het bepalen van onze gewenste financiële vluchtstrook, richtinggevende risicobereidheid uitspraken vastleggen. Deze uitspraken helpen de organisatie om laag in de organisatie verantwoordelijkheid te nemen.

Voor adequaat risicomanagement zijn soft controls van wezenlijk belang. Inzicht in onze soft controls is dan ook een onderwerp dat we in 2024 gaan oppakken. Hierbij gaat het om inzicht in thema's als helderheid, voorbeeldgedrag, uitvoerbaarheid, transparantie, bespreekbaarheid, aanspreekbaarheid en handhaving. Door middel van een soft control onderzoek willen we een nul-meting op deze thema's uitvoeren, zodat we gericht kunnen sturen op onze soft controls.

#### **Implementatie 3 Lijnen model.**

Er is meer focus op en aandacht voor het vergroten van de professionaliteit van de 1<sup>e</sup> lijn. Medewerkers laten meer eigenaarschap zien en nieuwe medewerkers krijgen een zachte landing en weten wat er van ze gevraagd wordt. Met het aantrekken van een fulltime concerncontroller zetten we volop in op de verdere ontwikkeling van onze 3<sup>e</sup> lijn.

#### **Vaststellen alle processen conform 3lijnen model.**

Het vastleggen van de rol en het mandaat van de procesadviseurs zorgt voor meer focus op procesmanagement. Samen met het management worden processen geprioriteerd, gepland en wordt periodiek de voortgang besproken. Vastgestelde processen zijn vervolgens digitaal beschikbaar voor de gehele organisatie.

#### **Opstellen en uitwerken plan van aanpak Compliance**

In 2023 is het plan van aanpak nog niet geconcretiseerd. Het oprichten van een interne Risk & Compliance commissie en het concretiseren van het plan van aanpak compliance staat voor 2024 op de agenda.

#### **Levende cultuurwaarden actief gebruiken in ons dagelijkse werk.**

##### **Aan de slag met onze cultuurwaarden BLOEI.**

De cultuurwaarden Bewustzijn, Lef, Ontwikkeling, Eigenaarschap en Inlevingsvermogen krijgen steeds meer lading en borging. Mede door het organiseren van thema bijeenkomsten of door de waarden direct of indirect in gesprekken, vergaderingen en formats naar voren te laten komen. Meer en meer worden de waarden doorleefd en lopen de werkgroep en het MT hierin gezamenlijk op. Samen betrekken we de gehele organisatie op diverse manieren hierbij zodat het van ons allemaal wordt.

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

We zien en merken hoeveel tijd het kost om nieuwe cultuurwaarden te laten doorleven bij medewerkers. Daarom hebben we er in 2023 nog niet voor gekozen om partners hierin mee te nemen. Wanneer de cultuurwaarden in ons eigen DNA zitten, kunnen we de volgende stap nemen door deze te verankeren in het DNA van onze partners.

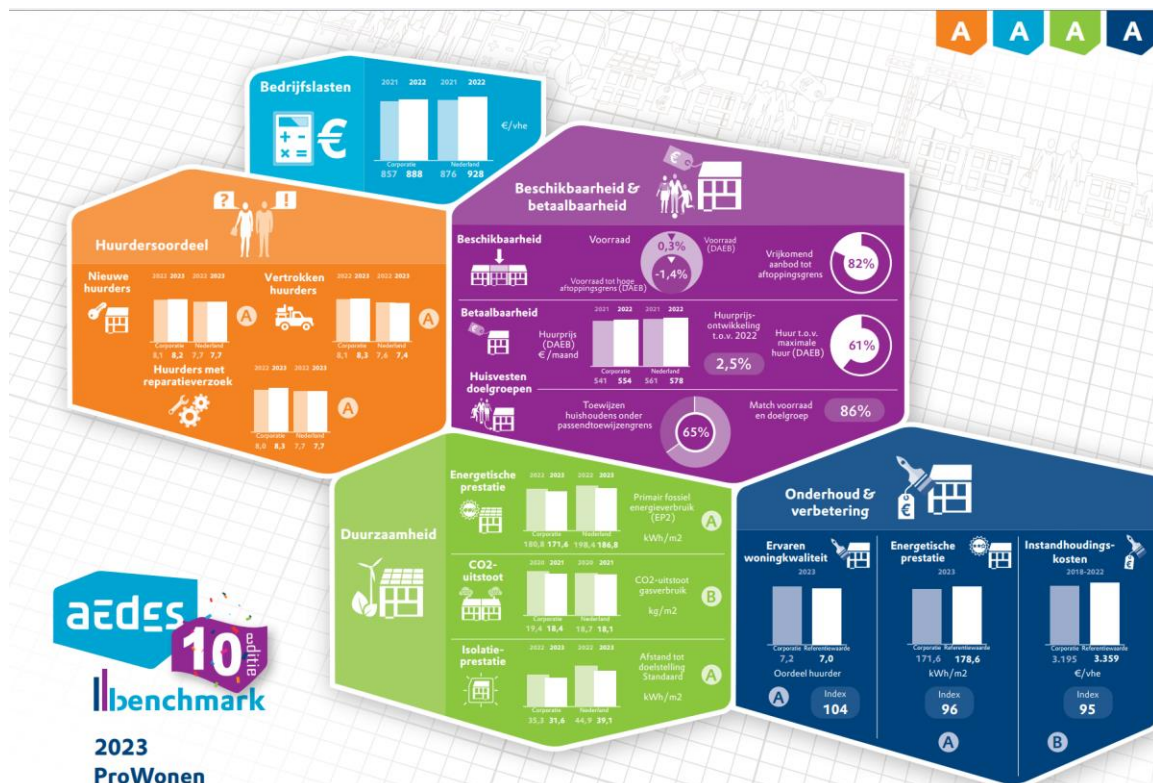
## Dit deden we ook in 2023

### Vitaliteit

Met het vitaliteitsprogramma richten we ons op het bevorderen van de gezondheid en het welzijn van werknemers. Ook het vitaliteitsprogramma draagt bij aan het centraal stellen van onze medewerker en het bevordert de implementatie van onze cultuurwaarden zoals het stimuleren van eigenaarschap. Maar liefst 68 van de 87 medewerkers hebben de vitaliteitscan ingevuld. Daarvan hebben 53 medewerkers deelgenomen aan de fysieke metingen en een persoonlijk adviesgesprek gehad.

### Aedes benchmark

Goede dienstverlening is niet vanzelfsprekend. Hier werken we dagelijks aan. Wij monitoren onze klanttevredenheid doorlopend. Ook in 2023 hebben we weer meegedaan aan de Aedes Benchmark. We scoorden een A op Huurdersoordeel en op Duurzaamheid. De A score op Bedrijfslasten is een verbetering ten opzichte van 2022 toen we nog een B-score hadden. De Ervaren woningkwaliteit ging van een C-score in 2022 naar een A-score. De score op Instandhoudingskosten (meerjarig gemiddelde) is verbeterd van C-score naar een B-score. Dit betekent dat we in 2023 minder hebben uitgegeven om onze woningen te onderhouden in de afgelopen vijf jaar dan gemiddeld in de sector voor vergelijkbaar woningbezit. Ook op het prestatieveld beschikbaarheid & betaalbaarheid haalden we mooie resultaten, zoals in het overzicht te zien is.



### Governance

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

### *Reglementen*

De Governancecode geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren, hoe belanghebbenden betrokken worden en de wijze waarop we verantwoording afleggen over onze resultaten. Deze vereisten zijn vastgelegd in onze statuten en reglementen. Naast onze statuten werken we volgens de volgende reglementen: Reglement Raad van Commissarissen, Reglement auditcommissie, Reglement commissie werkgeverschap, Bestuursreglement, Investeringsstatuut, Reglement financieel beleid en beheer en Treasurystatuut. Periodiek actualiseren we deze documenten. In 2023 hebben we het Reglement financieel beleid en beheer en de statuten geactualiseerd.

### *Klokkenluidersregeling*

Op onze website staan naast de reglementen het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling. Er is ook een verwijzing opgenomen naar het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Dit meldpunt van de Autoriteit Woningcorporaties biedt een ieder de mogelijkheid om signalen door te geven die te maken hebben met het vermoeden van niet integer handelen. In de in 2023 geactualiseerde klokkenluidersregeling zijn de mogelijkheden voor en bescherming van werknemers die een misstand of integriteitsschending willen melden vastgelegd. Er is in 2023 geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.

### *Interne gedragscode*

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

In het kader van de uitkomsten van een onderzoek van Nieuwsuur over vastgoedbezit onder medewerkers, heeft er een inventarisatie plaatsgevonden onder de medewerkers. Hierbij is geconstateerd dat er geen sprake is van privé vastgoedbezit zoals bedoeld in het onderzoek.

### **Uitvoering reglement behandeling klachten**

Het bieden van goede dienstverlening aan onze huurders is een belangrijk uitgangspunt voor ProWonen. Ondanks goede intenties zijn onze huurders niet altijd tevreden over onze dienstverlening. Daarom hebben we een eigen klachtenprocedure om in overleg met de huurder tot een oplossing te komen. In 2023 hebben 84 huurders gebruik gemaakt van onze interne klachtenprocedure. Dit waren er meer dan in 2022 (58). Gelukkig komen we er vaak samen uit. Lukt dat niet, dan wijzen we de huurder op de klachtencommissie. Op grond van het BTIV is elke woningcorporatie verplicht om een klachtencommissie in te stellen. Deze heeft de taak om na klachten van huurders advies uit te brengen over de manier van optreden van de corporatie. Bij ProWonen vervult de Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland deze rol.

In 2023 zijn er 8 nieuwe klachten bij de geschillencommissie ingediend. Op dit moment lopen er nog 2 zaken die in 2023 zijn ingediend. Bij 1 geschil is geen zitting geweest, dit geschil is onderling opgelost tussen huurder en ProWonen. De 5 afgehandelde zaken zijn ongegrond verklaard waarbij de geschillencommissie in 2 gevallen advies heeft gegeven om toekomstige zaken te voorkomen.

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

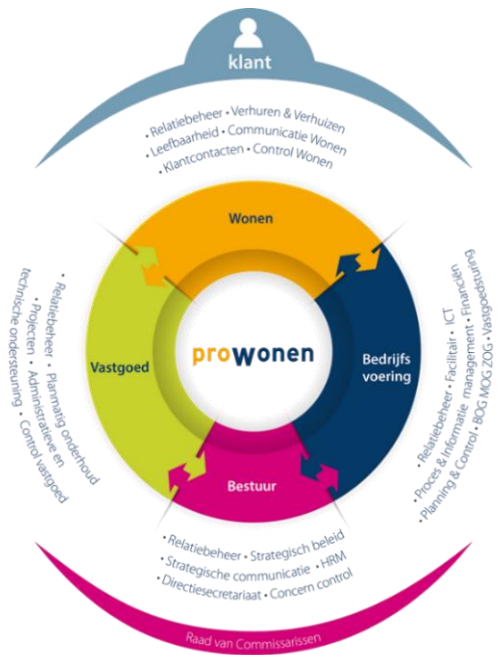
Eens per jaar staat op de agenda van de Raad van Commissarissen het Jaarverslag Regionale Geschillen Commissie.

## Verkoop grond

Aan de Hummeloseweg in Zelhem heeft grondoverdracht plaatsgevonden van twee stukjes bosperceel aan naastliggende bewoners en één perceel is overgedragen aan Liander voor het realiseren van een trafohuis. Deze percelen zijn verkocht onder de marktwaarde. Deze verkopen waren noodzakelijk om de infrastructuur te realiseren van dit nieuwbouwplan en bespaard toekomstige onderhoudskosten. Dit past binnen de regelgeving op grond van Artikel 24a BTIV.

## Juridische structuur en organogram

ProWonen heeft geen verbonden ondernemingen.



## 9. Financieel gezond

ProWonen is een maatschappelijke organisatie. We zijn financieel gezond en daarmee in staat om invulling te kunnen geven aan onze ondernemingsdoelstellingen. In dit hoofdstuk van het jaarverslag geven wij onze financiële situatie weer.

### **Instrumenten**

Om binnen de grenzen van de financiële randvoorwaarden te blijven, gebruikt ProWonen een scala aan planning & control instrumenten. Naast een stelsel van processen, procedures en richtlijnen worden ontwikkelingen en risico's gemonitord in een rolling forecast om dreigende overschrijdingen vroegtijdig kunnen signaleren.



### **Jaarplannen**

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

### **Rapportages**

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

### **Investeringsbeslissingen**

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

### **Uitvoering Financieel beleid en beheer**

ProWonen heeft een reglement financieel beleid en beheer. In 2022 is dit reglement geactualiseerd en vervolgens in 2023 vastgesteld en goedgekeurd. Conform het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV) artikel 104 lid 1 zijn de doelstellingen van het financiële beleid en beheer van Stichting ProWonen ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit. ProWonen is financieel gezond. Exclusief de waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille en de belastinglatenties komt het resultaat 2023 uit op een positief resultaat van € 16,5 miljoen.

### **Financiële positie**

De jaarrekening stellen wij op overeenkomstig Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 Toegelaten Instellingen voor de Volkshuisvesting. Onderstaand een weergave van de opbouw van ons resultaat, zoals opgenomen in de jaarrekening 2023. Wat opvalt is dat een groot deel van het resultaat na belastingen bepaald wordt door de waardeverandering van het vastgoed. Dit resultaat is een boekhoudkundig resultaat en

betreft geen kasstroom. Verderop in dit hoofdstuk geven wij de daadwerkelijk gerealiseerde kasstromen weer.

	2023	2022	Vershil
<b>(bedragen x € 1.000)</b>			
<b>Nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille</b>	€ 27.317	€ 26.390	€ 927
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 52	€ 599	- € 547
Waardeverandering vastgoedportefeuille	- € 131.107	-€ 48.015	- € 83.092
Netto resultaat overige activiteiten	-€ 1	€ 0	- € 1
Overige organisatiekosten	- € 1.632	- € 1.714	€ 101
Kosten omtrent leefbaarheid	- € 500	- € 72	- € 428
Saldo financiële baten en lasten	- € 5.224	- € 5.018	- € 206
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>- € 111.096</b>	<b>- € 27.830</b>	<b>- € 83.266</b>
Belastingen	- € 5.059	- € 4.686	- € 373
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>- € 116.155</b>	<b>- € 32.516</b>	<b>- € 83.639</b>

### Nettoresultaat

Het nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille is in 2023 € 1,0 miljoen hoger dan in 2022. Naast hogere huurinkomsten van € 1,0 miljoen komt dit met name doordat de daling van overige directe operationele lasten exploitatie bezit met € 4 miljoen het grootste deel van de stijging van de lasten onderhoudsactiviteiten met € 4,6 miljoen compenseert. De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is in 2023 € 131,1 miljoen negatief en lager dan in 2022 (-€ 48,0 miljoen). Dit wordt met name verklaard doordat de marktwaardeontwikkeling € 81,4 miljoen lager is. De kosten omtrent leefbaarheid zijn ruim € 0,4 miljoen hoger. Dit wordt met name verklaard doordat de formatie van de wijkbeheerders en woonconsulenten voor een groot deel worden toegekend aan leefbaarheid.

### Eigen vermogen

Het eigen vermogen van ProWonen bedraagt ultimo 2023 € 789 miljoen. Dat is een daling van € 116 miljoen ten opzichte van het eigen vermogen ultimo 2022. Dit is het eigen vermogen gebaseerd op de waardering van ons vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarderingsgrondslag brengt met zich mee dat een belangrijk deel van het totale eigen vermogen het zogenaamde "ongerealiseerde deel van de waardestijging" betreft. Voor dit ongerealiseerde deel van de waardestijging dient een herwaarderingsreserve aangehouden te worden. De hoogte van de herwaarderingsreserve ultimo 2023 bedraagt € 411 miljoen ten opzichte van € 517 miljoen ultimo 2022.

### Externe toezichthouders

De externe toezichthouders (Aw en WSW) toetsen de financiële gezondheid van ProWonen onder andere op basis van een aantal financiële ratio's. ProWonen blijft voldoen aan de eisen die externe toezichthouders stellen aan liquiditeits- en vermogensposities. Dit blijkt ook uit de integrale beoordeling 2023 van de Aw en de borgbaarheidsverklaring van het WSW.

### Meerjarenraming

Door de RvC is onze meerjarenraming 2024 – 2033 goedgekeurd. In de periode 2024-2028 wil ProWonen ruim 700 nieuwe woningen bouwen. Dit aantal is inclusief 175 flexwoningen, 40 midden huur woningen en 40 zorgwoningen. Daarnaast investeren we



flink in onze bestaande voorraad tijdens groot onderhoudsprojecten. Hierbij treffen we ook extra duurzaamheidsmaatregelen om invulling te geven aan onze ambities om CO2 neutraal te zijn in 2040 en geen E,F en G labels meer te hebben na 2025. De komende jaren verwachten we niet veel woningen te verkopen. De voorgenomen investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit vinden met name plaats in de DAEB tak en passen binnen de wet- en regelgeving van toegestane activiteiten.

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

	2023	2024	2025	2026	2027	Norm Aw en WSW
<b>Solvabiliteit (obv beleidswaarde)</b>	50%	59%	42%	35%	30%	➤ 15%
<b>Loan to value (obv beleidswaarde)</b>	40%	46%	54%	62%	68%	< 85%
<b>Interest Coverage Ratio</b>	4.5	3,4	2,9	2,1	1,9	➤ 1,4
<b>Dekkingsratio (obv marktwaarde)</b>	23%	24%	30%	37%	41%	< 70%

### Kasstroom en financiering

Veel belangrijker dan het resultaat zijn de daadwerkelijke kasstromen in 2023. Deze geven namelijk aan wat de daadwerkelijke inkomsten van ProWonen zijn geweest.

De kasstromen 2023 kunnen op hoofdlijnen als volgt weergegeven worden:

	2023	2022	Vershil
<b>(bedragen x € 1.000)</b>			
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 17.896	€ 18.422	- € 526
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	- € 34.720	- € 15.726	- € 18.994
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 15.364	€ 3.112	€ 12.252
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>- € 1.460</b>	<b>€ 5.808</b>	<b>- € 7.268</b>

In 2023 is de kasstroom uit operationele activiteiten € 0,5 miljoen lager dan in 2022. Hogere uitgaande kasstromen voor vennootschapsbelasting € 3,8 miljoen en bedrijfslasten € 2 miljoen en het vervallen van de verhuurderheffing -€ 4,5 zorgen in combinatie met hogere kasstroom huurontvangsten € 1,0 miljoen voor deze mutatie.

In 2023 is de kasstroom uit investeringsactiviteiten € 19,0 miljoen hoger dan in 2022. In 2023 hebben we beduidend meer grote renovatieprojecten in uitvoering dan in 2022. De kasstroom verbeteruitgaven, die onderdeel is van de kasstroom uit investeringsactiviteiten, is hierdoor met € 7,8 miljoen gestegen. Ook de kasstroom nieuwbouw laat een forse stijging zien. De kasstroom nieuwbouw bedraagt € 16 miljoen en is daarmee bijna € 10 miljoen hoger dan in 2022. De kasstroom aankoop bedraagt € 3,3 miljoen en is daarmee € 0,3 miljoen lager dan in 2022. De aankoop van de Habion woningen hebben een groot aandeel in de kasstroom 2023. Deels (€ 1,3) bestaat deze aankoop uit een activa/passiva transactie en is er geen sprake van een uitgaande kasstroom.

Vorenstaande verklaard ook de stijging van de kasstroom uit financieringsactiviteiten omdat meer nieuwe financieringen in 2023 nodig was.

Het schuldrestant van alle lopende leningen is ten opzichte van eind 2023 gestegen en bedraagt € 234 miljoen (2022: € 212 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage is gestegen van 2,33% in 2022 naar 2,64% in 2023. In 2023 is voor een totaal bedrag van € 8,6 miljoen aan leningen afgelost. Voor de herfinanciering van deze leningen en de investeringen die we hebben gedaan zijn twee nieuwe leningen aangetrokken; één keer € 10 miljoen met een rente van 2,987% en een looptijd van 40 jaar en één keer € 10 miljoen met een rente van 3,224% en een looptijd van 4 jaar. Daarnaast is een lening overgenomen van Habion van € 1,3 miljoen met een rente van 3,24% en een looptijd van 10 jaar bij de activa/passiva transactie en is een roll-over lening van € 10 miljoen aangetrokken met een variabele rente. In 2024 is de financieringsbehoefte op basis van de begroting per saldo € 55 miljoen, bestaande uit € 61 miljoen aan nieuwe leningen en € 6 miljoen aan aflossingen.

### **Liquiditeit**

ProWonen is in staat om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen. Eind 2023 maakte ProWonen geen gebruik meer van een kredietfaciliteit. In 2023 heeft ProWonen de kredietfaciliteit van € 10 miljoen opgezegd en wordt er gewerkt met 2 leningen met een flexibele hoofdsom (totaal € 15) om niet structurele liquiditeitsbehoefte op te vangen. Het beleggen van overtollige liquide middelen heeft in 2023 niet plaatsgevonden.

### **Ontwikkeling van de marktwaarde**

Het afgelopen jaar veerde de koop- en huurwoningmarkt weer op. Dit zie je ook terug in de marktwaardetaxaties, de leegwaarde en markthuren zijn toegenomen. De koopwoningmarkt trekt weer aan, waarbij de verkoopprijzen weer een lichte stijging laten zien. Zolang de schaarste op de koopwoningmarkt blijft oplopen, neemt de vraag naar een passend huurproduct verder toe. Het huursegment kent al grote krapte, waardoor de verwachting is dat de huurprijzen verder door blijven stijgen. De woningbeleggingsmarkt was het afgelopen jaar echter minder positief. Door de stijging van de kapitaalmarktrente en mogelijke regulering van de middenhuur hebben er afgelopen jaar een stuk minder transacties plaatsgevonden en zijn de rendementen aanzienlijk gestegen. Ondanks positieve ontwikkelingen in leegwaarde en markthuur, heeft de negatieve trend op de beleggingsmarkt uiteindelijk geleid tot een negatieve marktwaardeontwikkeling. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 91 miljoen gedaald naar een waarde van € 1.026,0 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 8,1%.

Vanaf de jaarrekening 2018 is de beleidswaarde, naast de marktwaarde, een nieuw waardebegrip. De totale beleidswaarde is gedaald met € 97,6 miljoen naar een waarde van € 569,6 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 14,6%. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde daalt met € 90,6 miljoen door de daling van de marktwaarde. De afslagen zijn per saldo gestegen met € 7 miljoen. De afslag kwaliteit is gestegen (+ € 119 miljoen) door de toename van de onderhoudsnorm. Daarentegen is de opslag beschikbaarheid (alleen doorexploratie scenario) groter geworden (+ € 137 miljoen). De ingerekende overdrachtsbelasting vervalt in deze stap, door de stijging van het tarief voor de overdrachtsbelasting is deze opslag gestegen. De afslag betaalbaarheid is gestegen (+ € 33 miljoen) doordat de contracthuur gemiddeld minder hard is gestegen dan de streefhuur in 2023. De afslag beheer is slechts licht gedaald (- € 8 miljoen). Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse inschattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Sinds 2019 vallen ook de spelregels voor de beleidswaarde binnen het handboek marktwaardering. Opgemerkt hierbij wordt dat de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario) welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling wordt gehanteerd niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 364,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 468,3 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 markthuurlen 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 € 454 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat (DAEB en niet-DAEB)	€1.026,0 miljoen
• Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 159,8 miljoen
• Betaalbaarheid (huren)	- € 335,0 miljoen
• Kwaliteit (onderhoud)	- € 233,7 miljoen
• Beheer (beheerkosten)	- € 47,5 miljoen
• <b>TOTAAL</b>	<b>- € 456,4 miljoen</b>
Beleidswaarde (DAEB en niet-DAEB)	€ 569,6 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.

## 10. Raad van Commissarissen

### Vertrouwen, vasthouden, volhouden en verder vooruit

Het RvC jaarverslag 2022 sloten we af met de opmerking "Waar vertrouwen, vasthouden en volhouden toe kunnen leiden".

Het antwoord werd in 2023 opnieuw en ruimschoots gegeven: ProWonen heeft laten zien dat deze corporatie zich kan aanpassen aan de soms snel veranderende omstandigheden en daardoor verder en vooruit kan. De organisatie bleek voldoende wendbaar te zijn om goede invulling te geven aan wat de samenleving van een woningcorporatie vraagt. De uitgestippelde 100% (thuis, groener en samen) koers in het ondernemingsplan "Een thuis biedt zoveel meer" begint zijn vruchten af te werpen. Huurders en stakeholders worden steeds meer en tot wederzijdse tevredenheid betrokken bij het opstellen en uitvoeren van deze eigentijdse strategie.



Betrokkenen in de organisatie tonen een groter bewustzijn over het eigen handelen, tonen lef om meer de randen van de mogelijkheden te zoeken en passen daar de gewenste eigen competenties zoveel mogelijk op aan. Iedere betrokkene voelt zich in toenemende mate verantwoordelijk voor de eigen werksituatie en vanuit een toenemend begrip voor de omgeving.

Ook van de concrete verbeterpunten uit de consultatieve audit is werk gemaakt en de effecten ervan zijn inmiddels merkbaar. Procedures rond begrotingen bijvoorbeeld kenmerken zich door grotere betrokkenheid van steeds meer deelnemers die verantwoordelijkheid nemen.

De gewenste richting van ProWonen wordt helderder voor steeds meer medewerkers en zij geven er commitment aan. ProWonen kan verder en vooruit.



*De Raad van Commissarissen in 2023.*

*Van links naar rechts Marieke Seip, Johan de Jong, Francis Heurman, Theo Bussink en Jurgen van Dinteren*

## Governance

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

### *Toezicht- en toetsingskader*

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

Ook baseert de RvC haar toezicht op externe toezichtkaders, zoals de Woningwet en overige wet- en regelgeving<sup>1</sup>, de beoordelingen van externe toezichthouders Aw en WSW, de bevindingen van de accountant, benchmarkgegevens en de visitatie. De RvC hecht waarde aan haar aanspreekbaarheid. Een afvaardiging van de RvC gaat jaarlijks in gesprek met de huurdersverenigingen en waar relevant met andere stakeholders. Daarnaast zijn er jaarlijks gesprekken met de OR.

Naast de reguliere documenten uit het toetsingskader die jaarlijks worden herzien zoals de begroting en de prestatieafspraken is in 2023 het reglement financieel beleid en beheer geactualiseerd. In 2024 wordt onder meer het zorgzaam wonen beleid, participatiebeleid, leefbaarheidsbeleid, herijking portefeuillestrategie, onderhoudsbeleid, inkoopbeleid, fiscaal beleid, financieringsstrategie en financieel beleid opgepakt. Op de website van ProWonen staan de statuten, het RvC toezichtkader, de reglementen van het bestuur, de RvC en commissies, het profiel van de RvC en contactgegevens.

## Risicomanagement

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

---

<sup>1</sup> Onder andere BTIV, Ministeriële regelingen, WNT.



Een helder toetsingskader en kwalitatief goede beslisdocumenten dragen bij aan de juiste gesprekken en verantwoorde besluitvorming. In 2023 heeft de implementatie van eenduidige fasedocumenten plaatsgevonden.

Op basis van de routekaart risicomanagement (2021) en het bijbehorende plan van aanpak is in 2023 de risicomanagement cyclus, waarbij gekeken wordt naar strategisch, tactische en operationele risico's geïmplementeerd. Naast een duidelijke relatie met het 3Lines Model (3LM), maken ook de soft controls hier een belangrijk onderdeel vanuit. In 2024 verwachten we een audit op soft controls te verrichten. De strategische risico's voor ProWonen zijn in beeld en het risicomanagementbeleid is nader uitgewerkt.

### **Integriteit en belangenverstrengeling**

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

Voor de RvC geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij ProWonen, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit te melden aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Er zijn over 2023 geen meldingen door leden van de Raad van Commissarissen gedaan aan de Aw.

In het kader van de uitkomsten van het Nieuwsuur onderzoek heeft er een inventarisatie plaatsgevonden onder de RvC-leden en Directeur Bestuurder. Hierbij is geconstateerd dat er geen sprake is van privé vastgoedbezit zoals bedoeld in het onderzoek.

### **Werkwijze RvC**

De directeur-bestuurder, concerncontroller, manager Bedrijfsvoering en bestuurssecretaris zijn aanwezig bij de vergaderingen van de RvC. De managers Wonen en Vastgoed nemen op uitnodiging bij relevante agendapunten deel aan de vergadering. De vergaderingen worden voorbereid door de voorzitter van de RvC samen met de directeur-bestuurder en bestuurssecretaris. De voorzitter en directeur-bestuurder maken van deze momenten ook gebruik om actuele ontwikkelingen met elkaar te bespreken. In 2023 zijn er vier reguliere RvC-vergaderingen geweest. Daarnaast is er een extra vergadering gehouden voor het goedkeuren van de jaarstukken 2022 en een themabijeenkomst over o.a. besluitvorming rondom investeringsvoorstellen, financieel beleid en sturing en organisatieontwikkeling. Voorafgaand aan een reguliere vergadering houdt de RvC een eigen vooroverleg. Ook vormt een korte evaluatiemoment aan het einde van de vergadering een vast agendapunt.

Op 11 en 12 oktober 2023 zijn de jaarlijkse RvC-beleidsdagen gehouden, waarbij ontwikkelingen rondom zorgzaam wonen en de rol van de corporatie in veranderende wijken centraal stonden. Tijdens de 1<sup>e</sup> dag hebben we, onder begeleiding van een conceptontwikkelaar Wonen en Service, een masterclass zorgzaam wonen "Van institutie naar inclusie" gevolgd. De 2<sup>e</sup> dag hebben we onder begeleiding van een hoogleraar demografie de rol van de corporatie in de veranderende wijken beschouwd. Zoals elk jaar waren het inspirerende dagen, waarin naast inhoudelijke verdieping ook ruimte was voor ontspanning en verbinding. De kennis op peil houden en blijven aansluiten bij de actuele ontwikkelingen is voor onze RvC een voorwaarde om de taak naar behoren te kunnen blijven uitvoeren.



## Commissies

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

### Auditcommissie (AC)

De auditcommissie heeft in 2023 zes vergaderingen gehouden ter voorbereiding op de RvC-vergaderingen. Besproken onderwerpen zijn onder meer: het financieel reglement, statutenwijzigingen, frauderisico analyse, rapportage Huis op Orde, het accountsverslag, jaarrekening en jaarverslag 2022, kadernota, rolling forecast, evaluatie accountant, pré auditgesprek BDO, toezichtbrief AW, begroting 2024 en bijbehorende controllersverslag, treasuryjaarplan 2024 en de managementletter 2023. Onze accountant BDO is bij de relevante onderwerpen aanwezig geweest bij deze vergaderingen. Ook heeft er een evaluatie van de dienstverlening van en samenwerking met de accountant plaatsgevonden. Naast tevredenheid zijn ook enkele aandachtsgebieden besproken.

### Commissie Werkgeverschap (CW)

De CW heeft in 2023 meerdere keren gesproken met de directeur-bestuurder (DB). Naast de formele overleggen is er samen gereflecteerd op de personele uitdagingen die een koerswijziging met zich meebrengt. Tijdens de twee formele overleggen kwamen de volgende besprekpunten aan de orde: de ontwikkeling van de directeur-bestuurder, de relatie met de OR, de ontwikkeling van het MT, de voortgang van de uitvoering van het overeengekomen bestuurscontract en de reflectie van de CW en directeur-bestuurder hierop. De opgaven voor ProWonen zijn fors met mooie maar ook uitdagende ambities om als sociaal verhuurder van betekenis te zijn. De CW heeft haar vertrouwen in de directeur-bestuurder uitgesproken om hier samen met de organisatie goed invulling aan te geven.

Naast over het functioneren van de directeur-bestuurder werd ook gesproken over de beloning van de directeur-bestuurder en het toezien op de juiste uitvoering ervan. De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van bezoldiging van topfunctionarissen is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeente, is de bezoldigingsklasse "F" van toepassing voor de directeur-bestuurder van ProWonen. Met de DB zijn arbeidsvoorwaarden overeengekomen die passen binnen de WNT. De beloning van de directeur-bestuurder is opgenomen in het jaarverslag 2023, waar dit RvC verslag onderdeel vanuit maakt. Het jaarverslag wordt gepubliceerd op de website van ProWonen. De bezoldiging van de directeur bestuurder bevat geen prestatieafhankelijk deel. Er zijn geen afspraken gemaakt over vervroegd uittreden of over een beëindigingsvergoeding. De directeur-bestuurder heeft een opzegtermijn van ten minste twee maanden.

Uiteindelijk heeft naar de mening van de CW de DB, mede gelet op de ontwikkelingen in de afgelopen jaren, de corporatie op een goede manier verder gebracht in de voorbije periode. Hierin is ze opnieuw een krachtig leider gebleken die in staat is de medewerkers bij te staan naar de menselijke maat waarbij gezamenlijk de huurder optimaal wordt gediend. De CW dankt haar daarvoor uit de grond van het hart.

Inzake de herbenoeming van de DB in 2024 heeft de CW een positief advies daartoe uitgebracht aan de RvC die dat vervolgens heeft overgenomen. De procedure voor deze vervolgbenoeming wordt nu verder in gang gezet.

Vanaf 2024 zal Marieke Seip, als voorzitter van de RvC, deel uitmaken van de CW als opvolger van de in 2023 afgetreden voorzitter Theo Bussink.

## Ontwikkeling organisatie

De ontwikkeling van de organisatie, stappen die gezet zijn met 'Huis op Orde', invulling van de koers, het cultuurtraject en de versterking van de organisatie hebben de organisatie in 2023 bezig gehouden. Verandering in een organisatie gaat niet vanzelf, dit was ook bij ProWonen het geval. De RvC, directeur-bestuurder en OR zijn hierover met elkaar in gesprek. Wat speelt er, waar is het spannend of onzeker en wat is er nodig om samen te blijven bouwen aan een interne organisatie die past bij onze koers.

## Besproken onderwerpen in 2023

De RvC heeft in 2023 goedkeuring verleend aan:

- Financieel reglement
- Jaarrekening 2022, het bestuursverslag 2022, het volkshuisvestingsverslag 2022 en een overzicht van de overige verantwoording over 2022
- Statutenwijziging
- Bod 2024-2025 ProWonen aan de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre
- Haalbaarheidsdocument Asterstraat/Korenbloemstraat Zelhem
- Haalbaarheidsdocument Thorbeckestraat Eibergen
- Controleplan BDO
- Risicomanagementbeleid
- Auditjaarplan 2023-2024
- Projectplan Berkelhof-Haarlo
- Herbenoeming Directeur-Bestuurder H. Struik
- Haalbaarheidsdocument Wijkprogramma Neede Noord Oost
- Begroting 2024 en meerjarenraming 2025-2033
- Treasuryjaarplan 2024
- RvC bezoldiging 2024
- Benoeming de heer Remond Molenkamp voor 1<sup>e</sup> termijn RvC
- Benoeming mevrouw Hanneke Ester voor 1<sup>e</sup> termijn RvC

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

- Fraude risico analyse
- Strategisch risicomanagement
- Woondeals "Van dromen naar doen"
- Huuraanpassing per 1 juli 2023
- Fasedocumenten en besluitvorming
- Financieel beleid
- Rendement van Geluk
- Managementrapportages 2023: T1 & T2
- Rolling Forecast 2023: T1 & T2
- Huis op Orde 2023: T1 & T2
- Kadernota 2024
- Uitkomsten van het Nieuwsuur onderzoek
- Overdracht vice voorzitterschap RvC
- OR adviesaanvraag
- Toezichtsbrief AW 2023
- Aedes Benchmark 2023
- Managementletter BDO 2023
- Governance agenda 2024
- Prestatieafspraken: uitvoeringsagenda 2024-2025 ProWonen in gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre
- Klokkenluidersregeling
- Rechtmatigheidsbrief AW
- Vragenlijst compliance

## Samenstelling en mutaties in 2023

De RvC bestaat uit vijf leden. De RvC streeft in haar werving- en selectiebeleid naar een evenwichtige samenstelling en voldoende deskundigheid op de diverse aandachtsgebieden en diversiteit. De samenstelling is eind 2023 als volgt:

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

De huidige RvC voldoet qua samenstelling aan de vereisten die aan een evenwichtig en deskundig intern toezicht worden gesteld. Alle leden zijn onafhankelijk ten opzichte van ProWonen, de directeur-bestuurder en elkaar volgens de onafhankelijkheidscriteria zoals deze in de Governancecode worden gesteld. In 2023 zijn de heer R. Molenkamp en mevrouw H. Ester geworven als toekomstig RvC lid. Onder leiding van een extern bureau zijn beide vacatures extern gepubliceerd. Op voordracht van dit bureau zijn er diverse kandidaten gesproken door verschillende commissies. Een afvaardiging van onze huurdersorganisaties was onderdeel van een van de commissies aangezien het huurders zetels betrof. Zij treden per 1 januari 2024 toe tot de RvC. De heren T. Bussink en J. de Jong nemen afscheid als gevolg van het bereiken van de maximaal toegestane 8 jaar zitting in de RvC. Mevrouw M. Seip wordt per 1 januari 2024 benoemd als voorzitter van de RvC.

## Zelfevaluatie RvC

Eind 2023 heeft de RvC een zelfevaluatie gehouden onder externe begeleiding van de Adviseursgroep. Tijdens deze zelfevaluatie is kritisch gekeken naar hoe we het als RvC hebben gedaan: wat zouden we weer zo doen, wat niet en wat is er verbeterd. Ook de eigen waarden en die we als persoon hebben en die in de boardroom toepassen werden gedeeld evenals de verwachtingen en behoeften voor het nieuwe jaar.

De twee vertrekkende RvC leden reflecteerden op hun 8 jarig lidmaatschap. Ook werden verdiepingsvragen voor het nieuwe jaar gesteld en zoveel mogelijk in een goed gesprek beantwoord. Van deze evaluatie is een verslag gemaakt dat onderling wordt gedeeld. Alle RvC vergaderingen worden vervolgens besloten met een korte terugblik op het overleg: wat ging er goed en wat kon beter?

Op bovenstaande wijze probeert de RvC het functioneren inclusief het formeel overleg te optimaliseren.

### Deskundigheidsbevordering en behaalde PE-punten

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

	Theo Bussink	Johan de Jong	Francis Heurman	Jurgen van Dinteren	Marieke Seip
Aantal PE punten 2023	5	7	5	5	5

### Beloning RvC

De leden van de RvC ontvangen jaarlijks een vergoeding voor hun werkzaamheden. Deze honorering valt binnen de richtlijnen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2). Aanvullend heeft de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) een beroepsregel uitgevaardigd over de hoogte van deze vergoeding. De RvC heeft in 2019 besloten dat de RvC beloning permanent wordt gekoppeld aan 85% van de VTW norm. De VTW-beroepsregel 2023 kent voor de bezoldigingsklasse F (hierin valt ProWonen) een maximale bezoldiging voor de voorzitter van € 22.440 en de leden € 14.960. Op basis van de 85%-regel was de bezoldiging van de RvC in 2023 als volgt:

Persoon	Bedrag
Theo Bussink (voorzitter)	€ 19.074
Johan de Jong:	€ 12.716
Francis Heurman :	€ 12.716
Jurgen van Dinteren:	€ 12.716
Marieke Seip:	€ 12.716
<b>Totaal</b>	<b>€ 69.938</b>

Er is geen sprake van belaste onkostenvergoedingen. De overige kosten (opleiding, bijeenkomsten, het lidmaatschap van de VTW en werving nieuwe RvC-leden) bedroegen € 29.292.

### Tot slot

De RvC waardeert de inzet van de organisatie en behaalde resultaten die ProWonen in 2023 bereikt heeft. ProWonen scoort op alle onderdelen goed in de Aedes benchmark, speelt in op maatschappelijke vraagstukken, is in gesprek met belanghebbenden en maakt gedegen afwegingen. Ook de aanbevelingen van externe toezichthouders worden op een passende manier opgevolgd.

De RvC maakt ook graag van de gelegenheid gebruik om alle medewerkers voor hun inzet in 2023 te bedanken. Er is hard gewerkt en dit heeft tot mooie resultaten geleid. Complimenten van de huurdersverenigingen voor de totstandkoming van prestatieafspraken laten zien hoe we nader tot elkaar zijn gekomen. De cultuurwaarden BLOEI die representeren de beweging die de RvC van harte onderschrijft voor ProWonen. Kortom, we zijn goed samen op weg.

Op 13 mei 2024 hebben de RvC en de directeur-bestuurder dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in het bijzijn van de manager Bedrijfsvoering, concerncontroller, bestuurssecretaris en de externe accountant. Tevens heeft de RvC met instemming kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte goedkeurende verklaring van BDO Accountants.

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

Conform de Woningwet stelt de directeur-bestuurder de jaarrekening op. De RvC van ProWonen stelt vast dat de directeur-bestuurder deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt de jaarrekening en het bestuursverslag 2023 vast.

Borculo, 13 mei 2024

De Raad van Commissarissen van wooncorporatie ProWonen,

Marieke Seip, voorzitter  
Jurgen van Dinteren, vicevoorzitter  
Francis Heurman  
Hanneke Ester  
Remond Molenkamp

# 11. Factsheet gemeente Bronckhorst

## Aantal verhuureenheden

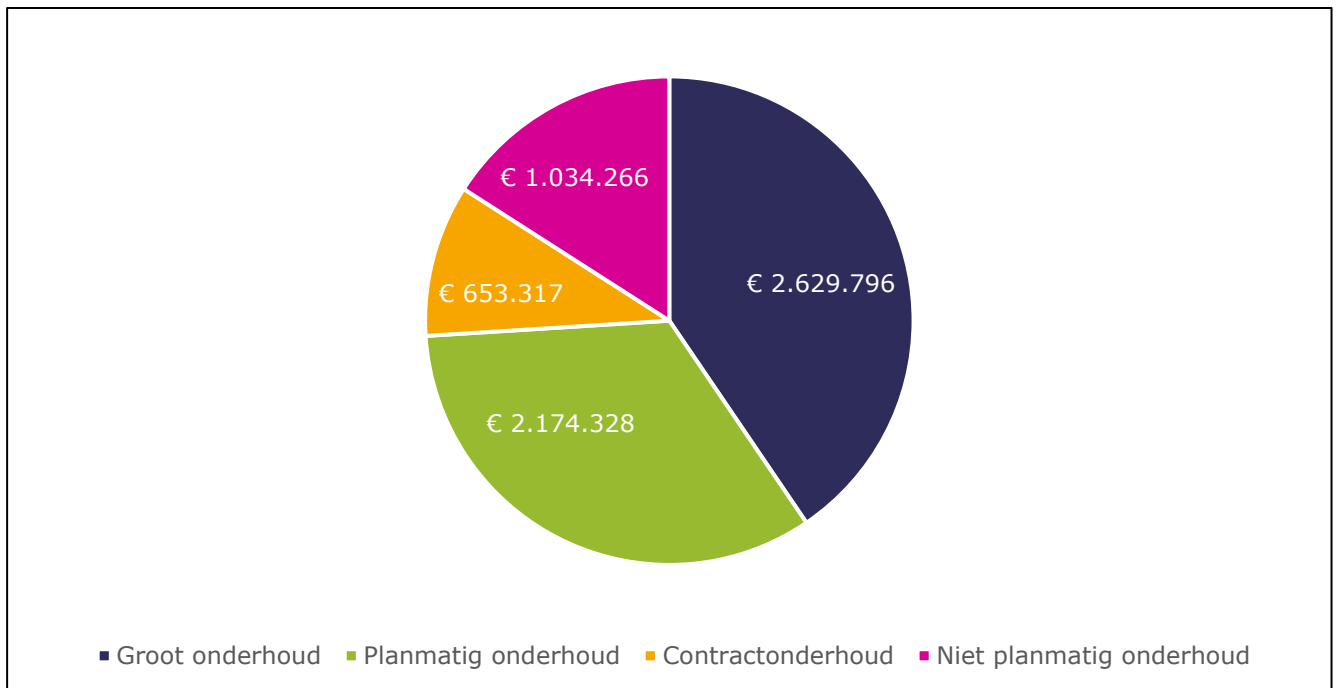
<b>Aantal verhuureenheden 31-12-2023</b>	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	2.186
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	3
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	2
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	113
Parkeerplaatsen	208
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>2.512</b>
<b>waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)</b>	<b>211</b>

## Wijzigingen in aantal huurwoningen

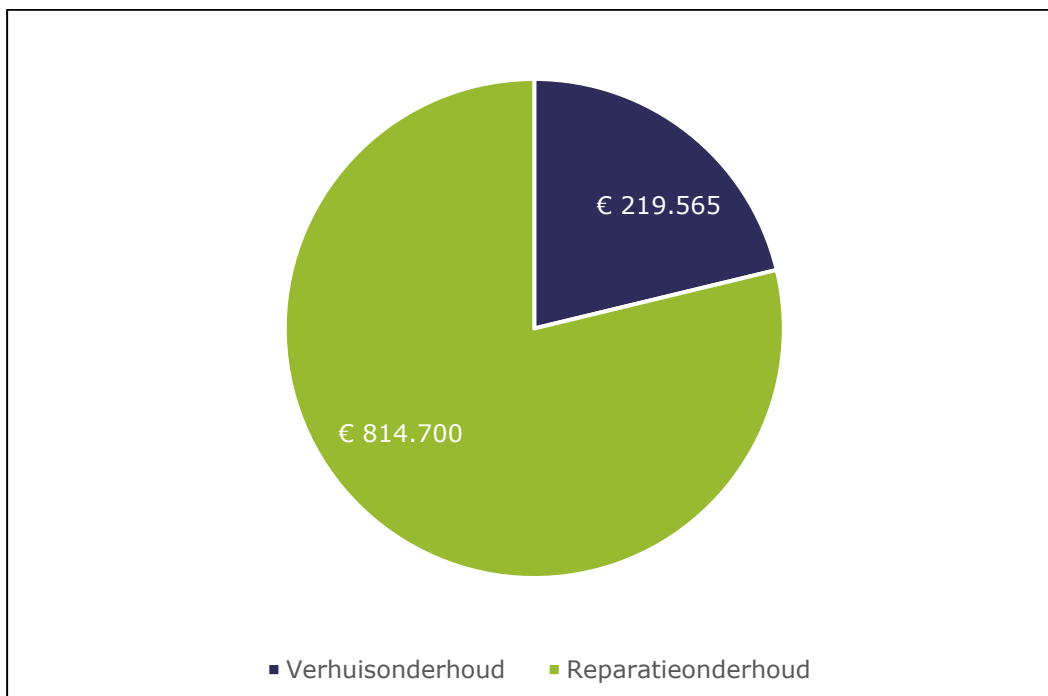
<b>Aantal huurwoningen per 1-1-2023</b>		<b>2.136</b>
<b>Toename:</b>		
<i>Nieuwbouw</i>		
- Lupinestraat, Zelhem	12	
- Prinsessenbuurt, Zelhem	<u>38</u>	50
<i>Terugkoop</i>		
- Vorden	<u>1</u>	1
<b>Afname:</b>		
Verkoop regulier		-1
<b>Aantal huurwoningen per 31-12-2023</b>		<b>2.186</b>



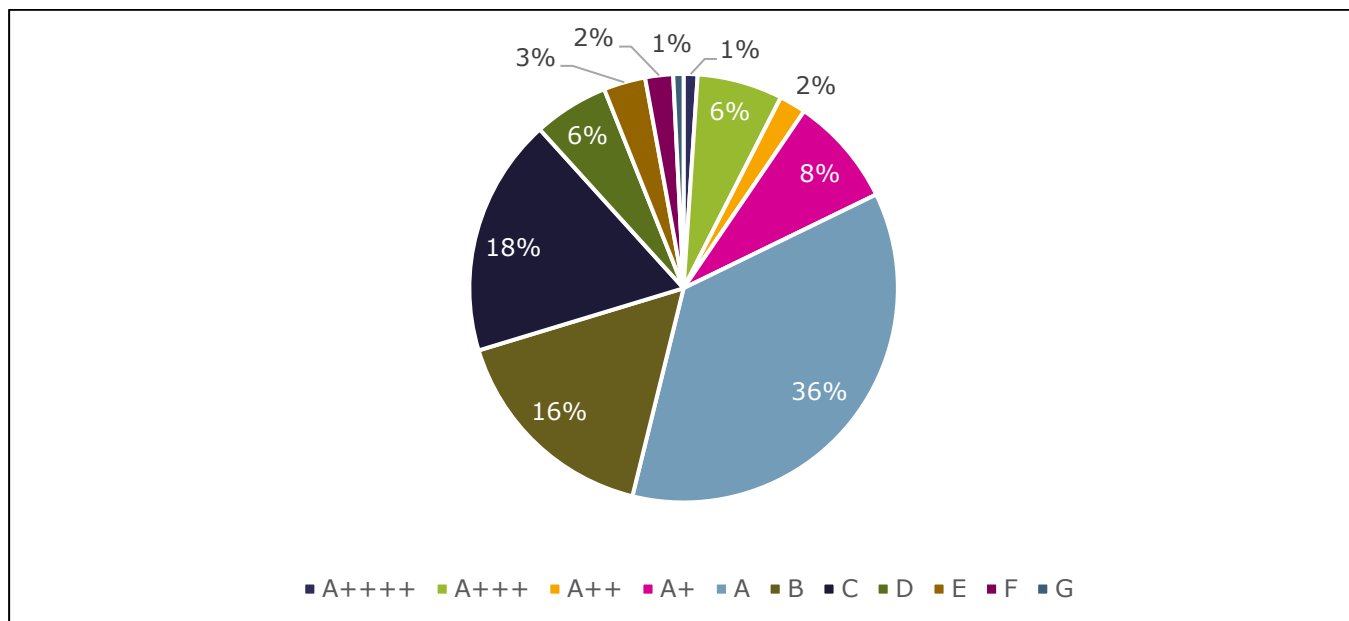
## Uitgaven Onderhoud



## Uitgaven niet planmatig onderhoud



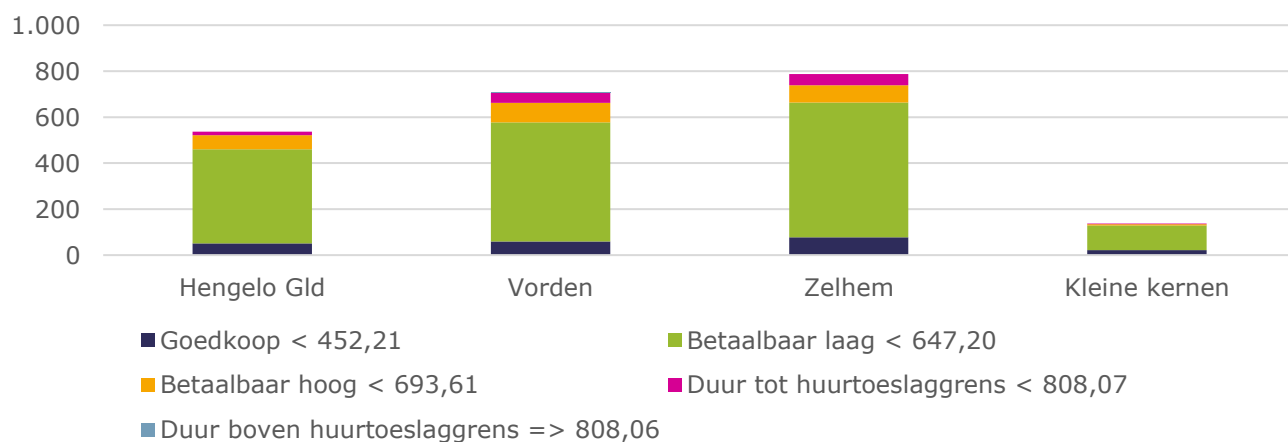
## Energielabels



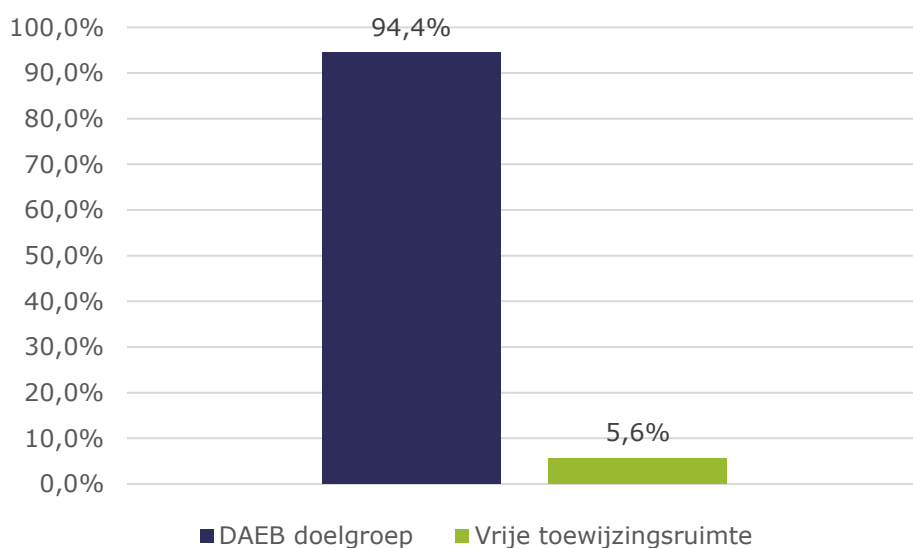
## Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

	Hengelo Gld	Vorden	Zelhem	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 452,21	51	59	78	22	210
Betaalbaar laag < 647,20	410	519	585	107	1.621
Betaalbaar hoog < 693,61	60	84	76	6	226
Duur tot huurtoeslaggrens < 808,07	16	43	48	3	110
Duur boven huurtoeslaggrens => 808,06		1			1
Totaal	537	706	787	138	2.168

## Aantal woningen naar huurklasse

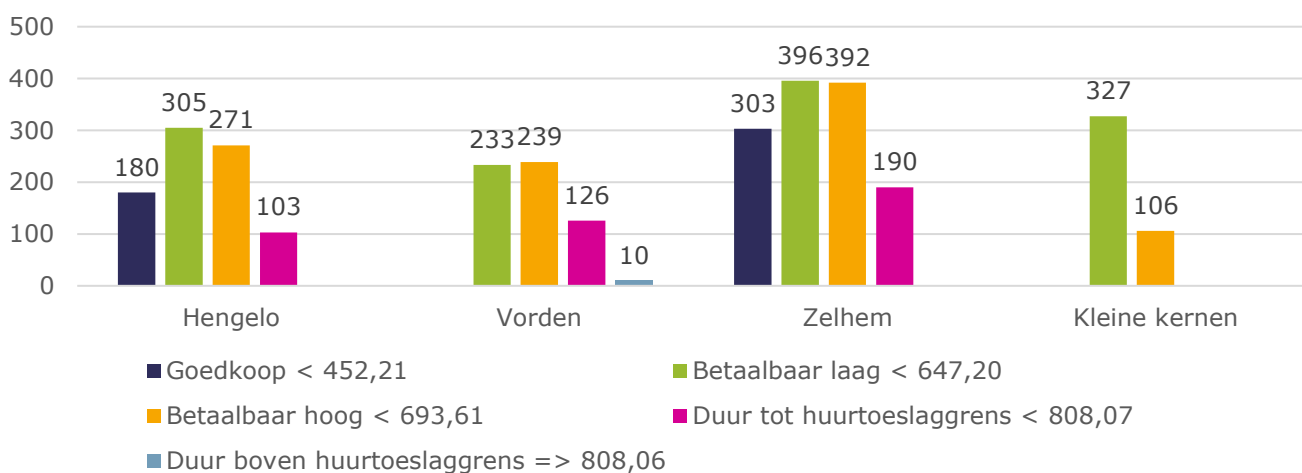


### Toewijzingen 85%-15%-regeling\*

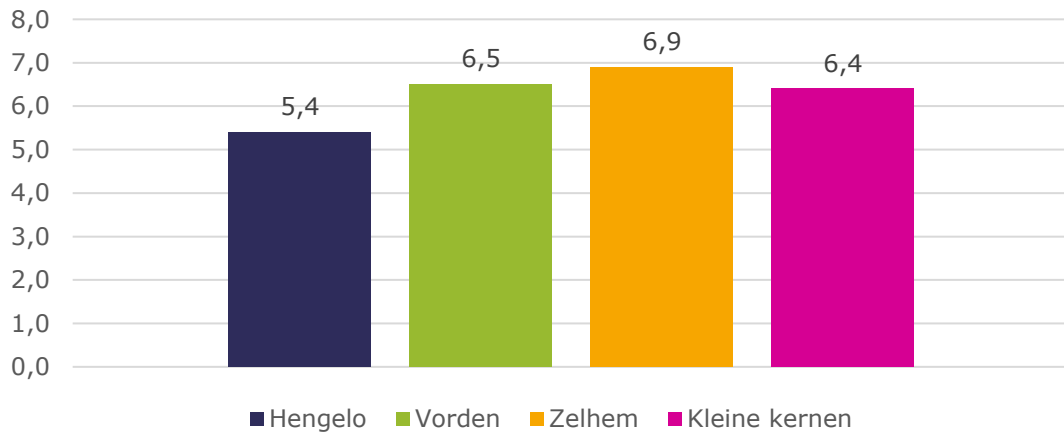


\* In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte is uitgebreid van 7,5% naar 15%.

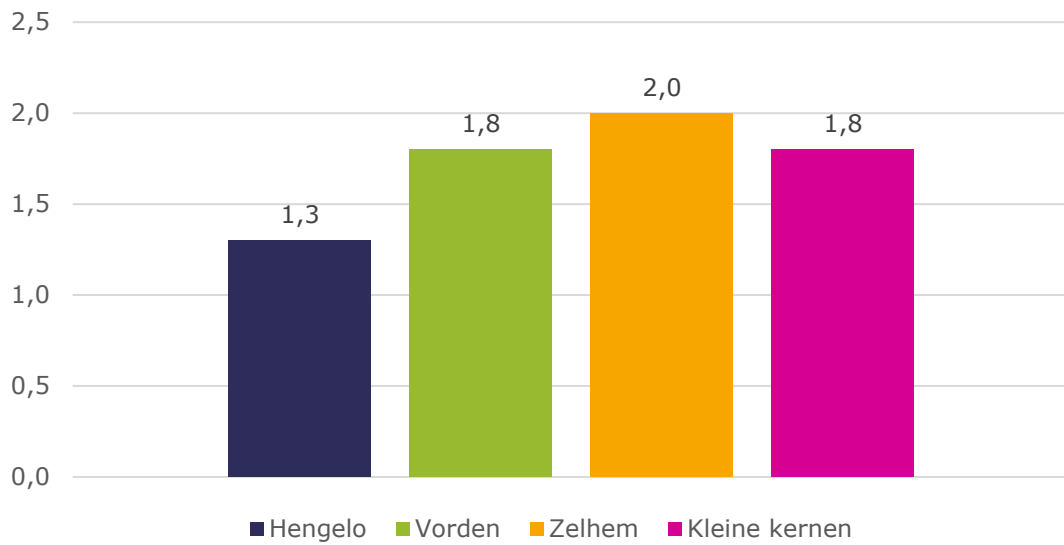
### Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



### Gemiddelde inschrijftijd in jaren



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



<b>Aantal bemiddelingen</b>
26
<b>Aantal gehuisveste statushouders in gemeente</b>
56
<b>Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen</b>
14
<b>Ontruimingsvonnissen</b>
0
<b>Daadwerkelijke ontruiming</b>
0

## 12. Factsheet gemeente Berkelland

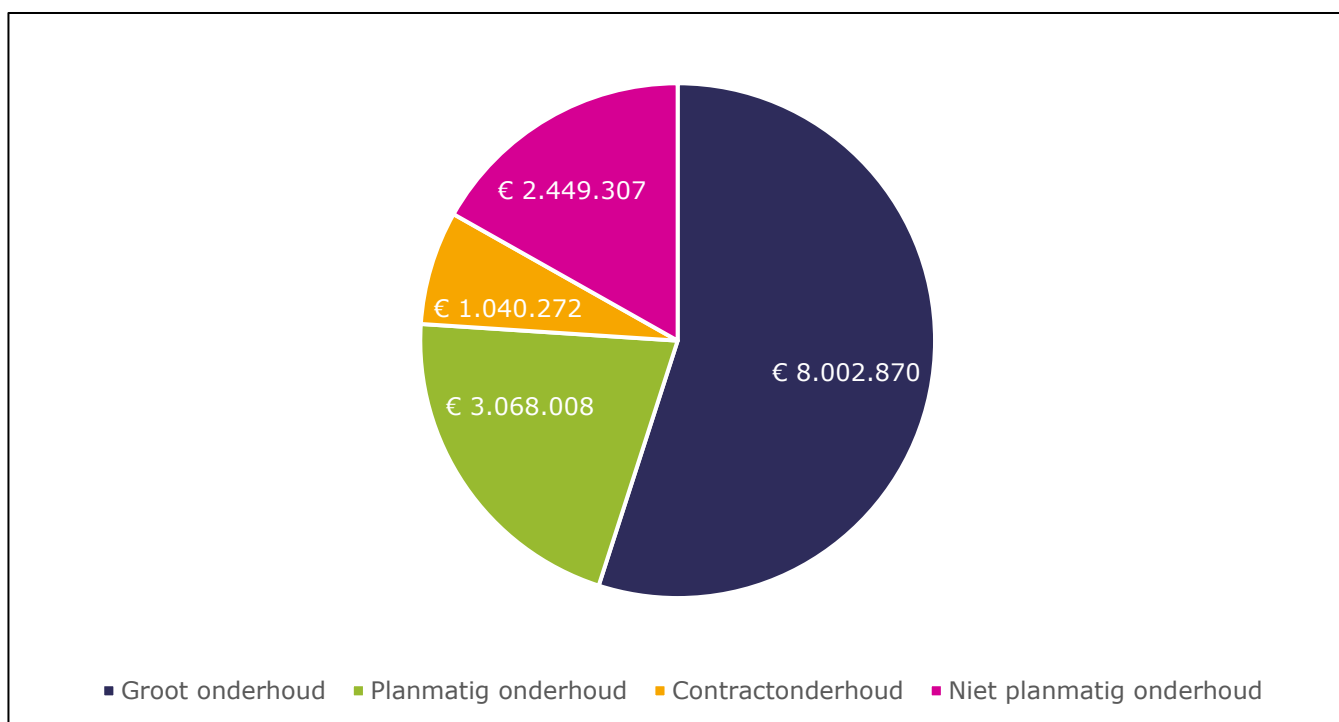
### Aantal verhuureenheden

<b>Aantal verhuureenheden 31-12-2023</b>	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	4.160
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	20
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	10
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	241
Parkeerplaatsen	355
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>4.786</b>
<b>waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)</b>	<b>415</b>

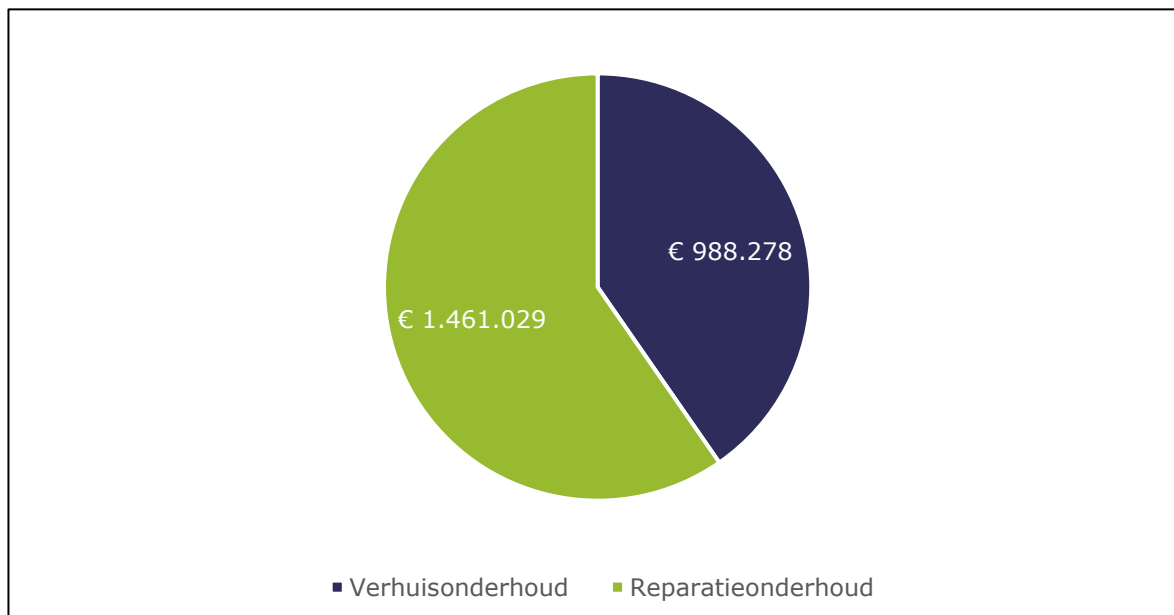
### Wijzigingen in aantal huurwoningen

<b>Aantal huurwoningen per 1-1-2023</b>		<b>4.138</b>
<b>Toename:</b>		
<i>Aankoop</i>		
- Beltrum	1	
- Eibergen	14	
	<u>15</u>	15
<i>Terugkoop</i>		
- Borculo	2	
- Eibergen	3	
- Ruurlo	2	
	<u>7</u>	7
<b>Aantal huurwoningen per 31-12-2023</b>		<b>4.160</b>

## Uitgaven Onderhoud

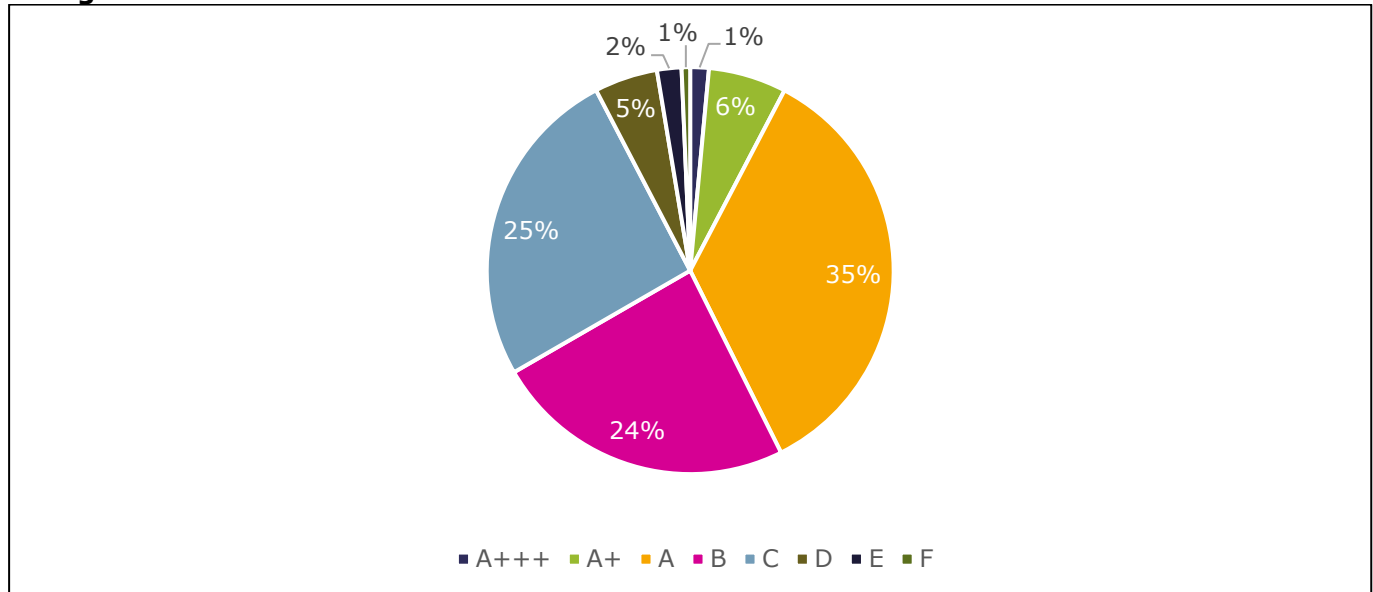


## Uitgaven niet planmatig onderhoud





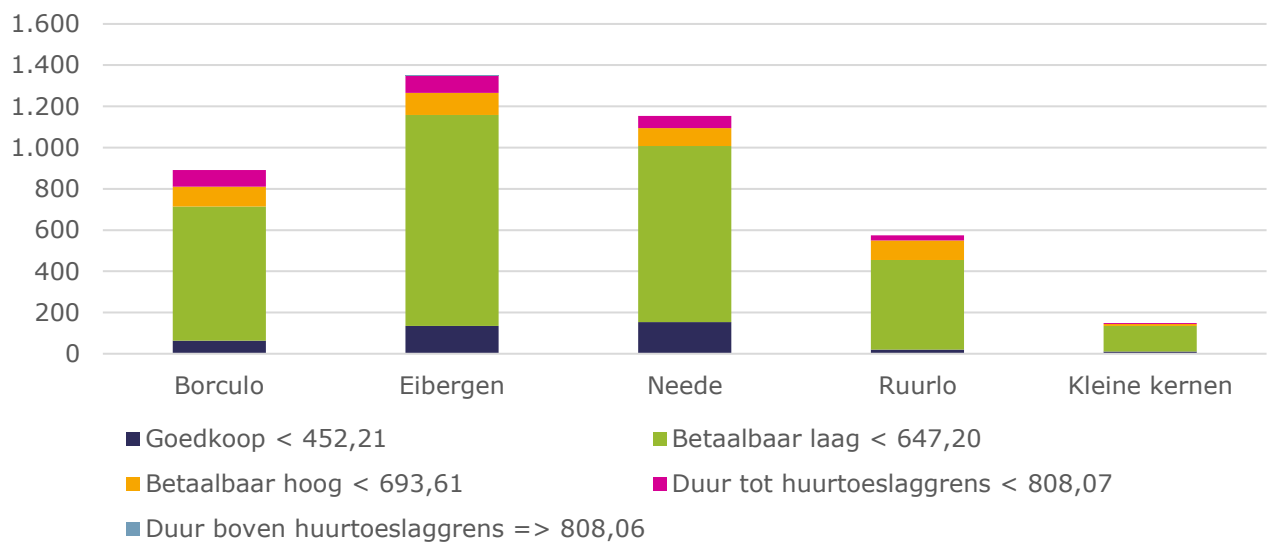
## Energielabels



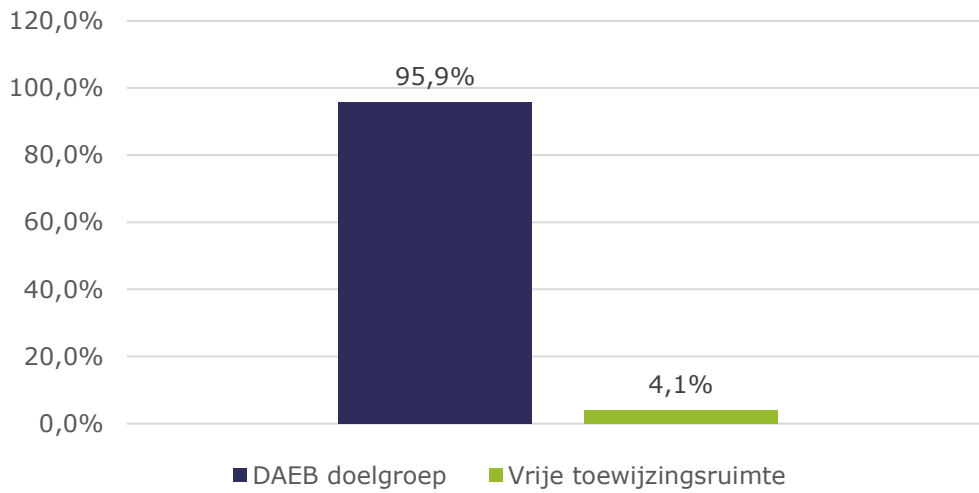
## Aantal woningen naar huurklasse in cijfers

	Borculo	Eibergen	Neede	Ruurlo	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 452,21	64	135	153	20	11	383
Betaalbaar laag < 647,20	650	1.024	855	435	124	3.088
Betaalbaar hoog < 693,61	97	106	87	95	10	395
Duur tot huurtoeslaggrens < 808,07	80	85	58	25	4	252
Duur boven huurtoeslaggrens => 808,06		1				1
Totaal	891	1.351	1.153	575	149	4.119

## Aantal woningen naar huurklasse

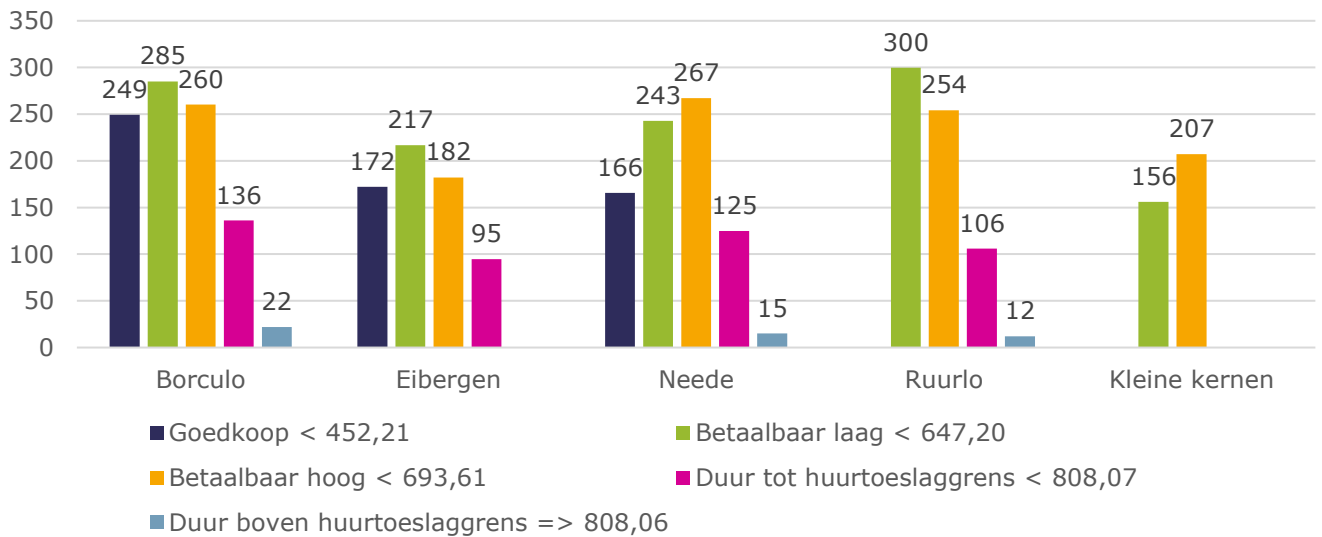


### Toewijzingen 85%-15%-regeling \*

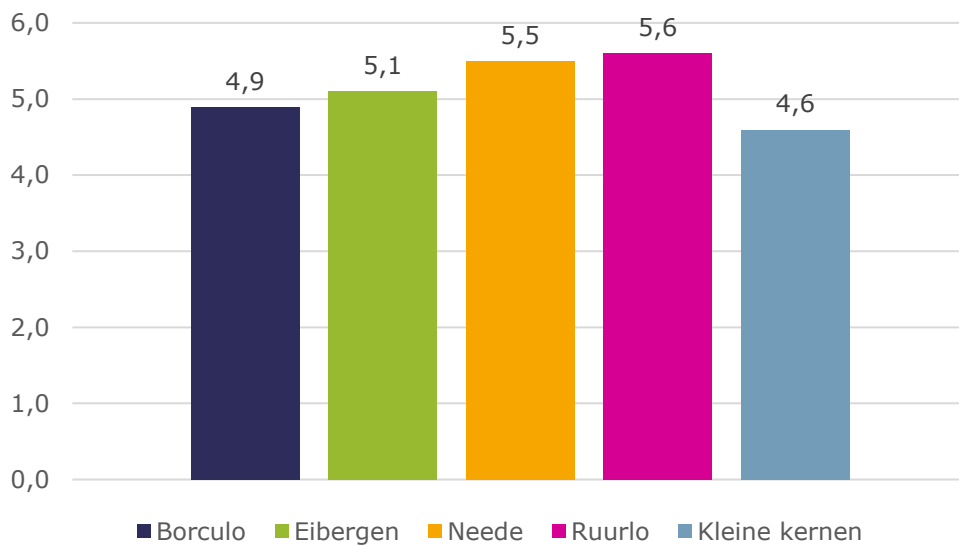


\* In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte is uitgebreid van 7,5% naar 15%.

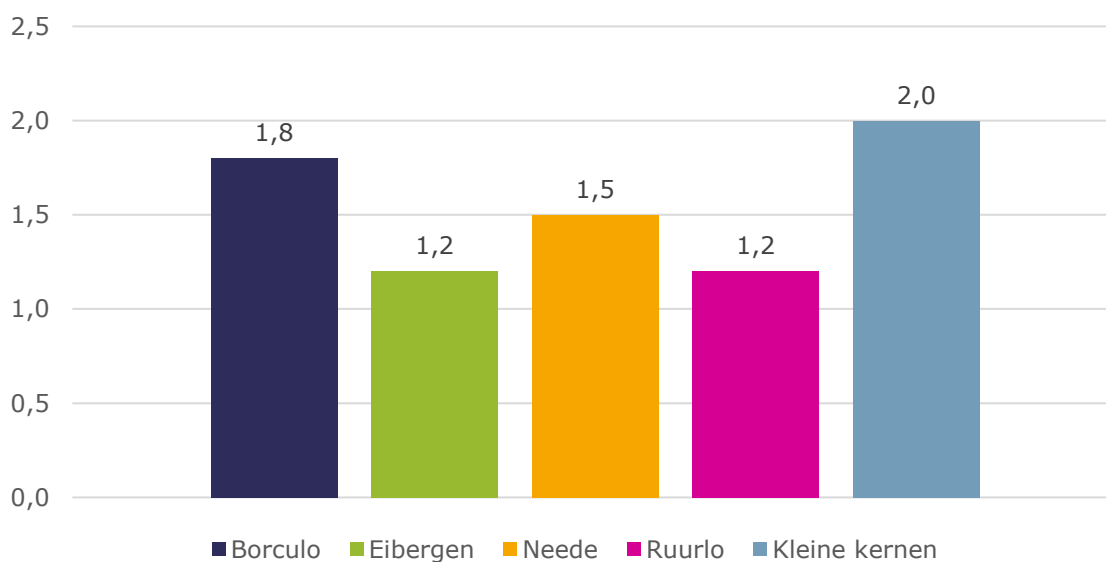
### Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



### Gemiddelde inschrijftijd in jaren



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



<b>Aantal bemiddelingen</b>
61
<b>Aantal gehuisveste statushouders in gemeente</b>
71
<b>Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen</b>
23
<b>Ontruimingsvonnissen</b>
11
<b>Daadwerkelijke ontruiming</b>
4

## 13. Factsheet gemeente Oost Gelre

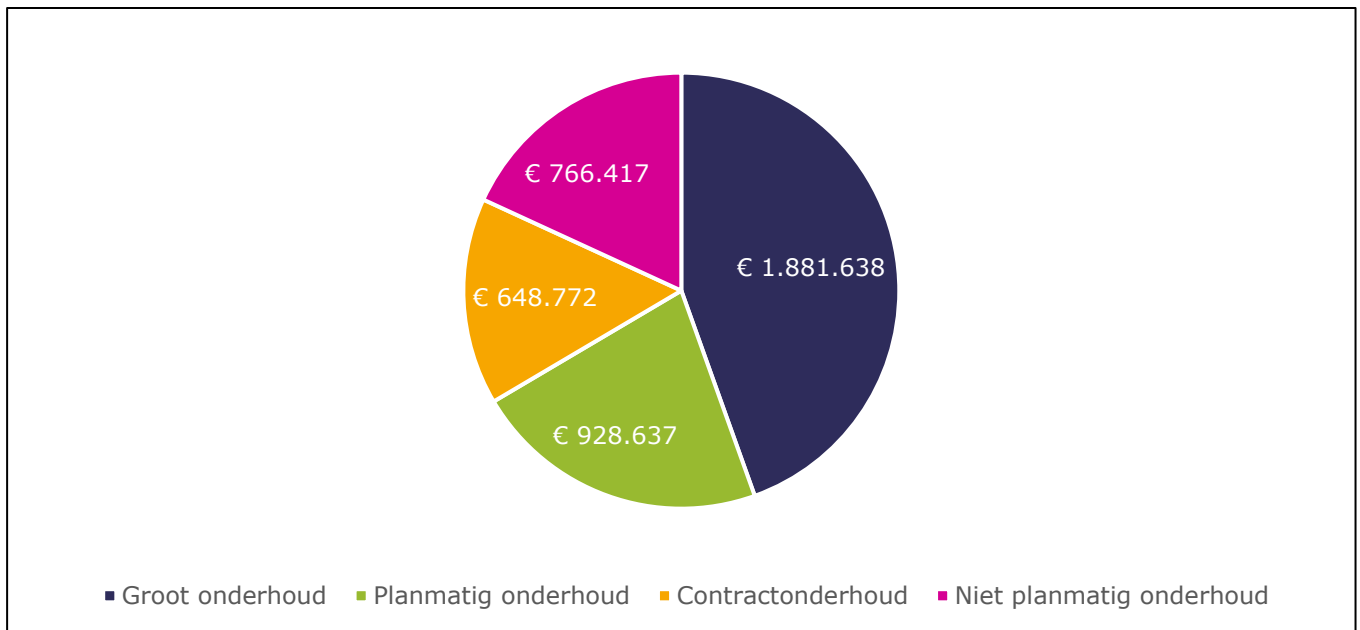
### Aantal verhuureenheden

<b>Aantal verhuureenheden 31-12-2023</b>	
Huurwoningen incl. extramuraal ZOG	1.270
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	8
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	1
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	110
Parkeerplaatsen	28
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>1.417</b>
<b>waarvan niet-daeb (woningen, bedrijfsonroerend goed en parkeerplaatsen)</b>	<b>36</b>

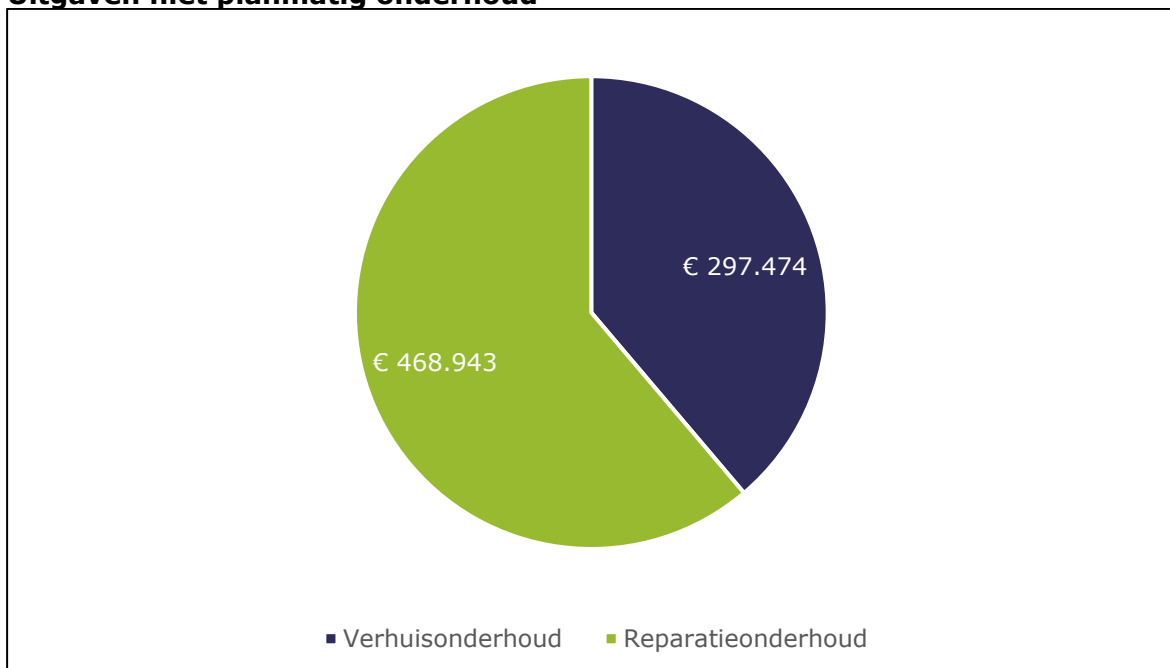
### Wijzigingen in aantal huurwoningen

<b>Aantal huurwoningen per 1-1-2023</b>		<b>1.243</b>
<b>Toename:</b>		
<i>Nieuwbouw</i>		
- Van Ostadestraat, Lichtenvoorde	9	
		9
<i>Terugkoop</i>		
- Lichtenvoorde	1	
		1
<i>Transformatie ZOG naar woning</i>		
- Patronaatsstraat, Lichtenvoorde	17	
		17
<b>Aantal huurwoningen incl. extramuraal ZOG per 31-12-2023</b>		<b>1.270</b>

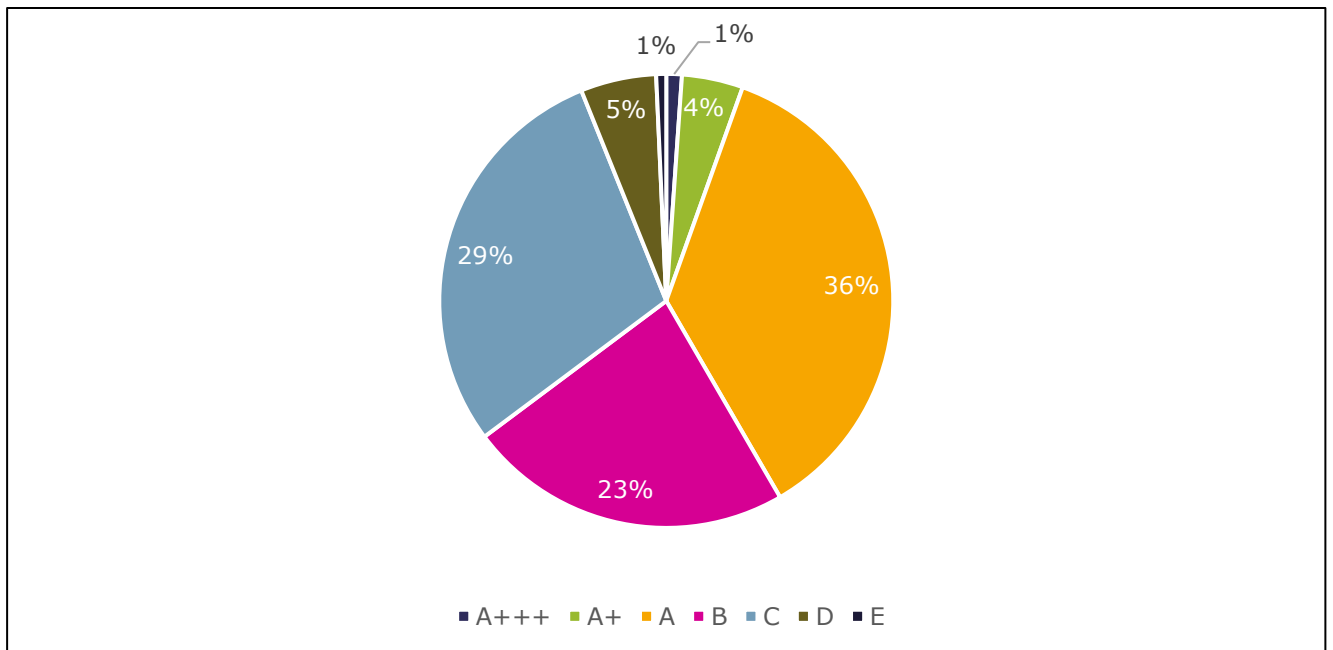
## Uitgaven Onderhoud



## Uitgaven niet planmatig onderhoud



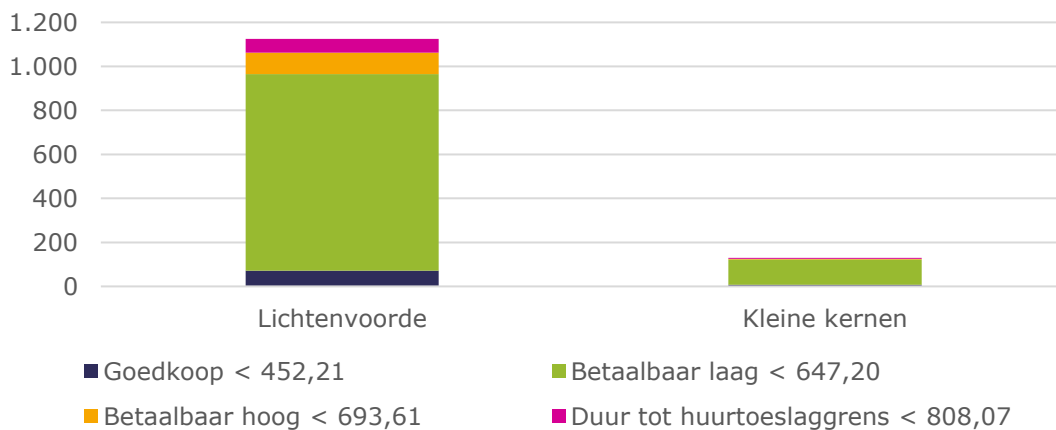
## Energielabels



## Aantal woningen naar huurklasse in aantallen

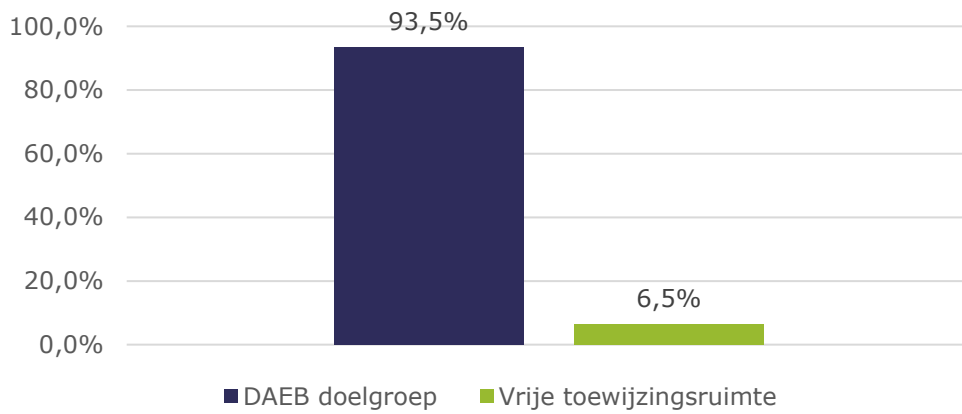
	Lichtenvoorde	Kleine kernen	Totaal
Goedkoop < 452,21	71	8	79
Betaalbaar laag < 647,20	894	114	1.008
Betaalbaar hoog < 693,61	97	3	100
Duur tot huurtoeslaggrens < 808,07	63	5	68
Totaal	1.125	130	1.255

## Aantal woningen naar huurklasse



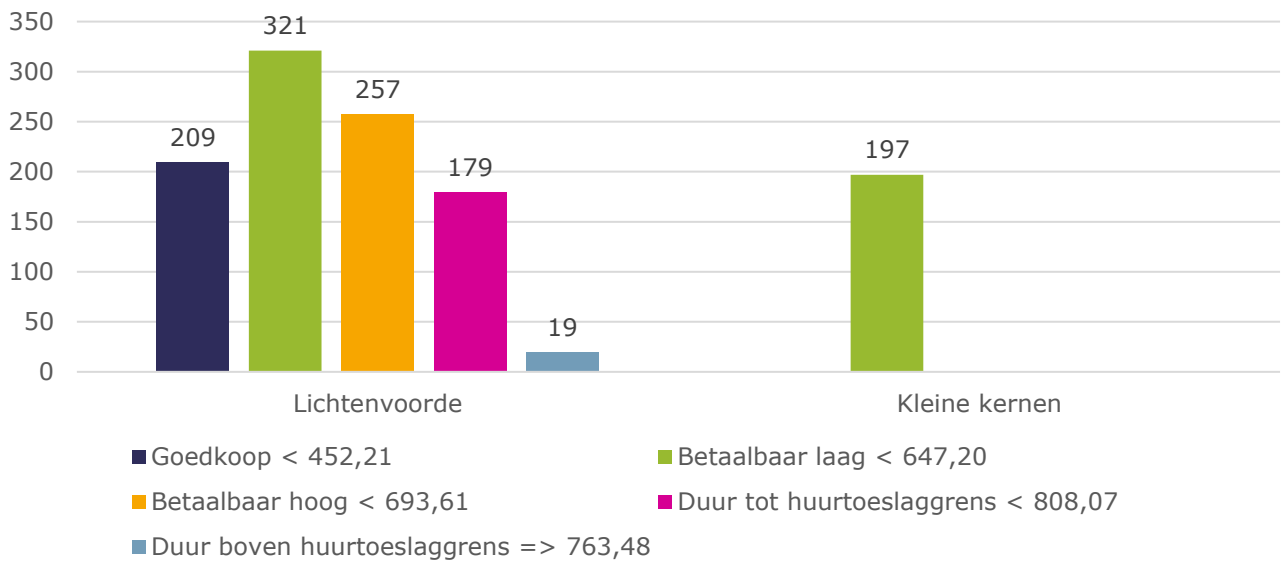


### Toewijzingen 85%-15%-regeling \*

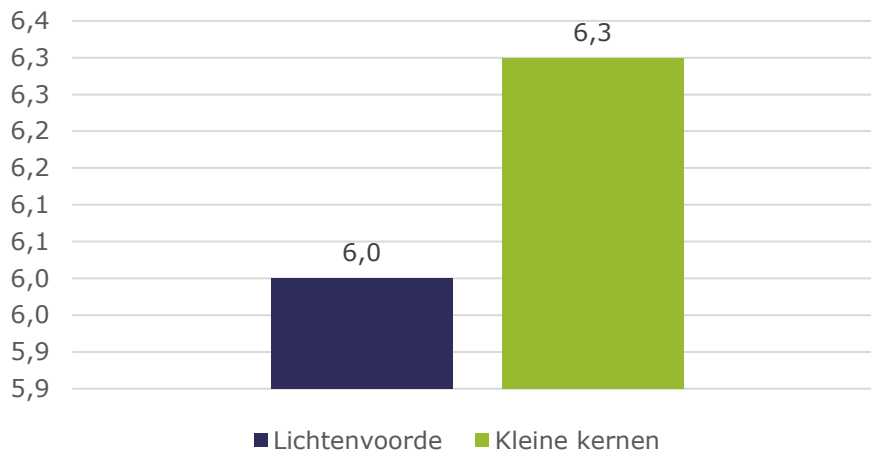


\* In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de ruimte is uitgebreid van 7,5% naar 15%.

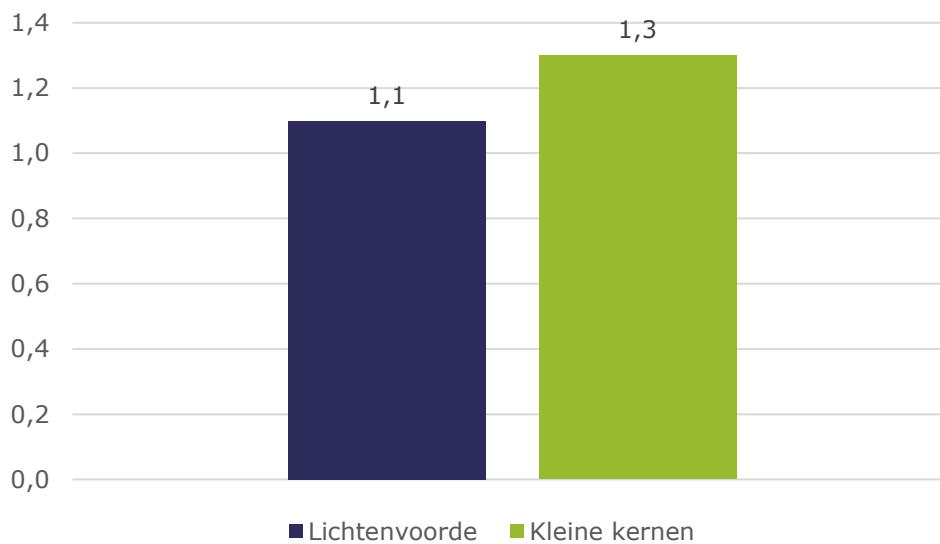
### Gemiddeld aantal reacties per kern naar huurklasse



### Gemiddelde inschrijftijd in jaren



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



<b>Aantal bemiddelingen</b>
27
<b>Aantal gehuisveste statushouders in gemeente</b>
57
<b>Aantal woningen verhuurd aan statushouders door ProWonen</b>
9
<b>Ontruimingsvonnissen</b>
1
<b>Daadwerkelijke ontruiming</b>
0

# Bijlage 1: Overzicht belanghouders

Onderstaand een overzicht van partijen met wie ProWonen samenwerkt.

## Gemeenten

Gemeente Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre

## Huurdersverenigingen

Huurdersvereniging Borculo (Borculo en Ruurlo)

Huurdersvereniging De Naobers (Eibergen en Neede).

Huurdersvereniging Lichtenvoorde

Huurdersvereniging HEVO (Hengelo en Vorden)

Huurdersvereniging Zelhem.

De huurdersverenigingen werken samen onder de naam Samen1.

## Collega corporaties

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

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

## Maatschappelijke partners

Bewindvoerders (diverse)	Moviera
BMV Mariënvelde	Opweg Coaching
Buurtplein	Reclassering
Buurtzorg	Sa-net
Careaz	Schuldhulp Opmaat
Sius	Sensire
Estinea	Fijnder
GGNet	Sociale team Bronckhorst
Gewoonzorg.net	Stadsbank
's-Heerenloo	Stichting Aktief
HIER Zorg	Stichting Jij bent Uniek Ambulante Hulp
Humanitas	Zozijn
HV Reintegratie	Tactus
Interbeek Support	Urtica
Iriszorg	Voormekaar teams Berkelland (sociaal team)
Kringloopwinkel Bohero	Vluchtelingenwerk
Leger des Heils	Werkgroep Integratie Nieuwkomers
Lindenhout (jongerenbegeleiding)	WMO loket Oost Gelre (sociaal team)
Livio	Woonzorgnet
Lojal	Workmate Company
Marga Klompé	Wijkagenten
Markenheem	Zorgerf D'n Aoverstep
MCE zorg	Alvast
Fasehuisen De Schakel	Zorgboerderij Erve Bussink (Haarlo)
MEE	MCE zorg
NIDOS	Zorgboerderij de Berkelhof
Veilig Thuis	Landelijke Inspectiedienst Dierenbescherming
Tussenstaphuis	Parlijn

## Bijlage 2: Overlegtabel

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

## Bijlage 3: Risicoparagraaf

Risicomangement is het identificeren en kwantificeren van bedreigingen die het realiseren van onze ondernemingsdoelen in gevaar kunnen brengen. Risicomangement is een continu proces. Op alle niveaus in onze organisatie worden dagelijks risico afwegingen gemaakt. We hebben een systeem van interne beheersing waardoor we voldoende "in control" zijn. Om de risico's in onze processen zoveel mogelijk te beperken hebben wij onze processen vastgelegd in procesbeschrijvingen. Deze processen worden intern en extern getoetst. In 2023 hebben we verder vormgegeven aan het uitwerken van onze 'Risicomangement Routekaart' uit 2021. Hier zijn de stappen uitgewerkt om het integraal risicomangement binnen ProWonen vorm te geven en te borgen.

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

### 1. Strategische risico's

De belangrijkste door ProWonen onderkende strategische risico's zijn:

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

##### *Risicobereidheid uitspraken mbt het risico:*

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

##### *Risicostrategie*

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

##### *Beheersmaatregel:*

Het verleggen van een deel van de taken naar ketenpartners en werken met bouwteams. Met een aantal corporaties in de regio samenwerken bij het aangaan van (inkoop)contracten, bv CV ketels. Meer vooruit kijken met betrekking tot onze opgave, waardoor opdrachten eerder bij marktpartijen kunnen worden neergelegd.

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

##### *Risicobereidheid uitspraken mbt het risico*

ProWonen heeft betrokken medewerkers met kwaliteiten. ProWonen wil dat de kwaliteiten van medewerkers optimaal tot BLOEI komen in het belang van huurders en de maatschappelijke opgave. Het cultuurproces moet een onomkeerbaar proces zijn. ProWonen is niet bereid om een terugval te accepteren als er sprake is van personele wisselingen (bv in het MT).

##### *Risicostrategie*

De risicostrategie in relatie tot dit risico is het verminderen van het risico door beheersing. ProWonen legt hierbij de nadruk op soft controls, maar kijkt ook naar veranderingen in structuren binnen de organisatie die de cultuurverandering kunnen

ondersteunen. Het derde aspect in de risicostrategie ligt bij de werving van nieuwe medewerkers.

*Beheersmaatregel:*

De cultuurwerkgroep geeft invulling aan het uitdragen van BLOEI en organiseert diverse activiteiten in en met de organisatie. Regelmatig organiseren wij bewustwording sessies over organisatiecultuur met de medewerkers. Periodiek organiseren wij cultuurborrels, waarbij op informele wijze collega's met elkaar in contact komen en wij de successen van ProWonen vieren.

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

*Risicobereidheid uitspraken mbt het risico*

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

*Risicostrategie*

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

*Beheersmaatregel:*

In algemene zin geldt dat de ruime financiële positie van ProWonen een buffer is om tegenvallers in lasten uit hoofde van politieke ontwikkelingen op te vangen. ProWonen monitort actief de ontwikkelingen op het gebied van Nationale Prestatieafspraken en rekent daar waar nodig de gevolgen door in scenario analyses. ProWonen blijft actief in gesprek met de collega corporaties in de regio.

**2. Financiële risico's**

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

**Algemeen**

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

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

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



## **2.1 Risico's ten aanzien van de financiële positie**

### *Risico's financiële instrumenten en renterisico*

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

### *Koers- en prijsrisico's*

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

### *Kasstroom en financieringsrisico's*

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

### *Kredietrisico's*

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

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

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

### *Projectrisico's*

Het investeringsstatuut beschrijft het gehele vastgoedsturingproces en de toetsing, borging en verantwoording binnen ProWonen. Besluitvorming van projecten vindt plaats in het managementteam, waarbij de directeur-bestuurder het besluit neemt. Investeringsbesluiten groter dan € 3 miljoen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Jaarlijks worden de normen voor de toetsing vastgesteld bij de begroting.

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

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

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

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

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

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

## **Operationele risico's**

De belangrijkste door ProWonen onderkende operationele risico's zijn:

### *Cybersecurity*

Doordat wij steeds digitaal werken en ook vaker thuiswerken is het risico op cybercriminaliteit vergroot. Periodiek organiseren wij awareness trainingen die zich richten op bewustwording over dit onderwerp en bijdragen aan gedragsverandering bij medewerkers. ProWonen heeft maatregelen getroffen om haar netwerk en gegevens te beveiligen tegen aanvallen van kwaadwillende personen, zowel van buiten als van binnen. De informatievoorziening is van essentieel belang voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van ProWonen. De afgelopen periode is gebleken dat de getroffen maatregelen adequaat zijn en zijn er geen incidenten geweest die duiden op (mogelijke) cybercriminaliteit. Er zijn het afgelopen jaar ook geen privacy issues of datalekken geweest waarbij er een hoog risico was op een inbreuk van de rechten en vrijheden van betrokkenen. Er zijn in 2023 geen meldingen gedaan aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

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

### *Beheersing administratieve organisatie*

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

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

### *Interne beheersmaatregelen/frauderisico*

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

### *Beheersing reputatie*

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

### *Wet- en regelgeving*

ProWonen volgt wijzigingen in wet- en regelgeving die van belang zijn nauwlettend. Daarbij zijn managers en medewerkers verantwoordelijk voor hun eigen vakgebied. Er hebben zich in 2023 geen compliance-issues voorgedaan.

## **JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2023**  
**Winst-en-verliesrekening over 2023**  
**Kasstroomoverzicht 2023**  
**Toelichting op de balans per 31 december 2023**  
**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023**  
**Overige informatie**  
**Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb**  
**WNT-verantwoording 2023 Stichting ProWonen**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023**

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.003.930.417	1.093.724.472
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.056.796	22.850.880
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	83.103.901	86.344.197
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.463.405	2.075.473
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>1.114.554.519</u>	<u>1.204.995.022</u>
<b>Materiële vaste activa</b> (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.453.629	5.414.205
<b>Financiële vaste activa</b> (3)		
Latente belastingvordering(en)	2.808.066	4.365.533
Overige vorderingen	21.146	28.607
Totaal van financiële vaste activa	<u>2.829.212</u>	<u>4.394.140</u>
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>	<u>1.122.837.360</u>	<u>1.214.803.367</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b> (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	25.000	25.000
<b>Vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	85.680	72.224
Belastingen en premies sociale verzekeringen	136.254	-
Overige vorderingen	178.608	153.240
Overlopende activa	266.211	283.427
Totaal van vorderingen	<u>666.753</u>	<u>508.891</u>
<b>Liquide middelen</b> (6)	2.920.321	4.380.470
<b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>	<u>3.612.074</u>	<u>4.914.361</u>
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>	<u><u>1.126.449.434</u></u>	<u><u>1.219.717.728</u></u>

**PASSIVA**

		31 december 2023	31 december 2022
<b>Eigen vermogen</b>	(7)	€	€
Herwaarderingsreserves		410.792.360	517.268.076
Overige reserves		494.718.370	420.758.678
Resultaat na belastingen van het boekjaar		-116.154.853	-32.516.024
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<u>789.355.877</u>	<u>905.510.730</u>
<b>Voorzieningen</b>	(8)		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		15.357.519	10.085.970
Overige voorzieningen		259.129	213.736
<b>TOTAAL VAN VOORZIENINGEN</b>		<u>15.616.648</u>	<u>10.299.706</u>
<b>Langlopende schulden</b>	(9)		
Schulden aan banken		225.930.339	207.245.909
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		78.188.801	81.083.640
<b>TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		<u>304.119.140</u>	<u>288.329.549</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	(10)		
Schulden aan banken		6.384.824	8.501.056
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.782.157	626.224
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.752.808	1.872.754
Overlopende passiva		5.437.980	4.577.709
<b>TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		<u>17.357.769</u>	<u>15.577.743</u>
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>		<u><u>1.126.449.434</u></u>	<u><u>1.219.717.728</u></u>



**2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023**

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	55.315.793	54.299.876
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.107.063	953.225
Lasten servicecontracten	(13)	-1.024.294	-842.318
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.279.707	-4.661.700
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-19.682.693	-15.248.685
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-4.119.033	-8.110.461
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>		<b>27.317.129</b>	<b>26.389.937</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	788.919	2.169.053
Toegerekende organisatiekosten		-78.503	-131.710
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-658.657	-1.438.235
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>51.759</b>	<b>599.108</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-18.930.790	-17.035.814
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-111.830.829	-30.454.805
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(21)	-345.457	-524.094
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-131.107.076</b>	<b>-48.014.713</b>
Opbrengst overige activiteiten	(22)	3.846	31.309
Kosten overige activiteiten	(23)	-4.400	-31.384
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>-554</b>	<b>-75</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(24)	<b>-1.632.881</b>	<b>-1.714.212</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	(25)	<b>-500.177</b>	<b>-72.395</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>-105.871.800</b>	<b>-22.812.350</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	219.811	91.554
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-5.443.895	-5.109.182
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-5.224.084</b>	<b>-5.017.628</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>-111.095.884</b>	<b>-27.829.978</b>
Belastingen	(28)	-5.058.969	-4.686.046
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>-116.154.853</b>	<b>-32.516.024</b>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	55.270.181		54.319.125	
Vergoedingen	1.106.789		843.102	
Overige bedrijfsontvangsten	5.040		19.884	
Ontvangen interest	4.140		1.458	
Saldo ingaande kasstromen		56.386.150		55.183.569
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-5.576.701		-5.089.929	
Onderhoudsuitgaven	-12.612.869		-12.465.534	
Overige bedrijfsuitgaven	-11.143.140		-9.189.422	
Betaalde interest	-5.109.174		-5.244.009	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-146.637		-139.305	
Verhuurdersheffing	-		-4.524.371	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-78.397		-72.332	
Vennootschapsbelasting	-3.823.324		-36.900	
Saldo uitgaande kasstromen		-38.490.242		-36.761.802
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>		17.895.908		18.421.767
transporteren		17.895.908		18.421.767

## Stichting ProWonen te Borculo

	2023		2022	
	€	€	€	€
Transport		17.895.908		18.421.767
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	774.024		2.162.500	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-		60.500	
Verkoopontvangsten grond	13.900		6.800	
(Des)Investeringsontvangsten overig	368		2.162	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		788.292		2.231.962
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-16.037.168		-6.359.939	
Verbeteruitgaven	-15.565.812		-7.764.280	
Aankoop	-3.272.986		-3.396.257	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-179.915	
Sloopuitgaven	-124.833		-96.153	
Investerings overig	-518.943		-168.756	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-35.519.742		-17.965.300
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>		-34.731.450		-15.733.338
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten overig		11.295		7.547
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		-34.720.155		-15.725.791
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen		30.000.000		15.000.000
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-14.051.081		-10.887.096	
Aflossing ongeborgde leningen	-584.821		-1.001.280	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-14.635.902		-11.888.376
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		15.364.098		3.111.624
Toename (afname) van geldmiddelen		-1.460.149		5.807.600

**Stichting ProWonen te Borculo**

---

	2023		2022	
	€	€	€	€
<b>Liquide middelen</b>				
Mutatie liquide middelen	-1.460.149		5.807.600	
Wijziging kortgeldmutaties	-		-	
Mutatie geldmiddelen		-1.460.149		5.807.600
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.380.470		-1.427.130	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.920.321		4.380.470	
		-1.460.149		5.807.600

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

### **ALGEMENE TOELICHTING**

#### **Toegelaten instelling**

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

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

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

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van ProWonen.

#### **Verslaggevingsperiode**

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

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

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

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

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

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

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

## Continuïteit

In deze jaarrekening is uitgegaan van continuïteit van de activiteiten.

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

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

## Vergelijking met voorgaand jaar

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

## Schattingswijziging

Functionele indeling

Met ingang van boekjaar 2023 heeft een nieuwe en verfijnde toerekening van FTE aan activiteiten plaatsgevonden. Hierdoor zijn vanaf 2023 ook bedrijfslasten toerekend aan leefbaarheidsactiviteiten. Met het doorvoeren van deze wijziging wordt aangesloten bij de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening 2023. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast. Door de nieuwe verfijnde toerekening van FTE aan activiteiten is in 2023 € 422.000 van de organisatiekosten toegerekend aan kosten leefbaarheid. Door deze wijziging wordt de beheernorm in de beleidswaarde lager.

Daarnaast heeft met ingang van boekjaar 2023 een presentatiewijziging plaatsgevonden inzake de kosten energielabeling. Vanaf boekjaar 2023 worden deze kosten gepresenteerd onder de Lasten onderhoudsactiviteiten in plaats van onder Overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Met het doorvoeren van deze wijziging wordt aangesloten bij de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening 2023. Door deze wijziging wordt de beheernorm in de beleidswaarde lager en de onderhoudsnorm hoger (verschuiving). De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast. In 2023 waren de kosten voor energielabeling € 0,2 miljoen.

## 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 vervolgwaaarding 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 markttrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Gebruik van schattingen

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

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

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

## Presentatie- en functionele valuta

### *Functionele valuta*

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

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Vastgoedbeleggingen

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

##### *Classificatie en kwalificatie*

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

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

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

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

##### CLASSIFICATIE

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

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

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

##### *Complexindeling*

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

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

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

### *Waardering na eerste verwerking*

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

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

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

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

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

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Stichting ProWonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Voor woongelegenheden wordt ook verplicht de full versie gehanteerd omdat Stichting ProWonen in 2023 is ingedeeld in een fullregio.

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

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

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

### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

### *Afschrijvingen*

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

***Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden***

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

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

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

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

**HERCLASSIFICATIE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN**

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

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

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

*Vastgoed*

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

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

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

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

## Materiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

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

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

### BELEIDSWAARDE

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

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ook de overdrachtskosten worden op nihil gesteld.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur (of indien deze hoger is de contracthuur) in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- 3 Inrekening van de intern bepaalde lagere indexatie van de contracthuur in plaats van indexatie op basis van de grondslag looninflatie (2023-2025) of prijsinflatie (vanaf 2026) van het voorgaande jaar en een opslag op deze grondslag.
- 4 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.
- 5 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

## Financiële vaste activa

### **Overige financiële vaste activa**

#### *Latente belastingvorderingen*

Sinds 1 januari 2008 is ProWonen voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was ProWonen alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. ProWonen heeft de VSO2 op 25 september 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is opgezegd door de Belastingdienst vóór 1 december 2022 en derhalve niet meer van toepassing op het jaar 2023. Bij de bepaling van de latenties is hier rekening mee gehouden.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningportefeuille vertegenwoordigd) van 1,73% (2022: 2,09%).

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

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

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

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

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% (t/m 31 december 2021 30%) van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2023 is ingeschat op basis van de meerjarenbegroting dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Derhalve wordt voor dit deel geen latentie gevormd. Ultimo 2023 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 6.443.000.

### *Overige vorderingen*

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

## **Vorraden**

### ***Vastgoed bestemd voor de verkoop***

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

## **Vorderingen**

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



## **Liquide middelen**

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

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

## **Eigen vermogen**

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

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

### **HERWAARDERINGSRESERVE**

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingsexplicitie 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 waarderingsexplicitie 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 waarderingsexplicitie worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

### **OVERIGE RESERVES**

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

### **RESULTAAT BOEKJAAR**

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

## Voorzieningen

### ALGEMEEN

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

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

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

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

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

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

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

### **Overige voorzieningen**

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

## Langlopende schulden

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

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

## Kortlopende schulden

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

## Leasing

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

### ***Operationele leases***

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

## 6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

### Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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

#### Huuropbrengsten

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

#### Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

#### Overheidsbijdragen

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

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

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

#### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

## **Toegerekende organisatiekosten**

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

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

## **Personeelsbeloningen**

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

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

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

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

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

## Nederlandse pensioenregelingen

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

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

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

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

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

## Ontslagvergoedingen

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

## Lasten onderhoudsactiviteiten

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

## Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

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

### BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

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

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

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

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

## Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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



## Overige organisatiekosten

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

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

## Leefbaarheid

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

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

## Financiële baten en lasten

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

## Belastingen over de winst of het verlies

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

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

## Verbonden partijen

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

## Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

## 7 RISICOBEBEERSING

### ALGEMEEN

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

### MARKTRISICO

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

### **Prijsrisico**

Stichting ProWonen heeft geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

### **Valutarisico**

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

### **Renterisico**

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

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

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

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

2024 9,08%  
2025 11,41%  
2026 10,86%  
2027 10,37%  
2028 9,61%

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

### **Kredietrisico**

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

### ***Liquiditeitsrisico***

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

## **8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

## **9 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

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

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

### ***Uitgangspunten***

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

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

10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

**ACTIVA**

**VASTE ACTIVA**

**1. Vastgoedbeleggingen**

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

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	656.924.365	644.924.063	26.277.174	26.143.451
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	436.800.107	470.952.063	-3.426.294	-2.316.294
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.093.724.472</u>	<u>1.115.876.126</u>	<u>22.850.880</u>	<u>23.827.157</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.061.164	4.116.667	-	-
Initiële verkrijgingen	2.696.350	-	-	-
Investeringen - uitgaven na eerste waardering	15.865.350	5.803.898	17.131	3.543
Desinvesteringen verkoop	-236.985	-891.988	-421.673	-184.906
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-1.873.954	-	-
Ten laste van waardeveranderingen (PGO)	-2.017.136	-926.617	-	-
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen (PGO)	-7.603.388	-2.116.029	-	-
Herclassificaties	-1.470.006	-70.823	1.470.006	70.823
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	1.360.029	3.045.413	521.849	350.844
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-109.449.433	-29.238.221	-2.381.397	-1.216.581
Totaal mutaties	<u>-89.794.055</u>	<u>-22.151.654</u>	<u>-794.084</u>	<u>-976.277</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	688.980.536	656.924.365	29.258.235	26.277.174
Cumulatieve waardeveranderingen	314.949.881	436.800.107	-7.201.439	-3.426.294
Boekwaarde per 31 december	<u>1.003.930.417</u>	<u>1.093.724.472</u>	<u>22.056.796</u>	<u>22.850.880</u>

De totale ORT ultimo 2023 voor renovatie/verduurzamingsprojecten is € 15.481.250 (2022: € 8.633.448) en daarvan is de voorziening onrendabele investeringen € 10.780.084 (2022: € 7.603.388). Onder de "Investeringen - uitgaven na eerste waardering" is in 2022 een bedrag ad € 1.121.500 in mindering gebracht terzake RVV. Deze subsidie ziet deels (€ 350.000) op in 2021 opgeleverde nieuwbouw en deels (€ 771.500) op renovatieprojecten uit 2021 en 2022.

### **Uitgangspunten marktwaarde**

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

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

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

In 2021 is 100% van het vastgoed getaxeerd. In 2022 heeft door de NEN2580 wijziging voor de meeste complexen een hertaxatie plaats gevonden in plaats van een markttechnische update. In 2023 is voor de meeste complexen een markttechnische update uitgevoerd.

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

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

#### *Waardeverandering*

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is gedaald met 8,1%.

#### *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 doorexpluiten: 6,12% (uitponen 8,55%)
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: 8,33%
- Parkeergelegenheden: 7,77%
- Intramuraal zorgvastgoed doorexpluiten: 6,13%

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt:

#### *Schematische vrijheid*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### *Markthuur(stijging)*

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) in de taxaties te kunnen verwerken. De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van € 15 t/m € 150 voor BOG, voor EGW en MGW € 350 t/m € 1.496, voor intramuraal vastgoed € 57 t/m € 243 en voor MOG € 50 t/m € 110.

### *Exit yield*

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

De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van 7,35 t/m 11,10 procent voor BOG, voor EGW en MGW 3,88 t/m 9,26 procent, voor intramuraal vastgoed 5,35 t/m 8,8 procent en voor MOG 5,20 t/m 10,6 procent.

### *Leegwaarde(stijging)*

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

De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van € 72.500 t/m € 432.500.

### *Disconteringsvoet*

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De taxateur heeft een bandbreedte aangehouden van 6,25 t/m 9,75 procent voor BOG, voor EGW en MGW 4,01 t/m 11,85 procent, voor intramuraal vastgoed 5,50 t/m 7,0 procent en voor MOG 5,50 t/m 9,25 procent.

### *Mutatie- en verkoopkans*

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden. De taxateur heeft voor de mutatiegraad een bandbreedte aangehouden van 4,0 t/m 12,0 procent.

### *Onderhoud*

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor de woongelegenheden. De taxateur heeft een analyse gedaan met betrekking tot kosten voor de wooncomplexen zoals deze zijn bepaald door het Handboek. Hierbij is de taxateur tot de conclusie gekomen dat de instandhoudingskosten voor zowel het doorexploiteerscenario als het uitpondscenario niet aansluiten bij de kosten die zij in de markt zien. Op basis hiervan zijn de instandhoudingskosten in TMS aangepast. Bij de woongelegenheden heeft de taxateur voor het doorexploiteerscenario een bandbreedte aangehouden van € 1.344 t/m € 2.205 en bij het uitpondscenario een bandbreedte van € 941 t/m € 1.544.

### *Technische splitsingskosten*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Bijzondere omstandigheden*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Erfpacht*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Exploitatiescenario*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### *Hypothecaire zekerheden*

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

### Woningen bestemd voor verkoop

Van het Vastgoed in exploitatie hebben 159 woningen de strategie verkoop. We verwachten binnen één jaar 9 woningen te verkopen met een verwachte boekwaarde van € 1,1 miljoen en een verwachte opbrengstwaarde van € 2,1 miljoen. De verwachte boekwaarde en opbrengstwaarde is gebaseerd op de gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat respectievelijk leegwaarde van de voor verkoop gelabelde woningen.

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 364 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 468 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

### *Sensitiviteitsanalyse*

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

- Disconteringsvoet 6,12%
- Streefhuur per maand € 636,31 per woning
- Lasten onderhoud en beheer per jaar € 3.902 per woning
- Huurstijging DAEB woningen 2024: 4,59%, 2025: 4,46%, 2026: 2,64%, 2027: 2,30%, 2028: 2,32%, 2029 e.v.: 2,24%
- Huurstijging Niet-DAEB woningen 2024: 5,11%, 2025: 4,81%, 2026: 2,77%, 2027: 2,46%, 2028: 2,50%, 2029 e.v.: 2,41%

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

- Disconteringsvoet 0,5% hoger heeft € 43.775.313 negatief effect op de beleidswaarde
- Streefhuur € 25 per maand hoger heeft € 37.813.474 positief effect op de beleidswaarde
- Lasten onderhoud en beheer € 100 per jaar hoger heeft € 24.968.682 negatief effect op de beleidswaarde

Het bestuur van Stichting ProWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 454 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:



## Stichting ProWonen te Borculo

---

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2023	1.003.930.417	22.056.796
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	158.028.954	1.819.922
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-332.783.353	-2.213.527
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting ProWonen	-231.893.967	-1.866.809
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-47.479.675	-26.793
Totaal aanpassingen	-454.128.041	-2.287.207
Beleidswaarde per 31 december 2023	549.802.376	19.769.589

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.

Per eind 2022 bedroeg de marktwaarde (DAEB en niet-DAEB) € 1.116,6 miljoen, de opslag beschikbaarheid (doorexploiteren) bedroeg € 22,9 miljoen, de afslag betaalbaarheid (huren) bedroeg € 301,6 miljoen, de afslag kwaliteit (onderhoud) bedroeg € 114,6 miljoen, de afslag beheer (beheerskosten) bedroeg € 56,1 miljoen. Dit resulteerde in een beleidswaarde per eind 2022 van € 667,2 miljoen.

**Overige vastgoedbeleggingen**

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde per 1 januari	53.889.818	56.123.944	5.902.892	3.431.675
Cumulatieve waardeveranderingen	32.454.379	35.634.994	-3.827.419	-44.000
Boekwaarde per 1 januari	<u>86.344.197</u>	<u>91.758.938</u>	<u>2.075.473</u>	<u>3.387.675</u>
<i>Mutaties</i>				
Ten laste van voorziening onrendabele investeringen	-	-	-2.482.582	-
Investeringen	-	-	17.807.917	6.275.514
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-	-343.066	-	-
Waardeveranderingen	-	-	-876.239	-5.345.003
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-	1.873.954
Overboekingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-1.974.754	-3.381.414	-11.061.164	-4.116.667
Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	-1.265.542	-1.690.261	-	-
Totaal mutaties 2023	<u>-3.240.296</u>	<u>-5.414.741</u>	<u>3.387.932</u>	<u>-1.312.202</u>
Aanschaffingswaarde per 31 december	52.662.444	53.889.818	7.412.857	5.902.892
Cumulatieve waardeveranderingen	30.441.457	32.454.379	-1.949.452	-3.827.419
Boekwaarde per 31 december	<u>83.103.901</u>	<u>86.344.197</u>	<u>5.463.405</u>	<u>2.075.473</u>

De totale ORT is € 6.526.889 (2022: € 6.310.000) en daarvan is de voorziening onrendabele investeringen € 4.577.436 (2022: € 2.482.582).

**Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023: 436 (2022: 445).

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

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

*Bouwrente*

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd (2022: idem).

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

**2. Materiële vaste activa**

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	8.403.679	259.322	3.838.578	12.501.579
Cumulatieve afschrijvingen en/of waardeveranderingen	-3.634.239	-174.347	-3.278.788	-7.087.374
Boekwaarde per 1 januari	<u>4.769.440</u>	<u>84.975</u>	<u>559.790</u>	<u>5.414.205</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	524.749	524.749
Desinvesteringen	-	-	-3.326	-3.326
Afschrijving desinvesteringen	-	-	3.188	3.188
Afschrijvingen	-253.489	-28.207	-203.491	-485.187
Totaal mutaties 2023	<u>-253.489</u>	<u>-28.207</u>	<u>321.120</u>	<u>39.424</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde per 31 december	8.403.679	259.322	4.360.001	13.023.002
Cumulatieve afschrijvingen	-3.887.728	-202.554	-3.479.091	-7.569.373
Boekwaarde per 31 december	<u>4.515.951</u>	<u>56.768</u>	<u>880.910</u>	<u>5.453.629</u>

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

*Afschrijvingen*

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

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

*Verzekerde waarde*

De verzekerde waarde tegen uitgebreide gevaren van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is vastgesteld op basis van taxaties. De verzekerde waarde bedraagt € 13,1 miljoen (2022: € 13,1 miljoen)

### 3. Financiële vaste activa

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Latente belastingvordering(en)</b>		
Infrabijdrage	739.116	757.944
Afschrijvingspotentieel	2.068.950	3.607.589
	<u>2.808.066</u>	<u>4.365.533</u>

Van deze vordering is een bedrag van € 292.815 (2022: € 488.082) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Afschrijvingspotentieel

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 10.560.070. Stichting ProWonen heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen.

Dit betekent dat het einde van de levensduur doorrolt, waardoor bij de waardering tegen contante waarde sprake is van een waardering die naar nihil tendeert. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 1.036.547.283. De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 1.025.987.213. Van het totale verschil commercieel-fiscaal komt een gedeelte tot afwikkeling via fiscale afschrijvingen. De latentie bedraagt nominaal € 2.415.969 zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde commercieel dat door fiscale afschrijving tot afwikkeling komt. De gemiddelde looptijd bedraagt 36 jaar.

Verkoop woningen onder VOV

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

Leningenportefeuille

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

Infrabijdrage

Voor de infrabijdragen van de wijkplannen is een latentie opgenomen. Deze bijdrage wordt fiscaal in 30 jaar ten laste van het resultaat gebracht. De latente belastingvordering bedraagt € 884.417 (zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 739.116.

**Overige vorderingen**

Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten	<u>21.146</u>	<u>28.607</u>
--	---------------	---------------

## Stichting ProWonen te Borculo

	2023	2022
	€	€
<i>Lening u/g t.b.v. diverse ontmoetingsruimten</i>		
Stand per 1 januari	28.607	36.153
Aflossing	-7.461	-7.546
Stand per 31 december	<u>21.146</u>	<u>28.607</u>

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

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4. Voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>

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

### 5. Vorderingen

#### Huurdebiteuren

Huurvorderingen	293.680	279.224
	293.680	279.224
Voorziening wegens oninbaarheid	-208.000	-207.000
	<u>85.680</u>	<u>72.224</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	207.000	195.000
Mutatie	1.000	12.000
Stand per 31 december	<u>208.000</u>	<u>207.000</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	<u>136.254</u>	<u>-</u>

## Stichting ProWonen te Borculo

---

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Overige debiteuren	295.608	258.240
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-117.000	-105.000
	<u>178.608</u>	<u>153.240</u>

### Overlopende activa

Diversen	<u>266.211</u>	<u>283.427</u>
----------	----------------	----------------

## 6. Liquide middelen

Rabobank	50.199	29.563
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	2.870.122	4.348.380
Kas	-	2.527
	<u>2.920.321</u>	<u>4.380.470</u>

ProWonen heeft geen kredietfaciliteit meer in rekening-courant bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (2022: EUR 10 miljoen).

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Herwaarderingsreserves</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	363.304.980	466.808.549
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	845.414	1.444.082
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.641.966	49.015.445
	<u>410.792.360</u>	<u>517.268.076</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2022	495.432.239	2.057.738	52.769.768	550.259.745
Mutatie herwaarderingsreserve	-28.623.690	-613.656	-3.754.323	-32.991.669
Stand per 31 december 2022	<u>466.808.549</u>	<u>1.444.082</u>	<u>49.015.445</u>	<u>517.268.076</u>
Stand per 1 januari 2023	466.808.549	1.444.082	49.015.445	517.268.076
Mutatie herwaarderingsreserve	-103.503.569	-598.668	-2.373.479	-106.475.716
Stand per 31 december 2023	<u>363.304.980</u>	<u>845.414</u>	<u>46.641.966</u>	<u>410.792.360</u>

	2023	2022
	€	€

### Overige reserves

Stand per 1 januari	420.758.678	232.356.207
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-32.516.024	155.410.802
	<u>388.242.654</u>	<u>387.767.009</u>
Mutatie herwaarderingsreserve Daeb	103.503.569	28.623.690
Mutatie herwaarderingsreserve niet-Daeb	598.668	613.656
Mutatie herwaarderingsreserve verkocht onder voorwaarden	2.373.479	3.754.323
Stand per 31 december	<u>494.718.370</u>	<u>420.758.678</u>

### RESULTAATBESTEMMING

Het voorstel is om het resultaat over 2023 ad € -116.154.853 ten laste van de overige reserves te brengen.

	2023	2022
	€	€
<b>Resultaat na belastingen van het boekjaar</b>		
Stand per 1 januari	-32.516.024	155.410.802
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	<u>32.516.024</u>	<u>-155.410.802</u>
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	<u>-116.154.853</u>	<u>-32.516.024</u>
Stand per 31 december	<u><u>-116.154.853</u></u>	<u><u>-32.516.024</u></u>

## 8. Voorzieningen

### Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

#### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

Stand per 1 januari	10.085.970	2.116.028
Dotatie ten laste van resultaat	15.357.519	10.085.970
Onttrekking	<u>-10.085.970</u>	<u>-2.116.028</u>
Stand per 31 december	<u><u>15.357.519</u></u>	<u><u>10.085.970</u></u>

### Overige voorzieningen

#### *Jubileumvoorziening*

Stand per 1 januari	213.736	212.679
Dotatie	45.893	16.217
Onttrekking	<u>-500</u>	<u>-15.160</u>
Stand per 31 december	<u><u>259.129</u></u>	<u><u>213.736</u></u>

De jubileumvoorziening heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkans en leeftijden.

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

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

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 7.580.  
Het bedrag van de voorziening dat na verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 204.172.



## 9. Langlopende schulden

	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	225.930.339	171.347.443	207.245.909	171.726.933
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	78.188.801	60.255.589	81.083.640	66.932.312
	<u>304.119.140</u>	<u>231.603.032</u>	<u>288.329.549</u>	<u>238.659.245</u>

ProWonen heeft in 2021 deelgenomen aan het plan om Vestia structureel uit de problemen te helpen, door middel van een zogenaamde leningruil. Het verschil tussen de reële en de nominale waarde van de geruilde lening, zijnde de agio, is € 3,8 miljoen ultimo 2023 (2022: € 3,9 miljoen). De agioreserve is opgenomen onder de Schulden aan banken.

In 2023 zijn nieuwe leningen opgenomen voor € 31.294.821 (2022: € 15.000.000), de aflossingen bedroegen in 2023 € 8.635.902 (2022: € 11.888.376). Het bedrag van nieuwe leningen is inclusief een overgenomen lening bij een activa passiva transactie ad € 1.294.821 .

Ultimo 2023 bedraagt de totale leningportefeuille € 234.483.169, hiervan is € 6.293.617 opgenomen onder de kortlopende schulden.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2023 18 jaar (2022: 18 jaar).

De leningportefeuille bestaat uit 2 roll-over leningen (één van € 5.000.000 en één van € 10.000.000) en het overige deel zijn vastrentende leningen. De rente van de roll-over leningen is de 1-maands EURIBOR + 11 basispunten respectievelijk de 1-weeks EURIBOR + 18 basispunten. De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd danwel tot het renteherzieningsmoment. Eind 2023 bedraagt het niet opgenomen deel van de twee roll-over leningen in totaal € 6.000.000 (2022: € 0).

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 232,8 miljoen (2022: € 209,5 miljoen).

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

*Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden*

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille bedraagt 2,64% (2022: 2,33%).

**TEGENPARTIJRISICO**

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

NV BNG € 108.900.321

NWB NV € 125.582.848

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

**REËLE WAARDE**

De reële waarde van de schulden aan kredietinstellingen bedraagt ultimo 2023 EUR 227.557.370 (2022: EUR 202.087.675) en is gebaseerd op de kasstromen van de leningportefeuille gebruikmakend per lening van een disconteringsvoet die gebaseerd is op de SWAP curve van de 6 maands Euribor zonder opslag.

<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
€	€

**Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

<u>78.188.801</u>	<u>81.083.640</u>
-------------------	-------------------

ProWonen heeft ultimo 2023 uit hoofde van de regeling "Koopgarant" een terugkoopverplichting inzake 436 woningen (2022: 445).

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

Het schulddeel langer dan vijf bedraagt bedraagt, op basis van de meerjarenbegroting, per ultimo 2023 € 60 miljoen (2022: € 63 miljoen).

## Stichting ProWonen te Borculo

*Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari 2023	53.889.819	56.123.944
Waardevermeerderingen en -verminderingen	27.193.821	29.839.955
Stand per 1 januari	<u>81.083.640</u>	<u>85.963.899</u>
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.865.932	-3.505.261
Waardeveranderingen	-1.028.907	-1.374.998
Stand per 31 december	78.188.801	81.083.640
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	52.662.444	53.889.819
Waardevermeerderingen en -verminderingen	25.526.357	27.193.821
Langlopend deel per 31 december	<u>78.188.801</u>	<u>81.083.640</u>

## 10. Kortlopende schulden

### Schulden aan banken

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Aflossingsverplichting schulden aan kredietinstellingen	<u>6.384.824</u>	<u>8.501.056</u>

### Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>2.782.157</u>	<u>626.224</u>
-------------	------------------	----------------

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

Vennootschapsbelasting	-	549.860
Omzetbelasting	2.749.580	1.319.041
Loonheffing	3.228	3.853
	<u>2.752.808</u>	<u>1.872.754</u>

### Overlopende passiva

Vakantiedagen	165.657	151.607
Accountantskosten	73.347	66.668
Niet vervallen rente	2.638.679	2.450.448
Nog te ontvangen facturen gereed gemelde projecten	768.883	60.106
Vooruitontvangen bedragen	633.940	431.465
Overige transitorische passiva	1.157.474	1.417.415
	<u>5.437.980</u>	<u>4.577.709</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 2024 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties circa € 15 miljoen zullen bedragen en dat dit voor de toegelaten instellingen betekent een tarief van circa € 3,14 per wooneenheid en circa € 0,015 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

#### *Aangegane verplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en groot onderhoud tot een bedrag van € 29,7 miljoen. De totale investering is € 43,0 miljoen inclusief BTW.

### **Meerjarige financiële verplichtingen**

#### *Operationele lease*

Per balansdatum beschikt Stichting ProWonen over 10 lease-auto's. De operationele leasecontracten zijn gebaseerd op een leasetermijn van vier tot vijf jaar. De totale verplichting bedraagt € 250.752 waarvan € 85.460 een looptijd heeft van minder dan één jaar.

#### *Heffing voor saneringssteun*

De Autoriteit Woningcorporaties heeft middels een besluit conform artikel 115 Btiv aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2023 voor de gehele sector is op nihil gesteld. Aangegeven is dat vooralsnog geen rekening gehouden hoeft te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2024-2028. Hierbij is opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden.

#### *Obligolening Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

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

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

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

## 11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
	€	€
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	51.812.437	50.753.486
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.097.071	3.976.027
	<u>55.909.508</u>	<u>54.729.513</u>
Huurderving wegens leegstand	-560.562	-378.988
Huurderving wegens oninbaarheid	-33.153	-50.649
	<u><u>55.315.793</u></u>	<u><u>54.299.876</u></u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2023 verhoogd met gemiddeld 2,2% (2022: 1,8%). Dit is exclusief de eenmalige huurverlaging.

### 12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	1.115.997	959.448
Derving door leegstand	-8.934	-6.223
	<u>1.107.063</u>	<u>953.225</u>

### 13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>1.024.294</u>	<u>842.318</u>
--------------------------	------------------	----------------

### 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Overige	566.878	528.821
Toegerekende organisatiekosten	3.712.829	4.132.879
	<u>4.279.707</u>	<u>4.661.700</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	3.930.450	4.244.609
Sociale lasten	633.448	598.674
Pensioenlasten	505.723	514.292
Overige personeelskosten	1.516.407	1.432.207
	<u>6.586.028</u>	<u>6.789.782</u>

### Personeelsleden

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 66 werknemers in dienst (2022: 65). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: -).

	2023	2022
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Wonen	20,56	21,60
Vastgoed	19,39	18,13
Bedrijfsvoering	17,58	17,77
Directie incl. staf	8,56	7,50
	<u>66,09</u>	<u>65,00</u>

### **Pensioenlasten**

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,3% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,40% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

**Stichting ProWonen te Borculo**

	2023	2022
	€	€
<b>Toerekening organisatiekosten</b>		
Lonen en salarissen	5.069.620	5.357.574
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.092.099	1.123.698
Overige personeelskosten	424.308	308.509
Huisvestingskosten	246.758	244.645
Overige organisatiekosten	2.589.277	2.137.598
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	584.118	-
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	485.187	478.059
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>10.491.367</u>	<u>9.650.083</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.712.830	4.132.879
- Lasten onderhoudsactiviteiten	3.961.089	2.961.675
- Lasten leefbaarheid	421.768	-
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	78.503	131.710
- Overige bedrijfsopbrengsten	4.400	31.384
- Overige organisatiekosten	1.632.881	1.714.211
- Overige waardeveranderingen	679.896	678.224
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>10.491.367</u>	<u>9.650.083</u>
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud	11.362.385	9.008.341
Mutatie onderhoud	1.505.317	1.274.346
Reparatie- en klachtenonderhoud	2.853.902	2.004.323
Toegerekende organisatiekosten	3.961.089	2.961.675
	<u>19.682.693</u>	<u>15.248.685</u>
<b>16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Belastingen exploitatie	3.280.847	2.816.761
Verzekeringen	341.164	295.890
Contributies (Aedes etc.)	61.165	58.398
Sectorspecifieke heffingen	-	4.340.346
Overige	435.857	599.066
	<u>4.119.033</u>	<u>8.110.461</u>

**NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**

**17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	803.900	2.229.800
Externe verkoopkosten	-14.981	-60.747
	<u>788.919</u>	<u>2.169.053</u>

**18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>658.657</u>	<u>1.438.235</u>
---	----------------	------------------

**WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

**19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Waardeverandering vastgoed in exploitatie	-2.017.136	-926.617
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-876.239	-5.345.003
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-15.357.519	-10.085.970
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-679.896	-678.224
	<u>-18.930.790</u>	<u>-17.035.814</u>

**20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

DAEB vastgoed in exploitatie	-109.449.432	-29.238.224
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-2.381.397	-1.216.581
	<u>-111.830.829</u>	<u>-30.454.805</u>

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

**21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.265.542	-1.690.261
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.028.907	1.374.999
Waardeverandering terugkopen	-108.822	-208.832
	<u>-345.457</u>	<u>-524.094</u>

**NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**

**22. Opbrengst overige activiteiten**

Doorbelaste personeelskosten	4.915	28.188
Overige bedrijfsopbrengsten	-1.069	3.121
	<u>3.846</u>	<u>31.309</u>

**23. Kosten overige activiteiten**

Toegerekende organisatiekosten	<u>4.400</u>	<u>31.384</u>
--------------------------------	--------------	---------------



	2023	2022
	€	€
<b>24. Overige organisatiekosten</b>		
Governance en bestuur	1.056.182	916.946
Portfoliomanagement	172.584	131.306
Jaarverslaggeving en control	355.589	313.727
Personeel, organisatie en ondernemingsraad	48.526	352.233
	<u>1.632.881</u>	<u>1.714.212</u>
<b>25. Kosten omtrent leefbaarheid</b>		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	556	376
Mens gerelateerde leefbaarheid	499.621	72.019
	<u>500.177</u>	<u>72.395</u>
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		
<b>26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rentebaten belastingdienst	3.800	-
Rente overige vorderingen financiële vast activa	459	629
Vrijval agio	90.722	90.239
Rente rekening-courant en vorderingen	124.830	686
	<u>219.811</u>	<u>91.554</u>
<b>27. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Leningen kredietinstellingen	-5.363.346	-5.017.733
Borgstellingsvergoeding WSW	-52.964	-47.015
Rente rekening-courant en overige schulden	-27.585	-40.158
Rentelasten belastingdienst	-	-4.276
	<u>-5.443.895</u>	<u>-5.109.182</u>

**28. Belastingen***Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	-3.502.082	-2.669.698
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	580	883.700
Mutatie actieve belastinglatentie	-1.557.467	-2.900.048
	<u>-5.058.969</u>	<u>-4.686.046</u>

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,7% (2022: 25,4%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2023 bedraagt € 3.502.082, ofwel -3,2% van het resultaat vóór belastingen (2022: -9,6%).

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-111.095.884	-27.829.978
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	130.427.180	47.336.489
Afschrijvingen	-1.629.042	-2.790.243
Fiscaal lager verkoopresultaat	-554.016	-945.628
Aftrekbaar deel agio Vestia Lening	-	-2.006.477
ATAD rentebeperking	1.244.388	1.054.626
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-4.866.451	-1.794.649
Overige fiscaal-commerciële verschillen	100.499	-2.511.125
Belastbaar bedrag	<u>13.626.674</u>	<u>10.513.015</u>

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

**Transacties met verbonden partijen**

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

## 12 OVERIGE INFORMATIE

### Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>Accountantshonoraria</b>		
Onderzoek van de jaarrekening (BDO Audit & Assurance B.V.)	125.496	106.892
Andere controlediensten (dVi)	<u>13.613</u>	<u>12.826</u>
	<u>139.109</u>	<u>119.718</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2023 (2022) zijn verricht.

**13 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

**Gescheiden balans**

(voor resultaatbestemming)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.003.930.417	-	1.093.724.472	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	22.056.796	-	22.850.880
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	62.745.470	20.358.431	64.604.833	21.739.364
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.463.405	-	2.075.473	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.072.139.292	42.415.227	1.160.404.778	44.590.244
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.453.629	-	5.414.205	-
<b>Financiële vaste activa</b>				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	25.758.503	-	27.550.967	-
Latente belastingvordering(en)	2.808.066	-	4.365.533	-
Overige vorderingen	21.146	-	28.607	-
Totaal van financiële vaste activa	28.587.715	-	31.945.107	-
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>	1.106.180.636	42.415.227	1.197.764.090	44.590.244
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	25.000	-	25.000	-
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	84.067	1.613	67.943	4.281
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	3.135.572	-	4.060.099
Belastingen en premies sociale verzekeringen	136.254	-	-	-
Overige vorderingen	178.608	-	153.240	-
Overlopende activa	266.211	-	283.427	-
Totaal van vorderingen	665.140	3.137.185	504.610	4.064.380
<b>Liquide middelen</b>	2.920.321	-	4.380.470	-
<b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>	3.610.461	3.137.185	4.910.080	4.064.380
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>	1.109.791.097	45.552.412	1.202.674.170	48.654.624

---

**PASSIVA**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserves	410.792.360	9.382.382	517.268.076	10.841.243
Overige reserves	494.718.370	18.168.585	420.758.678	17.372.253
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-116.154.853	-1.792.464	-32.516.024	-662.529
Totaal van eigen vermogen	789.355.877	25.758.503	905.510.730	27.550.967
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	15.357.519	-	10.085.970	-
Overige voorzieningen	259.129	-	213.736	-
<b>TOTAAL VAN VOORZIENINGEN</b>	15.616.648	-	10.299.706	-
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan banken	225.930.339	-	207.245.909	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	58.398.298	19.790.503	59.988.276	21.095.364
<b>TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	284.328.637	19.790.503	267.234.185	21.095.364
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan banken	6.384.824	-	8.501.056	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.782.157	-	626.224	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	3.135.572	-	4.060.099	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.752.808	-	1.872.754	-
Overlopende passiva	5.434.574	3.406	4.569.416	8.293
<b>TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	20.489.935	3.406	19.629.549	8.293
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>	<u>1.109.791.097</u>	<u>45.552.412</u>	<u>1.202.674.170</u>	<u>48.654.624</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	53.503.328	1.812.465	52.715.668	1.584.208
Opbrengsten servicecontracten	1.017.862	89.201	885.081	68.144
Lasten servicecontracten	-860.710	-163.584	-759.287	-83.031
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.138.468	-141.239	-4.536.971	-124.729
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.051.217	-631.476	-14.887.882	-360.803
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.999.786	-119.247	-7.998.342	-112.119
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>26.471.009</b>	<b>846.120</b>	<b>25.418.267</b>	<b>971.670</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.811.669	1.367.531	2.170.927	1.743.741
Toegerekende organisatiekosten	-76.446	-2.057	-128.364	-3.346
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.814.341	-1.030.051	-1.429.798	-1.553.655
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-79.118</b>	<b>335.423</b>	<b>612.765</b>	<b>186.740</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.930.790	-	-17.017.965	-17.849
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-109.449.432	-2.381.397	-29.238.224	-1.216.581
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-244.351	-305.652	-457.248	-267.243
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-128.624.573</b>	<b>-2.687.049</b>	<b>-46.713.437</b>	<b>-1.501.673</b>
Opbrengst overige activiteiten	3.730	116	30.407	902
Kosten overige activiteiten	13.531	-17.931	-30.587	-797
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>17.261</b>	<b>-17.815</b>	<b>-180</b>	<b>105</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.590.100</b>	<b>-42.781</b>	<b>-1.670.671</b>	<b>-43.541</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-487.072</b>	<b>-13.105</b>	<b>-70.565</b>	<b>-1.830</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-104.292.593</b>	<b>-1.579.207</b>	<b>-22.423.821</b>	<b>-388.529</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	122.013	97.798	91.554	-
transporteren	122.013	97.798	91.554	-

**Stichting ProWonen te Borculo**

---

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	122.013	97.798	91.554	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.443.895	-	-5.109.182	-
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-5.321.882</b>	<b>97.798</b>	<b>-5.017.628</b>	<b>-</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-109.614.475</b>	<b>-1.481.409</b>	<b>-27.441.449</b>	<b>-388.529</b>
Belastingen	-4.747.914	-311.055	-4.412.046	-274.000
Resultaat uit deelnemingen	-1.792.464	-	-662.529	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-116.154.853</b>	<b>-1.792.464</b>	<b>-32.516.024</b>	<b>-662.529</b>

---

**Gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	53.519.340	1.750.841	52.726.393	1.592.732
Vergoedingen	1.019.794	86.995	787.880	55.222
Overige bedrijfsontvangsten	4.911	129	19.165	719
Ontvangen interest	4.140	97.797	1.458	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>54.548.185</u>	<u>1.935.762</u>	<u>53.534.896</u>	<u>1.648.673</u>
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.443.877	-132.824	-4.953.846	-136.083
Onderhoudsuitgaven	-11.969.304	-643.565	-12.009.690	-455.844
Overige bedrijfsuitgaven	-10.572.628	-570.512	-8.838.133	-351.289
Betaalde interest	-5.206.971	-	-5.244.009	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-137.974	-8.663	-135.767	-3.538
Verhuurdersheffing	-	-	-4.513.498	-10.873
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-76.343	-2.054	-70.501	-1.831
Vennootschapsbelasting	-3.512.269	-311.055	237.100	-274.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-36.919.366</u>	<u>-1.668.673</u>	<u>-35.528.344</u>	<u>-1.233.458</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u>17.628.819</u>	<u>267.089</u>	<u>18.006.552</u>	<u>415.215</u>
transporteren	17.628.819	267.089	18.006.552	415.215



**Stichting ProWonen te Borculo**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	17.628.819	267.089	18.006.552	415.215
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.791.380	1.372.926	2.153.969	1.754.146
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	60.500	-
Verkoopontvangsten grond	13.900	-	6.800	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	363	5	2.122	40
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.805.643	1.372.931	2.223.391	1.754.186
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-16.037.168	-	-6.359.939	-
Verbeteruitgaven	-15.565.923	111	-7.760.731	-3.548
Aankoop	-3.098.610	-2.099.205	-3.351.456	-527.313
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-465.453	-179.916	-1.263.103
Sloopuitgaven	-124.833	-	-96.153	-
Investerings overig	-518.943	-	-168.756	-
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-35.345.477	-2.564.547	-17.916.951	-1.793.964
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-33.539.834	-1.191.616	-15.693.560	-39.778
<i>Financiële Vaste Activa</i>				
Ontvangsten overig	11.295	924.527	7.547	-
Uitgaven overig	-	-	-	-375.437
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	11.295	924.527	7.547	-375.437
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-33.528.539	-267.089	-15.686.013	-415.215
transporteren	-15.899.720	-	2.320.539	-

**Stichting ProWonen te Borculo**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-15.899.720	-	2.320.539	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<b><i>Ingaand</i></b>				
<b>Nieuwe te borgen leningen</b>	30.000.000	-	15.000.000	-
<b>Nieuwe ongeborgde leningen</b>	-	-	375.437	-
<b><i>Tussentelling inkomende kasstromen</i></b>	30.000.000	-	15.375.437	-
<b><i>Uitgaand</i></b>				
<b>Aflossing geborgde leningen</b>	-14.051.081	-	-10.887.096	-
<b>Aflossing ongeborgde leningen</b>	-1.509.348	-	-1.001.280	-
<b><i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i></b>	-15.560.429	-	-11.888.376	-
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	14.439.571	-	3.487.061	-
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	-1.460.149	-	5.807.600	-
<b>Liquide middelen</b>				
<b>Mutatie liquide middelen</b>	-1.460.149	-	5.807.600	-
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	4.380.470	-	-1.427.130	-
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	2.920.321	-	4.380.470	-
	-1.460.149	-	5.807.600	-

## 14 WNT-VERANTWOORDING 2023 STICHTING PROWONEN

De WNT is van toepassing op Stichting ProWonen. Het voor Stichting ProWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000. Dit betreft het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse F.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling*

#### Gegevens 2023

Bedragen x € 1

H. Struik

#### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023  
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  
Dienstbetrekking?

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

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen  
Beloningen betaalbaar op termijn

162.422  
21.169

*Subtotaal*

183.591

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

187.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

#### Bezoldiging

183.591

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

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

#### Gegevens 2022

#### Functiegegevens

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

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

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen  
Beloningen betaalbaar op termijn

153.211  
18.843

*Subtotaal*

172.054

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

181.000

#### Bezoldiging

172.054

*1c. Toezichthoudende topfunctionarissen*

**Gegevens 2023**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>J.T. Bussink</b>	<b>P.J. de Jong</b>	<b>B.F. Heurman</b>	<b>J. van Dinteren</b>
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	19.074	12.716	12.716	12.716
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2022**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>J.T. Bussink</b>	<b>P.J. de Jong</b>	<b>B.F. Heurman</b>	<b>J. van Dinteren</b>
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	18.462	12.308	12.308	12.308
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100

**Gegevens 2023**

**Bedragen x € 1**

**M.M. Seip**

**Functiegegevens**

lid

Aanvang en einde functievervulling in 2023

1/1 - 31/12

**Bezoldiging**

Bezoldiging

12.716

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

18.700

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

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

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

**Gegevens 2022**

**Bedragen x € 1**

**M.M. Seip**

**Functiegegevens**

lid

Aanvang en einde functievervulling in 2022

1/1 - 31/12

**Bezoldiging**

Bezoldiging

12.308

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

18.100

**3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

**Ondertekening van de jaarrekening bestuur**

Het bestuur van ProWonen heeft de jaarrekening, het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoording over 2023 opgesteld.

Borculo, 13 mei 2024

H. Struik

**Ondertekening van de jaarrekening Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen stelt overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten de jaarrekening, het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoording over 2023 vast.

Borculo, 13 mei 2024

M.M. Seip, voorzitter

J. van Dinteren, vice-voorzitter

R.M. Molenkamp

J.M. Ester

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 2023

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting ProWonen te Borculo gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting ProWonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

### De basis voor ons oordeel

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

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

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

## B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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



niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### **Materialiteit**

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 19.700.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.000.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 985.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 50.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur van Stichting ProWonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

### **Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving**

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 8 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 10 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen aangeeft het onderwerp besproken te hebben.

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

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

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

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>▶ schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle".</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;</li> <li>▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</li> <li>▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

### *Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording*

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

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: hierbij is sprake van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

- ▶ **Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie:** De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

### *Naleving overige wet- en regelgeving*

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### **De kernpunten van onze controle**

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

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

<b>Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie</b>	<b>Onze controleaanpak en observaties</b>
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.025.987.213 wat neerkomt op 91% van het balanstotaal van Stichting ProWonen.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting ProWonen waardeert het vastgoed in exploitatie grotendeels volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina 102 en verder van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting ProWonen externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlaast belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de

#### **Controle input**

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2023, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

#### **Controle throughput**

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting ProWonen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

#### **Controle output**

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

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

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

#### **Observaties**

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

<p>marktwaaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	
<p><b>Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie</b></p>	<p><b>Onze controleaanpak en observaties</b></p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 106 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting ProWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario;</li> <li>▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b></p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Benoeming**

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

### **Geen verboden diensten**

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



## E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten

transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

---

**Enschede, 14 mei 2024**

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

**R.W. van Hecke RA**

---

## **2 Statutaire regeling winstbestemming**

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

**3 KENGETALLEN**

**3.1 Verhuureenheden**

	2023	2022
Huurwoningen (Daeb)	7.542	7.444
Huurwoningen (Niet-Daeb)	74	72
Zorgvastgoed	464	492
Maatschappelijk vastgoed	13	28
Bedrijfsonroerend goed	31	23
Garages	591	591
	<u>8.715</u>	<u>8.650</u>

**3.2 Mutaties in verhuureenheden**

	2023	2022
Aantal opgeleverd nieuwbouw	76	22
Aantal terugkoop	9	18
Aantal aankoop	15	-
Aantal uit exploitatie door sloop	-28	-16
Aantal verkoop regulier en Te Woon	-7	-9
Aantal afname respectievelijk toename overig	-	3

**3.3 Kwaliteit**

	2023	2022
Aantal woningen met een groen label (A,B,C) in %	91,30	89,10
Aantal woningen groot onderhoud	143,00	150,00

**3.4 Huren**

	2023	2022
Gemiddelde huurprijs	565,00	557,00
Huurachterstand in %	0,53	0,51

**3.5 Het verhuren van woningen**

	2023	2022
Verhuisgraad in %	6,50	6,30
Woningen passend verhuurd in %	97,70	97,90
Aantal woningen toegewezen	554,00	499,00
waarvan aan vergunninghouders	46,00	38,00
waarvan aan sociaal/medische urgentie	49,00	25,00
Aantal ontruiming	4,00	1,00
Gemiddeld aantal reacties	254,00	214,00
Gemiddelde inschrijftijd in jaren (definitie gewijzigd in 2023)	5,70	3,20
Gemiddelde zoektijd in jaren (definitie gewijzigd in 2023)	1,50	1,10

**3.6 Balans en winst-en-verliesrekening**

	2023	2022
Jaarresultaat x € 1.000	-116.155	-32.516
Eigen vermogen x € 1.000	789.356	905.511

**3.7 Personele bezetting**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gemiddeld aantal FTE	66,09	65,00
Gemiddeld ziekteverzuim in %	4,90	5,80
Waarvan < 6 weken	1,40	1,90
Waarvan > 6 weken	3,50	3,90