



Iedereen een fijn thuis!

Jaarverslag 2021

Inhoud

Van het bestuur 4

Dit is Pré Wonen 7

Onze uitdagingen	7
Onze missie	8
Samen	8
Ons werkgebied	9

Samenwerken aan een fijn thuis 10

De huurders	10
De gemeenten en collega-corporaties	12
Zorg- en welzijnsorganisaties	12
Keten- en marktpartijen	13
Samenwerken aan 'schoon, heel en veilig'	13
Samenwerken aan duurzaamheid	13

Thema: Beschikbaarheid 14

Onze doelen	14
Portefeuille- en acquisitieplan	15
Investerings sloop/nieuwbouw/renovatie	16
Verkoop	17
Leegstand en derving	18

Thema: Betaalbaarheid 19

Onze doelen	19
Toewijzingen	20
Huurprijzen	21
Huurbetaling	21
Huurbeleid	22

Thema: Kwaliteit 23

Onze doelen	23
Dagelijks onderhoud	24
Planmatig onderhoud	24
Duurzaamheid	25
Leefbaarheid	28
Onrechtmatige bewoning/woonfraude	30

Thema: Dienstverlening	31
Onze doelen	31
KWH-score	31
Hybride dienstverlening	32
Nieuwe kwaliteitsmanager	32
Klachten en geschillen	33
Organisatie in ontwikkeling	34
Personeel en organisatie	34
Informatiemanagement en IT	36
Financiële continuïteit	39
Fiscale paragraaf	50
Treasurybeleid	54
Nevenstructuren en samenwerkingsverbanden	56
Risicoparagraaf	58
Verslag van de Ondernemingsraad 2021	67
Verslag van de Raad van Commissarissen 2021	74
Jaarrekening 2021	87



Van het bestuur

We kijken altijd verlangend, energiek en vol plannen naar een nieuw jaar. “Heb er zin in!”, of: “Aan de slag!” zijn uitspraken die je dan vaak hoort. Maar vooruitkijken kan niet zonder terugkijken: hoe was het afgelopen jaar?

Terugblikkend herinneren we ons vooral de zaken die niet goed gingen, die stroperig liepen of een worsteling waren. En is minder aandacht voor alle mooie resultaten die we gehaald hebben. Ik zie daarin een patroon: we willen zó graag vooruit, het telkens beter doen, maar focussen vooral op wat ons daarin belemmert. Bij het schrijven van dit voorwoord werd ik me daar weer eens bewust van. We moeten vaker onze successen vieren en de kracht en positiviteit benutten die daardoor loskomen. Het plezier van het samenwerken en samen dingen voor elkaar krijgen; dát geeft energie.

Terugblikken heeft zeker ook zijn waarde. Laat zien wat je gedaan hebt, wat het opgeleverd heeft. Ook als dat niet was wat je had verwacht. Benut deze inzichten voor de plannen die je nog allemaal wilt realiseren. Met andere woorden, het is goed om jezelf zo nu en dan een spiegel voor te houden, je kwetsbaar op te stellen. Daarmee win je aan geloofwaardigheid en vertrouwen van je omgeving. Eigenschappen die we als maatschappelijke organisatie, naast professionaliteit en samenwerkingsbereidheid, hard nodig hebben om onze doelstelling ‘Iedereen een fijn thuis’ te realiseren.

Het ondernemingsplan hebben we in maart van 2021 gepresenteerd als een to-doboekje. Ambities waarmaken is een kwestie van aanpakken, lef, vallen en opstaan, leren van je fouten en vooral doorgaan! In dit jaarverslag leest u wat we met z’n allen voor elkaar hebben gekregen. Ik ben trots op de

resultaten die we geboekt hebben. U leest het ook als onze ambities nog niet zijn gerealiseerd, want niet alles lukt in een keer of in het tempo dat we voor ogen hadden.

2021 was een jaar waarin we met een nieuw ondernemingsplan vooruit konden kijken. Het was ook een jaar van flexibiliteit en inventiviteit, meebewegend met de coronamaatregelen. En het was zeker ook het jaar waarin Pré Wonen met veel nieuwe medewerkers een boost kreeg in haar ontwikkeling. Dat wekt vertrouwen voor de toekomst!

De opgave voor 2022 is helder: woningen toevoegen en verduurzamen in combinatie met deze woningen betaalbaar houden en fijne buurten om in te wonen. Opgaven waar we bij Pré Wonen hart voor hebben en die we aan kunnen. Samen met onze partners in de regio.

In dit jaarverslag leest u hoe wij ons hebben ingezet voor de huidige en toekomstige huurders van Pré Wonen. Ik hoor graag uw reactie en sta altijd open voor suggesties.

Anke Huntjens
Bestuurder Pré Wonen



*Pré Wonen is een corporatie
die ertoe doet. Groot genoeg
om de juiste impact te hebben,
klein genoeg om nabij te zijn en
maatwerk te kunnen leveren.*



Dit is Pré Wonen

Pré Wonen is een regionale woningcorporatie. We beheren bijna 16.000 huurwoningen in de gemeenten Haarlem, Beverwijk, Bloemendaal, Heemskerk, Heemstede en Zandvoort. We zijn mensgericht en willen huurders een perspectief bieden. Vandaar onze missie: Iedereen een fijn thuis!

Anno 2021 is Pré Wonen een gezonde woningcorporatie, die goed wordt gewaardeerd door onze huurders en andere stakeholders. En net zo belangrijk: onze woningen staan er goed bij, onze organisatie is op orde en de financiële positie is robuust.

Onze uitdagingen

Deze goede uitgangspositie is hard nodig, want we staan voor grote uitdagingen. Onze meest urgente uitdaging is de aanpak van het tekort aan beschikbare woningen in deze regio. Er zijn te weinig woningen beschikbaar en het aanbod dat er is, sluit steeds minder aan bij de vraag. Aan ons de taak om vraag en aanbod beter in balans te krijgen. Bouwen is de opgave!

Ook de verduurzaming van de gebouwde omgeving vraagt de komende jaren veel van ons. Het is een even ingewikkelde als kostbare operatie, waarbij kwaliteit en betaalbaarheid hand in hand gaan. De derde uitdaging vinden we in ons streven naar een inclusieve samenleving, waarin iedereen naar vermogen kan meedoen en waar ouderen en kwetsbare mensen prettig in

de wijk wonen. Deze ongedeelde samenleving staat onder druk. Dat leidt in sommige buurten tot een toename van overlast en een afname van veiligheid. Deze ontwikkeling gaan wij tegen, want zij past niet bij onze missie 'Iedereen een fijn thuis!'.

Bij alles wat we doen vormt onze dienstverlening de basis. En die moet goed zijn - of het nou gaat om het bouwen, verduurzamen, onderhouden of verhuren van woningen. Wij willen excellente dienstverlening bieden; dat zijn we onze huurders verplicht.

Onze missie

In het *Ondernemingsplan 2021-2024* hebben we onze missie onderverdeeld in vier thema's: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Kwaliteit en Dienstverlening. Binnen deze thema's zijn in totaal twaalf concrete doelstellingen geformuleerd om onze missie te verwezenlijken. In dit jaarverslag tonen we – aan de hand van de vier thema's – welke stappen we in 2021 hebben gezet om voor iedereen een fijn thuis te creëren.

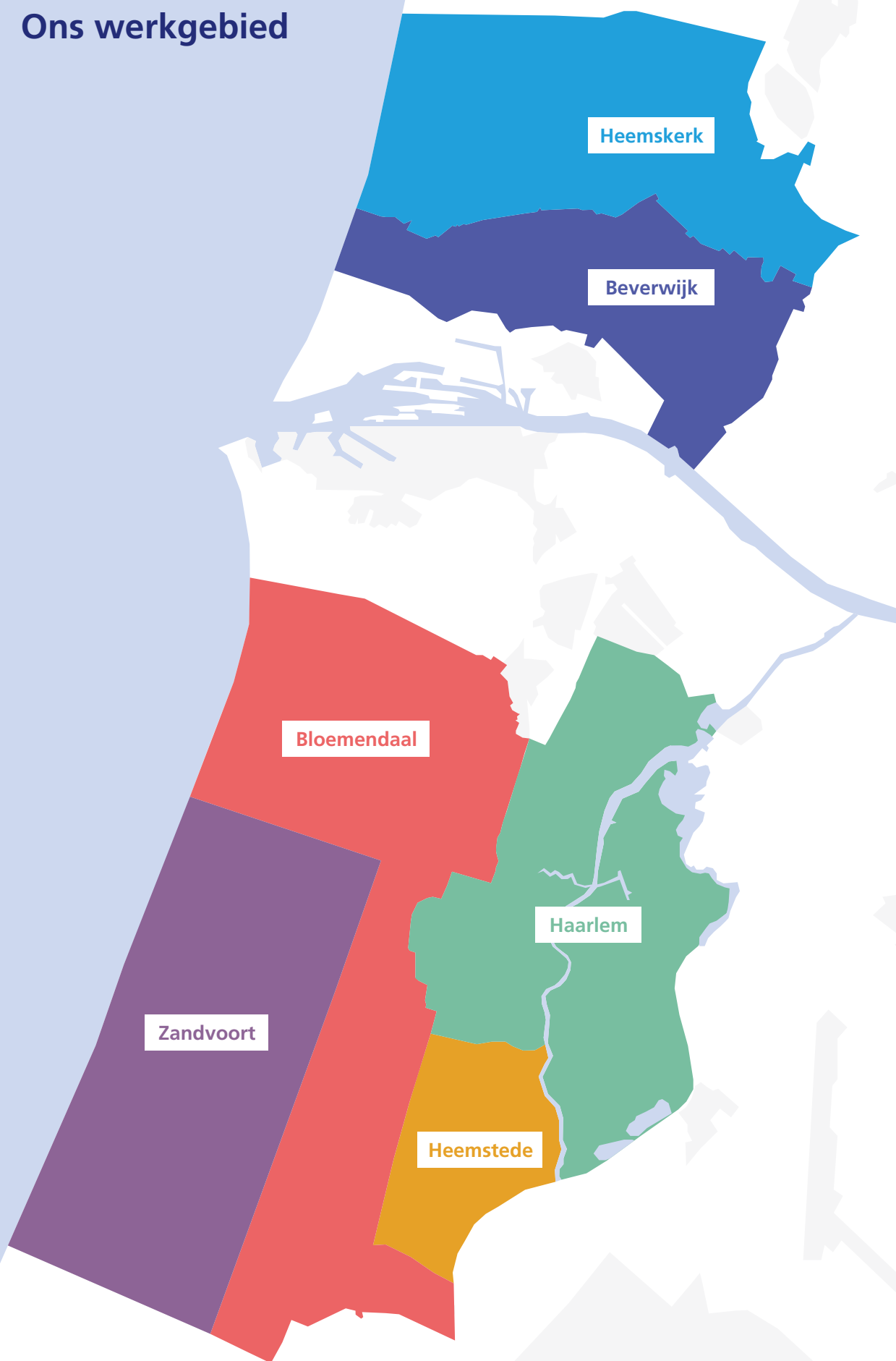
Samen

We zijn ons er terdege van bewust dat we onze maatschappelijke opgaven alleen kunnen waarmaken in nauwe samenwerking met andere partijen. Dat zijn onze bewoners en onze vele partners, zoals de gemeenten, collega-corporaties, de zorg- en welzijnsorganisaties en onze partners in de bouw. Dat vraagt van ons een duidelijke koers en een open houding.

Gemotiveerde, deskundige én vitale medewerkers zijn een voorwaarde om nu en in de toekomst goed te kunnen presteren. Werkplezier en een stimulerende werkomgeving horen daar als vanzelfsprekend bij. Daarom steken we veel energie in de voortdurende ontwikkeling van onze medewerkers. En investeren we in zowel hun vakinhoudelijke als persoonlijke competenties.

Kortom, Pré Wonen is een corporatie die ertoe doet. Groot genoeg om de juiste impact te hebben, klein genoeg om nabij te zijn en maatwerk te kunnen leveren. En slim genoeg om te blijven investeren in de professionalisering van de organisatie. De lat ligt hoog, de maatschappelijke opgave is groot en het belang van een fijn thuis is van alle tijden!

Ons werkgebied





Samenwerken aan een fijn thuis

Het is onze ambitie om iedereen een fijn thuis te bieden, in inclusieve, duurzame wijken. Dat kunnen we alleen waarmaken als we luisteren naar onze huurders. En als we duurzame samenwerkingsverbanden aangaan met gemeenten, collega-corporaties en al onze partners in de bouw, de markt, de zorg en het welzijnswerk. Anno 2021 krijgt 'samenwerken' dan ook een steeds grotere plek in onze organisatie en werkwijze.

Bij alles wat wij vanuit onze taak als sociale verhuurder willen doen, hebben we andere partijen nodig. Dat geldt natuurlijk vooral als we iets willen bereiken op het gebied van leefbaarheid en gebiedsontwikkeling. Maar ook als het gaat om onze kerntaken, verhuur en onderhoud van woningen, kunnen we niet zonder onze partners. Samen met hen is de realisatie van onze ambitie 'iedereen een fijn thuis' in 2021 weer iets naderbij gekomen.

De huurders

Initiatieven en projecten in onze buurten hebben de meeste kans van slagen als we huurders daarin meenemen en we luisteren naar hun ideeën. We betrekken hen altijd bij onze plannen voor renovatie- of sloop/nieuwbouwprojecten, en soms ook bij planmatig onderhoud. Daarnaast hebben we met bewonerscommissies en andere, actieve huurders overleg over zaken als veiligheid, overlast, onderhoud en (leefbaarheids)projecten.

Omdat we de stem van de huurder belangrijk vinden, stimuleren wij onze medewerkers in de wijk die geluiden en signalen actief op te zoeken. Een mooi voorbeeld is de pilot 'Beeldkwaliteit' (Pilot 'Beeldkwaliteit' op pagina 28).

Bewonerskernen en Huurdersplatform Zandvoort

Het luisteren naar de huurders gebeurt natuurlijk al jaren langs de formelere weg van onze huurdersvertegenwoordigingen. Dat zijn de Bewonerskern IJmond en de Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland, en sinds de taakoverdracht van de Zandvoortse woningen van De Key is daar in december 2020 Huurdersplatform Zandvoort (HPZ) bij gekomen. De samenwerking tussen Pré Wonen en HPZ was voor beide partijen in het begin wennen, maar ook heel leerzaam: de werkwijze van Pré Wonen en de wederzijdse verwachtingen waren (en blijven) onderwerp van gesprek. Voor de drie huurdersvertegenwoordigingen is het uitvoeren van hun rol een intensieve taak; er wordt qua tijd en inhoudelijke kennis veel van hen gevraagd. In de praktijk komt het veelal op dezelfde mensen neer.

In 2021 is er een advies opgesteld over de herijking van de huurdersparticipatie. Dit heeft in 2021 geen vervolg gekregen omdat er vanwege corona nauwelijks fysieke contactmomenten met de bewonerskernen en HPZ zijn geweest. In 2022 gaan we dit advies verder uitwerken.

Vanwege corona werd ook een geplande excursie met de bewonerskernen en HPZ geannuleerd. Ondanks het beperkte fysieke contact hebben de bewonerskernen en HPZ in 2021 toch over een aantal onderwerpen advies kunnen geven. In sommige gevallen ging dat dit jaar nog om afzonderlijke adviezen, maar we streven ernaar dat de drie huurdersvertegenwoordigingen uiteindelijk gezamenlijke adviezen gaan geven.

In 2021 hebben de bewonerskernen en HPZ de volgende adviezen/reacties gegeven:

- Woonpakket: HPZ adviseerde positief op ons voorstel om de huurders in Zandvoort hetzelfde aanbod te doen voor deelname aan het Woonpakket als we aan onze andere huurders hebben gedaan.
- Ondernemingsplan: bewonerskernen en HPZ gaven positief advies over ons ondernemingsplan, met aandachtspunten voor de uitwerking. Betaalbaarheid en leefbaarheid zijn voor hen belangrijke aspecten.
- Jaarlijkse huuraanpassing: de regelgeving was mede vanwege corona dermate richtinggevend dat hier weinig ruimte was voor aanpassingen.
- Adviesaanvraag onderhoudsbegroting: de bewonerskernen hebben hierover een positief advies gegeven. Voor het bezit in Zandvoort was nog geen specifieke onderhoudsbegroting opgesteld, omdat de inventarisatie naar de staat van onderhoud pas eind van het jaar gereed was. Deze komt in 2022 aan de orde.
- Betrokkenheid bij het opstellen van de prestatieafspraken: in Haarlem, Beverwijk/Heemskerk en Zandvoort waren de huurdersorganisaties in 2021 betrokken bij het opstellen van de meerjarige prestatieafspraken. Zij namen deel aan verschillende intensieve overleggen met de gemeente, corporatie(s)

en huurdersorganisatie(s). In Heemstede is in overleg met de huurdersorganisaties afgesproken dat de bestaande prestatieafspraken gecontinueerd worden. In Bloemendaal is het proces gestart. Ook hier worden de bestaande afspraken gecontinueerd en waar mogelijk aangescherpt.

De Voorkamer

De Voorkamer is een zelfstandige 'denktank', die bestaat uit een aantal actieve huurders die willen bijdragen aan een beter woonklimaat. In 2021 was de Voorkamer nadrukkelijk op zoek naar nieuwe leden. Meerdere kandidaten meldden zich, waarna voor hen een speeddate werd georganiseerd. Vanwege corona is deze speeddate uitgesteld tot in 2022.

De gemeenten en collega-corporaties

De gemeenten in ons werkgebied – Beverwijk, Heemskerk, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede en Zandvoort – zijn voor ons op elk niveau belangrijke stakeholders. We voeren dan ook veel overleg met gemeenten, zowel officieel als informeel. Dit varieert van overleg over de prestatieafspraken tot gesprekken over de samenwerking bij projecten en gebiedsontwikkeling of het dagelijks beheer. De (meerjarige) prestatieafspraken waren eind 2021 nog niet afgerond; dit gebeurt begin 2022.

Ook met collega-corporaties zoals Elan Wonen, Ymere, Brederode Wonen en Woon op Maat voeren we veel overleg over deze zaken. De gesprekken met zowel de gemeenten als de collega-corporaties ervaren we doorgaans als constructief. Kenmerkend voor deze contacten is het vinden van de balans tussen eigen en gezamenlijk belang en elkaar af en toe iets gunnen.

Zorg- en welzijnsorganisaties

Voor projecten op het gebied van onder meer leefbaarheid, gebiedsontwikkeling, het bevorderen van inclusieve wijken en het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoeken we nadrukkelijk de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties in ons werkgebied. Een goed voorbeeld hiervan is het Pact van Uitstroom. Hierin werken we samen met zorgaanbieders, gemeenten, welzijnsorganisaties en andere woningcorporaties om mensen uit een bijzondere woonvoorziening of de daklozenopvang te huisvesten en te laten landen in de wijk (zie ook Inclusieve wijken en bijzondere doelgroepen op pagina 29).

Belangrijke partners in de zorg zijn onder meer RIBW K/AM, de Hartekampgroep, SIG, Stichting Sint Jacob, ViVa! Zorggroep, Zorgbalans en Kennemerkhart. Ook werken we veel samen met lokale welzijnsorganisaties als DOCK, Welzijn Bloemendaal, Stichting Welzijn Beverwijk en Pluspunt. Een voorbeeld hiervan is het Buurtpower-project, waarbij we samen met DOCK werken aan het versterken van kwetsbare bewoners in Schalkwijk.

Keten- en marktpartijen

Ook keten- en marktpartijen mogen als belangrijke stakeholders niet onbenoemd blijven. Zo hebben we in 2021 opnieuw nauw samengewerkt met onze ketenpartners in het vastgoedbeheer. Belangrijke partners zijn natuurlijk ook onze vier vaste aannemers. Daarnaast werken we graag met marktpartijen om samen te bouwen aan nieuwe (sociale) woningen en te komen tot meer diversiteit in de wijk.

Samenwerken aan 'schoon, heel en veilig'

Om de wijken schoon, heel en veilig te houden werken onze buurtbeheerders en wijkconsulenten samen met organisaties als Buurtbedrijf, Spaarnelanden, IJmond Werkt en de politie.

Samenwerken aan duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid hebben we diverse samenwerkingsverbanden lopen:

- In de Noord-Hollandse DuurzaamheidsCoalitie werken we met zeven Noord-Hollandse corporaties samen aan de uitdagingen die voortvloeien uit het Klimaatakkoord en de noodzakelijke energietransitie. Inmiddels doet Pré Wonen mee aan twee projecten in het kader van deze samenwerking: het isoleren van meergezinswoningen en het isoleren van een-gezinswoningen. Uitvoering volgt vanaf 2022.
- In Haarlem zijn we intensief betrokken bij plannen van de gemeente om in Meerwijk/Schalkwijk tot een duurzame warmteoplossing te komen.
- Met de gemeente Haarlem werken we aan de Transitievisie Warmte in Haarlem. Ook in Beverwijk, Bloemendaal, Zandvoort en Heemstede is gewerkt aan een Transitievisie Warmte.
- In Zandvoort, Haarlem en Heemstede voerden we met de gemeenten aldaar een project uit met energiecoaches; dit zijn actieve bewoners die andere bewoners bewust maken van hun energiedrag. In Beverwijk is dit inmiddels ook gestart.
- Samen met Sungevity is er een project waarin we per complex huurders van eengezinswoningen een aanbieding doen voor het plaatsen van zonnepanelen.



Beschikbaarheid

Het woningtekort in ons werkgebied is groot. Dat geldt voor het koop- en middensegment, maar zeker ook voor woningen in de sociale verhuur. Het vergroten van het aanbod aan sociale huurwoningen en het verbeteren van de doorstroming is dan ook een van onze grootste uitdagingen de komende jaren.

Onze doelen

Op het gebied van het thema 'Beschikbaarheid' hebben we voor 2021 de volgende doelen gesteld:

- Onze woningportefeuille groeit met 200 woningen (op papier; zie ook de toelichting hieronder).
- De realisatie van nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop is conform de begroting 2021.
- Woningen onder de tweede aftoppingsgrens bouwen we zoveel mogelijk in veerkrachtige wijken.
- We wijzen minimaal 50 procent van de woningen toe aan regulier woningzoekenden.

Deze doelen zijn in 2021 volledig of bijna volledig gehaald. Onderstaand een toelichting op de realisatie van deze gestelde doelen.

WOONGELEGENHEDEN PER 31/12/2021	KWALITEITSKORTINGS- GRENS (T/M € 442,46)	LAGE AFTOPPINGS- GRENS (T/M € 633,25)	HOGHE AFTOPPINGS- GRENS (T/M € 678,66)	LIBERALISATIEGRENS (T/M € 752,33)	DUUR (VANAF € 752,33)	TOTAAL
Beverwijk	543	2.396	306	318	164	3.727
Bloemendaal	40	284	52	109	62	547
Haarlem	1.104	4.746	715	959	332	7.856
Heemskerk	-	25	17	17	20	79
Heemstede	52	357	92	126	32	659
Zandvoort	170	1.516	308	370	236	2.600
TOTAAL AANTAL ZELFSTANDIGE WOONGELEGENHEDEN	1.909	9.324	1.490	1.899	846	15.468
Aantal onzelfstandige woongelegenheden	318	18	8			344
TOTAAL AANTAL WOONGELEGENHEDEN	2.227	9.342	1.498	1.899	846	15.812

Portefeuille- en acquisitieplan

Naar aanleiding van het nieuwe ondernemingsplan en de toevoeging van de woningen in Zandvoort is eind 2021 een nieuw portefeuilleplan vastgesteld. Belangrijk aandachtspunt in dit plan is dat we meer anticiperen op de huisvesting van de groeiende groep 65-plussers en eenpersoonshuishoudens. Daarom zetten we extra in op de toevoeging van appartementen van 40 tot 60 m² met lift.

Ons nieuwe Plan van Aanpak Acquisitie/uitbreiding beschrijft hoe wij de komende jaren de uitbreiding van onze portefeuille concreet gaan vormgeven. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:

- het verwerven van turn-key-woningprojecten;
- het verdichten van bestaande locaties binnen onze huidige portefeuille.

Onze inspanningen om de portefeuille uit te breiden hebben in 2021 succes gehad: het doel – 200 woningen erbij – is net niet gehaald. In onze *besluitvorming* in 2021 gaan we netto 200 woningen extra in de komende jaren aan de portefeuille toevoegen. De totale netto groei door oplevering, sloop, verkoop en aankoop van woningen bedroeg dit jaar 194 woningen. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- de realisatie van 52 nieuwbouwwoningen in de Staalstraat/Bazellaan in Haarlem;
- de oplevering van 12 woningen aan de Zweedselaan in Beverwijk;
- de acquisitie van een locatie waar we 24 woningen kunnen bouwen in de Athenestraat in Haarlem.

Onderstaande tabel geeft de groei van onze portefeuille in 2021 weer¹:

TOEGEVOEGDE WONINGEN 2021	WONINGEN
Zweedselaan	12
Aankoop woningen t.b.v. exploitatie	7
Aart van der Leeuwstraat, fase 1 en 2	28
Graafschapstraat	17
Ruslandstraat (BOG-transformatie)	1
Thomas van Wijkstraat (BOG- transformatie)	1
Athenestraat	24
Romolenbeek	34
Staalstraat/Bazelstraat	52
Bad Zandvoort	18
TOTAAL	194

Investeringsen sloop/nieuwbouw/renovatie

In 2021 zijn in totaal 112 woningen gesloopt. Dat resulteerde in een terugval in het aantal beschikbare woningen eind 2021. Voor deze 112 gesloopte woningen komen 139 woningen terug.

ONTWIKKELING VERHUUREENHEDEN	REALISATIE 2021 DAEB	REALISATIE 2021 NIET- DAEB	TOTAAL
WOONGELEGENHEDEN PER 1/1/2021	15.083	840	15.923
Aantal opgeleverde woongelegenheden	12	–	12
Aantal aangekochte woongelegenheden	7	–	7
Aantal verkochte woongelegenheden	-16	-3	-19
Aantal gesloopte woongelegenheden	-112	–	-112
Overige mutaties woongelegenheden	–	–	–
Overheveling niet-DAEB naar DAEB (door mutatie)	12	-11	1
WOONGELEGENHEDEN ULTIMO PERIODE	14.986	826	15.812

NIET-WOONGELEGENHEDEN PER 1/1/2021	924	1.610	2.534
Aantal opgeleverde niet-woongelegenheden	–	–	–
Aantal aangekochte niet-woongelegenheden	–	–	–
Aantal verkochte niet-woongelegenheden	–	-3	-3
Aantal gesloopte niet-woongelegenheden	-20	-12	-32
Overige mutaties niet-woongelegenheden	4	–	4
Overheveling niet-DAEB naar DAEB (door mutatie)	8	-9	-1
NIET-WOONGELEGENHEDEN ULTIMO PERIODE	916	1.586	2.502

TOTAAL AANTAL VERHUUREENHEDEN			
Totaal aantal verhuureenheden	15.902	2.412	18.314
Totaal aantal gewogen verhuureenheden	15.189	1.214	16.403

- 1** De woningen aan de Zweedselaan (12) zijn feitelijke toevoegingen. In de telling van 2020 waren deze woningen nog niet meegenomen. Om te voorkomen dat deze tussen wal en schip vallen, zijn ze in de telling van 2021 meegenomen.

Verkoop

Onze verkoopstrategie is gebaseerd op het portefeuilleplan. In 2021 verkochten we zestien DAEB-woningen; dat waren er drie minder dan begroot. Dit jaar verkochten we drie niet-DAEB-woningen, terwijl we hiervan 21 woningen in de begroting hadden opgenomen. Een belangrijke reden hiervoor is dat er in 2021 veel minder huuropzeggingen zijn geweest dan gemiddeld het geval is.

In 2021 zijn elf woningen overgeheveld van niet-DAEB naar DAEB.

	BEGROOT 2021		REALISATIE 2021		REALISATIE 2020	
VERKOPEN WOON-GELEGENHEDEN	DAEB	NIET-DAEB	DAEB	NIET-DAEB	DAEB	NIET-DAEB
Beverwijk	19	21	7		6	4
Bloemendaal				3	8	
Haarlem			8		9	
Heemstede			1		5	
Heemskerk			–	–	–	–
ALLE GEMEENTEN	19	21	16	3	28	4

Bouwen in veerkrachtige wijken

We willen de diversiteit en inclusiviteit van onze wijken vergroten. Daarom streven we ernaar om zoveel mogelijk woningen onder de tweede aftoppingsgrens te bouwen in zelfredzame, veerkrachtige wijken. In 2021 hebben we grotendeels aan die ambitie voldaan. Wanneer we in minder veerkrachtige wijken woningen kunnen toevoegen, plegen we extra inspanningen om te zorgen dat ook deze woningen positief bijdragen aan de veerkracht in de buurt. Een mooi voorbeeld hiervan is de Athenestraat in Schalkwijk. Samen met gemeente Haarlem en zorg- en welzijnspartners hebben we afspraken gemaakt om kwetsbare doelgroepen hier goed te kunnen huisvesten en te begeleiden.



Leegstand en derving

Een leegstaande woning belemmert de beschikbaarheid aan woningen. Daarom streven we ernaar dat onze woningen zo kort mogelijk leegstaan. In 2021 was ons doel om de frictieleegstand (leegstand bij mutatie na uitgevoerd mutatieonderhoud) terug te brengen naar gemiddeld twintig dagen. Dat is hetzelfde niveau als begin 2020; daarna is de frictieleegstand door corona flink toegenomen.

De set aan maatregelen die is ingezet om de leegstand terug te dringen heeft zijn vruchten afgeworpen. De gestelde norm van de gemiddelde frictieleegstand van 20 dagen was, met een aantal van 24 dagen eind december, in zicht. Wat ook hielp, is dat we huurders de keuze gaven al voor de mutatie de woning te bezoeken om te kijken wat hij/zij wilde overnemen. In 2022 willen we de frictieleegstand nog verder terugbrengen.

De technische leegstand van onze woningen is lastiger aan te pakken, omdat we daarbij afhankelijk zijn van de aannemer. In 2021 werd de toename in de technische leegstand deels veroorzaakt door personeels- en leverproblemen bij onze aannemers. Samen met onze aannemers en leveranciers onderzoeken we nu alle mogelijkheden om het proces in de toekomst zo efficiënt mogelijk in te richten. Hierbij kijken we ook kritisch naar onze eigen interne processen.



Betaalbaarheid

Pré Wonen is een sociale verhuurder. Wij vinden het belangrijk dat de woningen die wij verhuren voor onze huurders betaalbaar zijn en blijven, zodat zij voldoende geld overhouden voor andere levensbehoeften.

Onze doelen

In ons ondernemingsplan stellen we dat:

- minimaal 80 procent van onze sociale woningen onder de huurprijs van 679 euro ligt (eerste aftoppingsgrens; prijspeil 2021);
- maximaal 20 procent van onze sociale woningen tussen 679 en 752 euro (tweede aftoppingsgrens) ligt (prijspeil 2021);
- nieuwe verhuringen maximaal een woonlastenquote van 30 procent hebben.

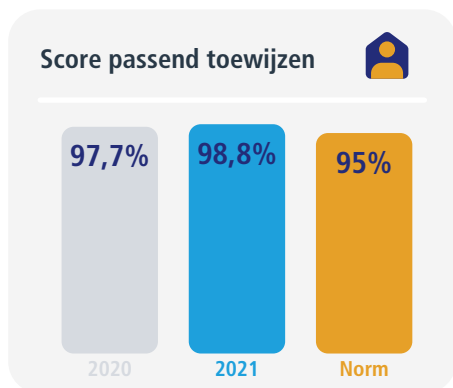
De tabellen op de volgende pagina laten zien dat we de eerste twee doelen hebben behaald. De huurbevriezing en de wettelijk vastgestelde eenmalige huurkorting die we dit jaar hebben doorgevoerd, zijn hier mede van invloed op geweest. Deze maatregelen, die overigens per gemeente verschilden, hebben een directe, dempende invloed gehad op de huurprijzen.

Op het behalen van het derde doel, de maximale woonlastenquote, hebben wij minder grip. Het energieverbruik en de energiekosten bepalen mede de woonlasten. Waar nodig en mogelijk treffen we duurzaamheidsmaatregelen om het energieverbruik en de energiekosten voor onze huurders te verlagen. Maar daarmee zijn we er nog niet. In het licht van de gestegen prijzen zullen we deze ambitie opnieuw moeten beoordelen.

HUURVERLAGING	
Aantal huurders dat huurverlaging heeft ontvangen	1.427
Gemiddelde huurverlaging (%)	7,20%
Gemiddelde huurverlaging (€)	€ 49,55

Toewijzingen

In 2021 is 98,8 procent van de woningen passend toegewezen. Daarmee voldeden we ruim aan de norm van 95 procent. Daarnaast is 54,8 procent toegewezen aan regulier woningzoekenden.



TOEWIJZINGEN SOCIALE VERHURINGEN VOLGENS EU-NORM	NORM:	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
Toewijzing sociale huurwoningen inkomens < € 40.024	> 80%	94,30%	89,70%
Toewijzing sociale huurwoningen inkomens € 40.024 - 44.655	< 20%	4,80%	7,30%
Toewijzing sociale huurwoningen inkomens > € 44.655	< 10%	0,90%	3,00%

TOEWIJZINGEN PER HUURPRIJS-CATEGORIE	KWALITEITS-KORTINGS-GRENS (T/M € 442,46)	LAGE AFTOPPINGS-GRENS (T/M € 633,25)	HOGE AFTOPPINGS-GRENS (T/M € 678,66)	LIBERALISATIE-GRENS (T/M € 752,33)	BOVEN LIBERALISATIE-GRENS	TOTAAL
Beverwijk	32	167	31	24	16	270
Bloemendaal	1	12	3	7	8	31
Haarlem	82	235	48	76	49	490
Heemskerk	0	0	1	1	4	6
Heemstede	0	18	2	10	5	35
Zandvoort	7	67	5	19	21	119
TOTAAL	110	405	163	142	131	951

TOEWIJZING AANTAL STATUSHOUDERS	AFSPRAKEN 2021	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
Beverwijk	42	19	5
Bloemendaal	–	22	6
Haarlem	85	54	33
Heemstede	15	16	8
Zandvoort	27	27	–
TOTAAL	169	138	52

In alle gemeenten hebben wij huisvesting voor statushouders gerealiseerd. Ook in Beverwijk en Haarlem, waar de gerealiseerde aantallen lager zijn dan afgesproken, was dit naar tevredenheid van de gemeenten. In Beverwijk bijvoorbeeld, zijn alle gezinnen gehuisvest die wij toegewezen hebben gekregen.

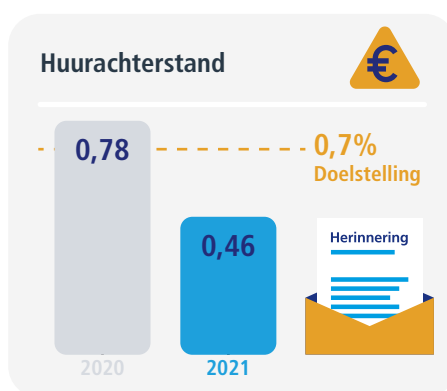
Huurprijzen

De streefhuur van Pré Wonen ligt aanzienlijk lager dan de maximaal redelijke huur (de huur die wij zouden mogen vragen). De streefhuur is gemiddeld 74 procent van de wettelijke maximaal redelijke huur. Op dit moment vragen we ongeveer 69,7 procent van de maximaal redelijke huurprijs. De gemiddelde huurprijs van onze woningen is 562,86 euro per maand.



Huurbetaling

Net als in voorgaande jaren voerden we in 2021 actief beleid op het voorkomen van achterstanden in de huurbetalingen. We hebben nieuwe digitale kanalen ingezet om huurders op een makkelijke en toegankelijker manier te herinneren aan de huurbetaling. Bijvoorbeeld door hun herinneringen via whatsapp of sms te sturen.



Daarnaast hebben we samen met welzijnsorganisaties in de regio zogenaamde 'vroeg er op af'-acties op touw gezet: zodra wij betaalproblemen bij huurders signaleren, schakelen we deze organisaties in. Zij nemen dan snel contact op met de huurder en proberen zo erger te voorkomen.

Mede door deze maatregelen bleef de huurachterstand in 2021 stabiel laag.

HUURACHTERSTAND	NORM	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
Actieve contracten	0,70%	0,46%	0,78%
Niet-actieve contracten	0,30%	0,11%	0,17%

In 2021 hebben we van overheidswege een eenmalige huurkorting toegepast in verband met corona. Dit jaar ontvingen drie bedrijfshuurders een tegemoetkoming in de huur van ons omdat zij deze vanwege corona niet konden betalen. Daarnaast hebben we huurschulden van gedupeerden van de toeslagenaffaire bevroren, zolang het onderzoek loopt.

Dankzij deze maatregelen hebben we betalingsproblemen bij onze huurders kunnen voorkomen.

Huurbeleid

Het huidige huurbeleid is toe aan een herziening, zodat dit beter aansluit bij ons nieuwe ondernemingsplan en portefeuilleplan. Bovendien hebben de huren zich anders ontwikkeld dan waar we twee jaar geleden van uitgingen bij het opstellen van het huurbeleid. Oorzaken hiervoor zijn met name de huurkorting en huurbevriezing die we in 2021 hebben toegepast. Samen met de aangekondigde afschaffing van de verhuurdersheffing en de flinke WOZ-stijging die de hoogte van de streefhuur beïnvloedt, zijn dat genoeg redenen om het huurbeleid te herijken. Dit pakken we aan zodra er meer duidelijkheid is over de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de wijzigingen in de verhuurdersheffing.

Voor ons nieuwe bezit in Zandvoort was in 2021 het huurbeleid van De Key van kracht, in afwachting van een uniform huurbeleid voor heel Pré Wonen. Hiervoor zijn we in het najaar gestart met besprekingen met de huurdersvertegenwoordiging in Zandvoort, HPZ. Op het moment dat de afschaffing van de verhuurdersheffing werd aangekondigd, hebben we dit overleg tijdelijk stop gezet. In 2022 zetten we deze gesprekken met HPZ en de andere huurdersorganisaties weer voort.



Kwaliteit

Pré Wonen draagt bij aan een samenleving waarin iedereen een fijn thuis heeft. Een comfortabel, goed onderhouden thuis waar het goed toeven is, een woning waarin mensen zich veilig voelen, in een prettige buurt. Samen met onze partners hebben we ons ook in 2021 hiervoor ingezet.

Onze doelen

In ons ondernemingsplan stellen we dat:

- onze woningen een conditiescore van gemiddeld 2 hebben en op woonbeleving minimaal een 7 scoren;
- onze woningen in 2030 gemiddeld energielabel A hebben;
- we in de drie zwakste wijken minimaal een 6 willen scoren op leefbaarheid.



Dagelijks onderhoud

KWH-cijfer onderhoud

Het dagelijkse onderhoud aan onze woningen besteden wij al enkele jaren uit aan drie aannemers: Van Lith, Etro en Van der Leij. Sinds de overname van het woningbezit van De Key in Zandvoort voert aannemer Coen Hagendoorn het dagelijkse onderhoud voor deze woningen uit.

Met alle vier partijen werken we op basis van een prestatieovereenkomst en sturen we op kwaliteitsverbetering van het dagelijkse onderhoud, de processen en samenwerking. Begin 2021 hebben we met alle aannemers de prestatieovereenkomsten onder de loep genomen. Dit resulteerde in nog betere contractuele afspraken.

Deze inspanningen zien we in 2021 terug in de tevredenheidscijfers van het KWH: voor onderhoud scoren we dit jaar een 7,9. Over het algemeen kunnen we, samen met onze aannemers, trots zijn op het KWH-cijfer dat onze huurders geven voor de afhandeling van de klachten over dagelijks onderhoud.

Conditiecores

We willen een gemiddelde conditiescore¹ van 2 voor onze woningen behalen en tevreden huurders hebben. Dat is het doel dat wij in ons ondernemingsplan hebben gesteld. Op deze onderdelen liggen we goed op koers. Ook van ons bezit in Zandvoort zijn conditiemetingen uitgevoerd. Daarmee hebben we in 2021 de basis gelegd voor het opstellen van een vastgoedstrategie.

Gemiddelde conditiescore
van het bezit (incl. Zandvoort)



Planmatig onderhoud

Voor het eerst in jaren heeft de afdeling Planmatig Onderhoud het onderhoud bijna volledig volgens de begroting uitgevoerd. Met het huidige team zijn we – ondanks enkele openstaande vacatures in 2021 – in staat om dat wat begroot is ook uit te voeren. Van de 50 begrote werken boven de 50.000 euro zijn er 42 in 2021 gerealiseerd. Van de acht niet-gerealiseerde werken zijn er twee vervallen en van drie werken is het grootste gedeelte in 2021 gerealiseerd. Dat is een sterke verbetering ten opzichte van voorgaande jaren.

Het voorspellend vermogen van de onderhoudsbegroting gedurende het jaar en de prognoses blijft een uitdaging. Begin 2022 starten we met een nieuwe manier van rapporteren binnen projecten, om afwijkingen van begroting en

¹ Conditiecores volgens conditiemeting NEN 2767. Conditiecores 2 wordt omschreven als 'Goede conditie'.

prognose eerder te traceren. Zo creëren we meer bewustzijn binnen de afdeling om hierop te sturen. We verwachten dat deze nieuwe aanpak in 2022 zijn vruchten afwerpt.

Grote mutaties

In oktober 2021 zijn de grote mutaties (groter dan 60.000 euro) en de woningen die voldoen aan de investeringscriteria overgebracht van de afdeling Verhuur naar de afdeling Planmatig Onderhoud. Deze afdeling heeft de kennis en ervaring in huis om grote mutaties deskundig aan te pakken. Ook is per die datum een projectleider voor deze grote mutaties aangesteld. We verwachten dat dit leidt tot lagere kosten, een beter proces en minder technische leegstand.

Loden leidingen

In 2021 is het onderzoek afgerond naar de aanwezigheid van loden leidingen in ons woningbezit. Alle woningen van 1960 en ouder – inclusief die in Zandvoort – zijn onderzocht. De loden leidingen die werden aangetroffen, zijn nagenoeg allemaal vervangen. In enkele gevallen zijn de loden leidingen op verzoek van de bewoners niet vervangen.

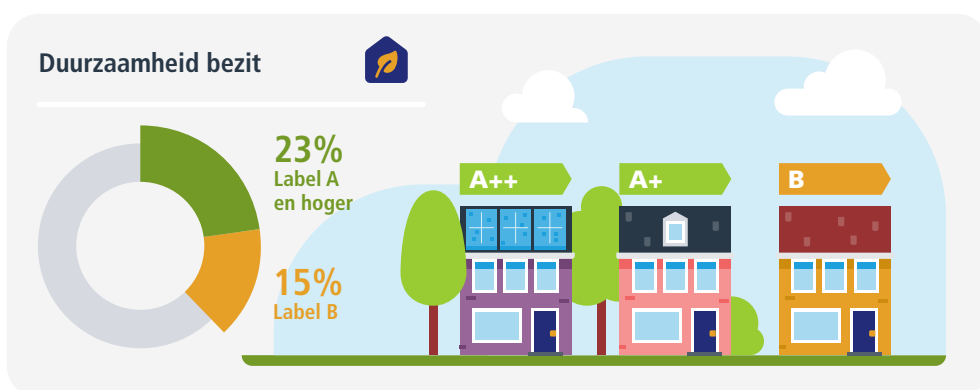
ONDERHOUDSLASTEN (X € 1.000)	BEGROTING 2021	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
Klachtenonderhoud	6.127	7.274	5.871
Mutatieonderhoud	7.279	7.297	6.153
Planmatig onderhoud (incl.VVE-onderhoudsdeel)	15.366	14.524	9.419
Toegerekende organisatiekosten	3.946	4.214	3.488
TOTAAL	32.718	33.310	24.931
Aantal kostenfactoren (ultimo jaar). NB: in 2020 exclusief taakoverdracht Zandvoort en overname complex aan de Kartinistraat (Haarlem)	16.483	16.403	13.831
KOSTEN PER WONING IN €	1.985	2.031	1.803

Duurzaamheid

Het duurzaamheidsbeleid van Pré Wonen is erop gericht dat ons woningbezit in 2030 gemiddeld label A heeft. Dit willen we bereiken door woningen in een continu proces bij elke renovatie en mutatie meteen te verduurzamen. We liggen op koers om dit doel in 2030 te halen. Afgelopen jaren is via sloop/nieuwbouw, renovatie en uitvoering planmatig onderhoud al veel gedaan aan het verbeteren van het energielabel van ons totale woningbezit. Voor de aanpak van de labels E, F en G wordt de komende tijd een apart plan van aanpak opgesteld. Eind 2021 hebben we 3.506 woningen met een label A of hoger en 2.310 woningen met een label B. Dat is 38 procent van ons totale bezit.

ENERGIELABEL ULTIMO 2021 ZELFSTANDIGE WONINGEN OP BASIS VAN ENERGIE-AINDEX	2021 ZELFSTAN- DIGE HUUR- WONINGEN DAEB	2020 ZELFSTAN- DIGE HUUR- WONINGEN DAEB	2021 ZELFSTAN- DIGE HUUR- WONINGEN NIET-DAEB	2020 ZELFSTAN- DIGE HUUR- WONINGEN NIET-DAEB	2021 TOTAAL %
A++	219	336			1,4%
A+	410	505	41	44	2,9%
A	2.371	2.842	465	565	18,3%
B	2.163	2.304	147	91	14,9%
C	4.437	4.476	87	61	29,2%
D	2.342	1.900	48	34	15,5%
E	1.458	1.246	21	25	9,6%
F	651	515	12	13	4,3%
G	364	473	5	7	2,4%
Onbekend / niet van toepassing	227	138	–	1	1,5%
TOTAAL	14.642	14.735	826	841	

Het verschil in energielabels tussen 2020 en 2021 is te verklaren door de nieuwe methode NTA 8800, die per 1 januari 2021 geldt om de energieprestatie voor gebouwen te bepalen. De NTA 8800 heeft meer indicatoren, waardoor de beoordeling voor de energielabels nauwkeuriger is en kunnen afwijken van de oude labels.



*We streven naar een 'fijn thuis' in
inclusieve wijken. Wijken met een
goed en gevarieerd woonaanbod,
collectieve leefbaarheid en
voldoende voorzieningen*



Leefbaarheid

Visie Wijkaanpak

In 2021 is de visie *Wijkaanpak, werken aan inclusieve wijken 2021 – 2024* vastgesteld. We streven naar een 'fijn thuis' in inclusieve wijken. Wijken met een goed en gevarieerd woonaanbod, collectieve leefbaarheid en voldoende voorzieningen. Werken aan inclusieve wijken is nodig. We zien dat het in sommige wijken minder prettig wonen is en dat juist hier het aantal kwetsbare bewoners toeneemt. Dat gaat soms gepaard met een toename van overlast en onveiligheid. Daarnaast past het woningaanbod in sommige wijken niet bij de vraag of is dat aanbod te eenzijdig.

In de visie beschrijven we wat de wijkaanpak inhoudt, hoe we die vormgeven en welke rol we hierin innemen. De visie geeft richting aan de stappen die we in 2022 gaan zetten. Zoals het maken van wijkvisies voor onze kwetsbaarste wijken, het opstellen van interventieprogramma's gericht op de drie pijlers 'stenen, mensen en gemeenschap', en monitoring. De visie dient als basis om het gesprek met partners of bewoners aan te gaan. Want werken aan inclusieve wijken kunnen we alleen samen met onze partners.

Leefbaarheidsgelden

De gelden die we in 2021 hadden gereserveerd voor de verbetering van de leefbaarheid in onze wijken zijn dit jaar niet volledig besteed. Voor sommige wijken ontbraken nog doelstellingen en een integraal plan. Hier hebben we daarom vooral ingespeeld op de dagelijkse actualiteit.

LEEFBAARHEIDSUITGAVEN X € 1.000	BEGROTING 2021	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
Beverwijk	196	111	188
Haarlem-Noord	36	45	54
Haarlem-Oost	76	74	77
Schalkwijk	189	285	183
Haarlem-Zuid/-West	128	33	30
Zandvoort	226	53	7
Buurtbeheer	95	64	87
Personele inzet	620	630	634
ALLE GEMEENTEN	1.566	1.295	1.260

LEEFBAARHEIDSUITGAVEN	BEGROTING 2021	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
Totale uitgaven	€ 1.566	€ 1.295	€ 1.260
Aantal zelfstandige woningen DAEB	14.621	14.642	14.735
Uitgaven per zelfstandige woning	€ 107,11	€ 88,45	€ 85,51

Pilot 'Beeldkwaliteit'

De buurtbeheerders zijn onze ogen en oren in de wijk. Zij staan dicht bij de huurders en weten wat daar speelt. Deze waardevolle informatie over bijvoorbeeld de staat van onze complexen en de leefbaarheid in de wijk willen we vertalen in concrete data. Daarvoor hebben we de pilot 'Beeldkwaliteit' opgestart: buurtbeheerders rapporteren tijdens een schouw per complex wat

de staat is van dat complex en hoe het presteert op de criteria schoon, heel en veilig. Op basis van de data die onze buurtbeheerders verzamelen en op een tablet invoeren, kunnen we in 2022 gericht sturen op de verbetering van de complexen en de leefbaarheid van onze buurten.

Inventarisatie ontwikkelmogelijkheden

In 2021 zijn we gestart met een inventarisatie van de ontwikkelmogelijkheden van de wijken rond onze complexen aan de Hopmanstraat/Olieslagerslaan in Beverwijk en die in de Professorenbuurt in Haarlem. De inventarisatie betreft zowel het vastgoed als de leefbaarheid. Ook in dit traject betrekken we actief onze samenwerkingspartners én de bewoners. Op basis van de bevindingen stellen we een strategie vast voor de noodzakelijke aanpak van deze buurten. In 2022 krijgen deze trajecten een vervolg.

Inclusieve wijken en bijzondere doelgroepen

Samen met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en onze collega-corporaties in de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond heeft Pré Wonen in oktober 2021 het Pact van Uitstroom ondertekend. Daarmee zetten wij ons in om mensen uit een bijzondere woonvoorziening of de daklozenopvang te huisvesten en te laten landen in de wijk, zodat zij weer (zelfstandig) kunnen deelnemen aan de samenleving. In 2022 gaan we hier verder uitvoer aan geven, in nauwe samenwerking met de andere partijen.

Ook hebben we ons dit jaar gericht op de ouderenhuisvesting in heel Haarlem. In dit kader hebben we samen met onze partners de zogeheten 'Stadsdeal Ouderenhuisvesting' gesloten. Deze plannen willen we in 2022 nader uitwerken.

Overlast

In vergelijking tot voorgaande jaren zijn we in 2021 bij overlastmeldingen meer gaan sturen op de zelfredzaamheid van onze huurders. We maken een duidelijk onderscheid tussen *last* en *overlast*: we informeren en stimuleren huurders dat zij bij *last* zelf actie ondernemen om dit op te lossen, bijvoorbeeld door de lastgever zelf aan te spreken, of door via buurtbemiddeling hulp in te roepen. Bij *overlast* kunnen huurders ons inschakelen, waarop wij een interventie kunnen doen. Als gevolg van deze nieuwe werkwijze hebben we in 2021 minder overlastdossiers behandeld.

OVERLAST	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
TOTAAL AANTAL MELDINGEN	382	476
Aantal juridische zaken (afgesloten)	15	20
Aantal afgehandelde zaken	397	716
Aantal openstaande zaken (ultimo periode)	27	69

Onrechtmatige bewoning/woonfraude

De krapte op de woningmarkt maakt het nog belangrijker dat wij onrechtmatige bewoning van onze sociale huurwoningen actief opsporen en aanpakken. Bij opgespoorde gevallen van woonfraude sturen we zo veel mogelijk aan op vrijwillige huuropzegging; dat heeft onze voorkeur boven een gang naar de rechter.

Dit beleid heeft er in 2021 toe geleid dat we negentien gevallen van woonfraude hebben kunnen oplossen met een vrijwillige huuropzegging. Er zijn vijf woonfraudezaken zaken waarin de huuropzegging is afgedwongen door de rechter. Naast de woonfraudezaken zijn er ook vijf gevallen geweest van ontruiming op basis van huurachterstand. Het totaal aantal huisuitzettingen voor 2021 komt daarmee op tien.



KENGETALLEN WOONFRAUDE	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
Aantal meldingen onrechtmatige bewoning	173	166
Aantallen leegstand	125	168
Aantal afgesloten meldingen waar geen sprake van woonfraude was	94	120

WIJZE VAN AFHANDELING WOONFRAUDE	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
Ontruiming	5	6
Vrijwillige huuropzegging	19	31



Dienstverlening

Onze dienstverlening vormt de basis bij alles wat we doen. Wij willen een excellente dienstverlener zijn. Of het nou gaat om het bouwen, verduurzamen, onderhouden of verhuren van woningen. In 2021 hebben we onze dienstverlening efficiënter en effectiever ingericht, om onze huurders nog beter van dienst te kunnen zijn en ze de kwaliteit te leveren die ze mogen verwachten.

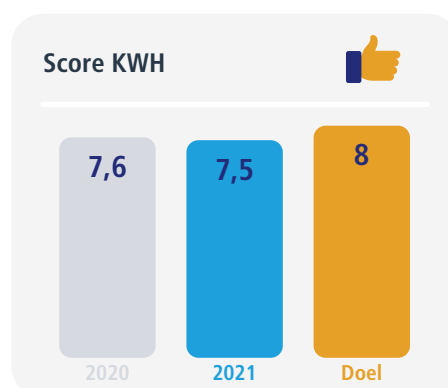
Onze doelen

Op het gebied van dienstverlening stellen wij onszelf in ons ondernemingsplan de volgende doelen:

- In 2024 is de KWH-score voor reparatieverzoeken minimaal acht.
- In 2024 is de KWH-score voor klantcontact minimaal acht.
- In 2024 is de KWH-score voor dienstverlening algemeen minimaal acht.

KWH-score

Ons doel is om in 2024 voor onze dienstverlening een KWH-score van minimaal een 8 te halen. Deze score heeft betrekking op de tevredenheid van huurders over onze behulpzaamheid, snelheid en de website. In 2021 was de huurderstevredenheid met een



KWH-score van 7,5 ongeveer gelijk aan die in 2020. In 2022 gaan we aan de slag met het formuleren van onze klantbeloften en met de opzet van een nieuwe kennisbank en een nieuw klantsysteem. Deze interventies leiden in 2022 naar verwachting tot een hogere huurderstevredenheid.

	NIEUWE HUURDERS		HUURDERS WAAR ONDERHOUD PLAATSVOND		VERTROKKEN HUURDERS		
KWH*	WONING ZOEKEN	NIEUWE WONING	REPARATIES	ONDERHOUD	HUUR OPZEGGEN	CONTACT	TOTAAL-SCORE
KPI 2021	7,3	7,2	7,9	7,8	7,3	7,1	7,5
2020	7,6	7,5	7,7	7,7	7,8	7,1	7,6
2019	7,5	7,6	7,4	7,7	7,9	6,9	7,5

* (voortschrijdend gemiddelde)

In de benchmark van Aedes is het oordeel van onze huurders gestegen van een C in 2020 naar een B in 2021. Dat betekent dat Pré Wonen dit jaar een hoger huurdersoordeel heeft gekregen in relatie tot andere corporaties uit de benchmark.



Hybride dienstverlening

De coronamaatregelen vereisten in 2021 een hoge mate van flexibiliteit in onze dienstverlening. Dankzij de ervaringen uit 2020, het eerste 'coronajaar', konden we sneller op de maatregelen inspelen. Zo zijn we eerder overgegaan op klantcontact op afstand (online en telefonisch). Tegelijk boden we huurders de mogelijkheid tot fysiek contact, waarbij uiteraard rekening werd gehouden met de geldende coronamaatregelen. Deze hybride manier van werken leidde tot een verdere optimalisatie van onze dienstverlening, zowel tijdens de lockdowns als daarna.

Nieuwe kwaliteitsmanager

Omdat we veel waarde hechten aan de kwaliteit van onze dienstverlening, hebben we in 2021 de nieuwe functie van kwaliteitsmanager gecreëerd en hiervoor iemand aangesteld. In 2022 willen we flinke stappen zetten op het gebied van de KWH-scores en gaan we aan de slag met het formuleren van onze klantbeloften. Met deze klantbeloften laten we zien waar we staan als corporatie en wat onze huurders van ons mogen verwachten.

Klachten en geschillen

Het aantal klachten over het niet nakomen van afspraken en bejegening is in 2021 toegenomen. De stijging van het aantal klachten had onder andere te maken met de onderbezetting dit jaar bij het team Dagelijks Onderhoud. Daarnaast kunnen we veel vragen en klachten voorkomen als we huurders beter op de hoogte houden van wat wij, of onze leveranciers, doen. Dit leerpunt nemen we mee naar 2022.

Verder zijn we in 2021 gestart met de ontwikkeling van een digitaal klachten-formulier. We verwachten dat dit formulier het klachtenproces efficiënter maakt en meer gemak voor de huurder oplevert.

KLACHTENMANAGEMENT	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
Aantal ontvangen en geregistreerde klachten	60	48
Geschillencommissie – aantal nieuwe geschillen	9	7
Huurcommissie – aantal nieuwe zaken	29	29
Totaal uitspraken geschillen-/huurcommissie	38	36

Toelichting begrippen:

- **Klachtenmanagement:** registreert en behandelt klachten over Pré Wonen en/of haar leveranciers.
- **Geschillencommissie:** behandelt klachten waarbij er een geschil is tussen de huurder en Pré Wonen en/of haar leveranciers.
- **Huurcommissie:** behandelt klachten van huurders die het niet eens zijn met bijvoorbeeld de hoogte van het huurtarief, servicekosten of onderhoud van de woning.

Het merendeel van de 29 huurgeschillen die in 2021 zijn behandeld gingen over 'huurverlaging in verband met gebreken'; dit waren 24 zaken. In 9 van de in totaal 29 zaken is er in 2021 naar aanleiding van een uitspraak van de huurcommissie een (tijdelijke) huurkorting toegepast. Tegen één zaak zijn we in beroep gegaan.



In 53 procent van de afgehandelde klachten was de melder tevreden of zeer tevreden met de afhandeling.



Organisatie in ontwikkeling

Wij willen excellente dienstverlening bieden aan onze huurders. Om dat te realiseren zijn twee voorwaarden van belang: een professionele en klantgerichte houding van onze medewerkers én gestroomlijnde processen die onze excellente dienstverlening ondersteunen. In 2021 hebben we op beide vlakken belangrijke stappen gezet.

Personeel en organisatie

Opleiding

Bij een excellente dienstverlener staat een professionele en klantgerichte houding centraal. Onze medewerkers spelen hierin een cruciale rol. Wij vinden het belangrijk dat zij zich hierin blijven ontwikkelen. Daarom bieden wij hun een ruim aanbod aan opleidingen die bijdragen aan het optimaliseren van de dienstverlening en de persoonlijke behoefte. Dat zien we terug in de cijfers: het aantal gevolgde opleidingen in 2021 is gestegen.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek

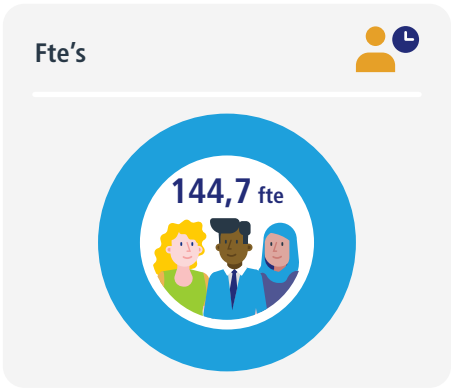
In 2021 hebben we grotendeels afscheid genomen van de algemene vragenlijsten van het klassieke medewerkersonderzoek. We blijven eens per twee jaar een groot en algemeen onderzoek uitvoeren, maar voeren daarnaast korte, themagerichte onderzoekjes uit onder de medewerkers. In 2021 hebben we twee korte onderzoeken uitgevoerd op de thema's 'Back to Work' – over de ervaringen van onze medewerkers met het thuiswerken – en 'De gevolgen van

corona'. Over het algemeen zijn de ervaringen positief: medewerkers worden goed gefaciliteerd in het thuiswerken. Belangrijk aandachtspunt blijft de verbinding. Verbinding tussen collega's, tussen teams, binnen teams en Pré Wonen breed. In 2022 richten we ons specifiek op onderzoek naar behoeften op teamniveau.

Ook hebben we in 2021 meerdere rondetafelsessies met managers en medewerkers georganiseerd over de thema's sociale veiligheid, werkdruk en integrale samenwerking. Deze sessies herhalen we in 2022, eventueel met andere onderwerpen.

Formatie

Op 31 december 2021 telde Pré Wonen 144,7 fte's (exclusief stagiaires).



LONEN EN SALARISSEN (X € 1.000)	BEGROTING 2021	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
Salarissen	9.881	9.355	7.845
Sociale lasten	1.876	1.425	1.217
Pensioenen	1.557	1.094	1.273
Reservering verlofuren		6	57
Overige personeelslasten	1.257	1.316	1.305
Uitkeringen ziektewet		-46	-129
TOTALE LOONKOSTEN (EIGEN PERSONEEL)	14.571	13.150	11.568
Tijdelijk personeel (exclusief inhuur Zandvoort)	532	1.809	1.098
TOTAAL LONEN EN SALARISSEN	15.103	14.959	12.666

Nieuwe medewerkers

Door de krapte op de arbeidsmarkt was het aantrekken van ervaren en vakkundige medewerkers in 2021 een extra uitdaging en is de inhuur van tijdelijke krachten toegenomen. Het kost veel tijd en energie om geschikte kandidaten te vinden en in loondienst aan te nemen. Dat geldt vooral voor de technische en financiële of financieel gerelateerde functies. Er zijn meer inspanningen nodig om deze vacatures met vaste collega's ingevuld te krijgen.

In 2021 is 10,4 fte vervuld door de inzet van inhuurkrachten. Daarvan betreft 7 fte een formatieplaats en 3,4 fte tijdelijke uitbreiding. Eind 2021 staan nog 4 vacatures open.

	2021
Aantal vacatures gedurende 2021	34
Aantal inhuurkrachten (in fte)	10,65

De Expeditie

In 2021 hebben nieuwe medewerkers van Pré Wonen weer deelgenomen aan ons ontwikkel- en cultuurprogramma De Expeditie. De Expeditie besteedt uitvoerig aandacht aan belangrijke gedragsaspecten: eigenaarschap en samenwerking, openheid en transparantie en een volwassen communicatiestijl. Zo wil Pré Wonen een lerende organisatie zijn, dat wil zeggen een organisatie waar mensen leren van fouten, zodat er ruimte is voor verbetering. Vanwege corona konden we in 2021 minder expedities organiseren. In de zomermaanden volgde een inhaalslag, waarbij we ook enkele trainingen hebben kunnen geven die in 2020 door corona waren geannuleerd. In 2022 gaan we hiermee door.

Ziekteverzuim

Ondanks de coronapandemie zijn de verzuimcijfers lager dan de norm. Het verzuim nam in de laatste vier maanden wel toe. Oorzaken hiervoor waren een stijging van langdurig verzuim en de voor sommige medewerkers moeilijke combinatie van werk en privé. Ten opzichte van 2020 is het verzuimpercentage toegenomen met 1,4 procent naar 5,4 procent; dit percentage is gelijk aan het landelijke gemiddelde voor het vierde kwartaal van 2021¹. De meldingsfrequentie is 0,83. Dat is een lichte stijging ten opzichte van 2020 (0,70), maar ligt nog ruim onder het landelijke gemiddelde van 1,16 (bron: TNO).

In 2021 zijn de managers getraind op verzuimbegeleiding bij (langdurig) verzuim en op preventie, zoals het vroegtijdig leren signaleren van symptomen die tot uitval kunnen leiden. Deze trainingen zijn verzorgd in samenwerking met onze nieuwe arbodienst, die we dit jaar hebben aangetrokken. We verwachten dat we met deze maatregelen het langdurige verzuim in 2022 kunnen terugdringen.

VERZUIMCIJFERS	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020	REALISATIE 2019
Gemiddelde verzuim %	5,4%	4,0%	7,1%
Verzuimmeldingen	91	NB	NB
Verzuimfrequentie	0,83	0,7	0,8

Informatiemanagement en IT

Informatiemanagement (IM) en informatietechnologie (IT) spelen een steeds belangrijker rol in het functioneren van onze organisatie en medewerkers. Als we excellente dienstverlening willen leveren, moeten we onze processen zo klantgericht en efficiënt mogelijk organiseren. IM en IT zijn dan ook vooral ondersteunend aan een optimale klantgerichte dienstverlening. In 2021 hebben we hierin enkele grote slagen gemaakt.

¹ Het landelijke gemiddelde voor heel 2021 was op het moment van schrijven van dit jaarverslag nog niet gepubliceerd door het CBS.

Zaakgericht werken

Door de implementatie van 'zaakgericht werken' is in 2021 een aantal operationele processen gedigitaliseerd. Het gaat daarbij niet alleen om een technische implementatie; we begeleiden ook de mensen die ermee moeten werken. Daarnaast optimaliseren we het werkproces en maken het inzichtelijk. Hierdoor verbeteren we onze dienstverlening aan onze huurders. In 2021 is het zaakgericht werken bij Verhuur geïmplementeerd. We hebben de processen opgepakt rond de terugbelverzoeken, overlast en woonfraude en huurincasso. Ook is in 2021 een begin gemaakt met de verbetering van het klachtenmanagement.

Datagedreven organisatie

We hebben in 2021 een eerste stap gezet naar een datagedreven organisatie. Met meer en kwalitatief goede data krijgen we beter inzicht in onze processen. Zo wordt ook duidelijker waar onze verbeterpunten liggen. Die kennis kunnen we inzetten om onze dienstverlening te verbeteren én tot een betere besluitvorming te komen.

In 2020 hebben we een datawarehouse (dashboards voor het analyseren van kpi's) opgezet, dat in 2021 is uitgebreid met nieuwe data. Denk daarbij aan toewijzingen, KWH-scores en energielabels. Vanaf begin 2022 zijn door de ontsluiting van ons HRM-pakket ook de fte's en in- en uitdiensttredingen beschikbaar. De data kunnen we direct in het datawarehouse ontsluiten uit primaire processen. Via een managementdashboard heeft het management toegang tot alle data. Omdat het management- en de productiedashboards sinds dit jaar aansluiten bij de thema's uit het ondernemingsplan, kan het management nu datagedreven sturen op de kpi's die in dit ondernemingsplan zijn geformuleerd. Het is een goed voorbeeld van de professionaliserings- en efficiencyslag die we in 2021 hebben gemaakt.

Digitale strategie

In september 2021 zijn we gestart met de ontwikkeling van de digitale strategie voor Pré Wonen. We verkennen hoe we de digitale transitie van onze organisatie de komende jaren willen vormgeven en welke koers we willen varen. De kern van de strategie is uitgewerkt langs de volgende vier lijnen:

- Klantdienstverlening (hoe kunnen we de huurder optimaal bedienen).
- Vastgoed (kennis, data en voorspellend vermogen).
- Klant en markt (ontwikkeling van vraag en woonwensen).
- Financiën (vergroten van voorspellend vermogen en beter sturen op ratio's).

In 2022 moet de uitwerking van deze strategie nader vorm krijgen.

Cybersecurity

In 2021 kregen we steeds meer te maken met cybersecuritydreigingen. Het IT-team heeft zich daarom vooral toegelegd op het voorkomen van dit soort incidenten, in nauwe samenwerking met onze leveranciers van IT-diensten. In 2021 zijn er geen cybersecurity aanvallen geweest op onze systemen. Wel zijn er regelmatig phishing mails binnengekomen. Wij gebruiken de Microsoft dienst Defender om dit tegen te gaan. Daarnaast voeren we acties uit om onze medewerkers bewust te maken van hun online gedrag. Bijvoorbeeld door

elk kwartaal een phishing campagne te doen. Collega's die hierop 'geklikt' hebben, worden extra geïnstrueerd om toekomstige soortgelijke situaties te voorkomen. Deze acties dragen bij aan een digitaal veiliger werkomgeving.

De belangrijkste dreiging die zich heeft voorgedaan was de internationale 'Log4U' kwetsbaarheid. Onderzoek wees uit dat in ons IT landschap geen gebruik wordt gemaakt van systemen die hiervoor kwetsbaar zijn.



Financiële continuïteit

Financiële positie

De bedrijfsvoering van Pré Wonen is gebaseerd op een duurzaam business-model. Dat wil zeggen: we toetsen onze bedrijfsvoering telkens opnieuw aan de financiële continuïteit van onze organisatie. Daarbij kijken we naar de volgende interne beleidsnormen voor 2021:

- interestdekkingsratio (ICR) $\geq 1,5$
- loan to value (LTV) op beleidswaarde ≤ 75 procent

In de financieringsstrategie van Pré Wonen is als uitgangspunt gekozen om een risicobereidheid van “gemiddeld” te hanteren. Dit is onder meer het gevolg van de ambitieuze investeringsplannen die Pré Wonen heeft met name op het gebied van beschikbaarheid en verduurzaming. Deze investeringen hebben voor een belangrijk deel een beperkte of zelfs negatieve terugverdiencapaciteit, waardoor Pré Wonen met het uitvoeren van deze investeringen zal interen op de huidige ratio's. Het is dus zaak om de ratio's scherp te blijven monitoren en gezien de onzekerheid van toekomstige marktontwikkelingen heeft Pré Wonen haar interne normen daarom scherper vastgesteld dan de huidige WSW-normen.

Deze normen voor de ICR en LTV gelden voor zowel de DAEB- als de niet-DAEB-portefeuille. Toezichthouder WSW heeft het volgende normenkader vastgesteld:

RATIO	DAEB	NIET-DAEB	GECONSOLIDEERD	ONDERPAND WSW
CONTINUÏTEITSRATIO'S:				
ICR	1,4	1,8	1,4	
LTV	85%	75%	85%	
Solvabiliteit	15%	40%	15%	
DISCONTINUÏTEITSRATIO'S:				
Dekkingsratio	70%	70%	70%	
Onderpandratio (WSW)				70%

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste kengetallen voor Pré Wonen toegelicht (geconsolideerd):

		NORM AW/ WSW	REALISATIE 2021 (X € 1.000)	REALISATIE 2020 (X € 1.000)
Eigen vermogen op basis van beleidswaarde	A		835.778	699.226
Balanstotaal op basis van beleidswaarde	B		1.572.633	1.441.479
SOLVABILITEIT	=A/B	> = 15%	53,15%	48,51%
Kasstroom voor interest	C		32.262	29.091
Rente-uitgaven	D		11.806	12.616
INTERESTDEKKINGSRATIO (ICR)	=C/D	> = 1,4	2,73	2,31
Leningen nominale waarde	G		625.337	638.520
Materiële vaste activa – beleidswaarde	H		1.427.527	1.313.649
LOAN TO VALUE (LTV)	=G/H	< = 85%	43,81%	48,61%
Leningen – marktwaarde	E		730.869	834.010
Materiële vaste activa – marktwaarde	F		3.488.003	2.973.239
DEKKINGSRATIO	=E/F	< = 70%	20,95%	28,05%

In de tabel hieronder zijn de belangrijkste kengetallen uit de begroting 2022 opgenomen¹:

MEERJARENBEGROTING 2022 (GECONSOLIDEERD)	2022	2023	2024	2025	2026
Solvabiliteit op beleidswaarde	42,6%	40,4%	38,8%	36,0%	33,4%
interestdekkingsratio	2,76	3,29	3,09	3,55	3,36
Loan to value op basis van beleidswaarde	53,7%	57,1%	59,8%	64,4%	66,6%

MEERJARENBEGROTING 2022 (DAEB-PORTEFEUILLE)	2022	2023	2024	2025	2026
interestdekkingsratio	2,32	2,76	2,56	2,95	2,80
Loan to value op basis van beleidswaarde	66,2%	71,5%	74,8%	79,8%	81,6%

Pré Wonen streeft naar een blijvend goede balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Gelet op de leeftijd van ons bezit, vraagt dat forse investeringen in de toekomst. Daarnaast leggen onze duurzaamheidsambities de komende jaren een fors beslag op onze financiële middelen. Op basis van de meerjarenbegroting 2022 zien wij dat de ratio's door de omvangrijke investeringen in de vastgoedportefeuille meer onder druk komen te staan. De externe normen worden hierbij naar verwachting niet overschreden.

Op het moment dat we de meerjarenbegroting 2022 vaststelden, waren de maatregelen van het nieuwe kabinet – waaronder de afschaffing van de verhuurdersheffing - nog niet bekend. Duidelijk is dat het afschaffen van de verhuurdersheffing een aanzienlijke positieve impact zal hebben op de beleidswaarde. Ook zal dit doorwerken in de portefeuillestrategie en de aanvullende prestatieafspraken.

Over het algemeen kunnen we constateren dat er met de huidige inzichten geen enkele reden is te twijfelen aan de financiële continuïteit van Pré Wonen en dat de organisatie financieel gezond is. Hieronder worden de verschillende ratio's kort toegelicht.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigenvermogenpositie van de corporatie, rekening houdend met het corporatiebeleid. De jaarrekening presenteert de eigenvermogenpositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van de corporatie. Om de eigenvermogenpositie van de corporatie te bepalen, rekening houdend met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend door middel van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

Uit de cijfers van 2021 blijkt dat de solvabiliteit is toegenomen ten opzichte van 2020. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de beleidswaarde. Daarnaast is een stelselwijziging doorgevoerd op

¹ Niet-DAEB portefeuille is niet relevant om verder toe te lichten vanwege de financieringsstructuur en onze focus op de DAEB portefeuille.

de waardering van de latente belastingvoorziening. Hierdoor is de latente belastingvoorziening volledig vrijgevallen ten gunste van het eigen vermogen. Hiermee voldoet Pré Wonen ruimschoots aan de interne norm van 1,5, dit geldt zowel voor de realisatie in 2021 als voor de toekomst.

Interestdekkingsratio (ICR)

De ICR toetst of de woningcorporatie op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De stijging van de ICR in 2021 ten opzichte van 2020 wordt grotendeels verklaard door de taakoverdracht van het Zandvoortse bezit en de financiering hiervan tegen een gemiddelde rentevoet van 0,22 procent. De huurinkomsten namen hierdoor toe, terwijl verhoudingsgewijs de rentelasten zeer beperkt waren. De ICR blijft voldoen aan de norm van Aw/WSW.

Loan to value (LTV)

De LTV toetst of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De opbrengstpotentie van het vastgoed op lange termijn wordt berekend door middel van de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid. Op de langere termijn zien we door de grote investeringsopgave een structurele toename van de leningenportefeuille. Voor de langere termijn is daarom de verwachting dat de LTV langzaam toeneemt, maar dat deze ruimschoots binnen de norm van 85 procent van Aw/WSW blijft.

Dekkingsratio

De dekkingsratio beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de marktwaarde van de leningportefeuille. Deze ratio is relevant als er sprake is van een slechte financiële positie en (dreigende) discontinuïteit. Uitgangspunt voor de waardebepaling van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat. In geval van discontinuïteit is in principe de marktwaarde van de leningen relevant. Bij de dekkingsratio zien wij een aanzienlijke verbetering van de ratio door enerzijds de toename van de marktwaarde van ons bezit en anderzijds de afname van de marktwaarde van de leningportefeuille. De lagere waardering van de leningportefeuille wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijgende rentecurve in 2021.

Maatschappelijke inzet

De maatschappelijke inzet van Pré Wonen is onder meer terug te vinden in de streefhuur, onze rendementseisen en in onze inzet voor leefbaarheid.

- De *streefhuur* van Pré Wonen ligt aanzienlijk lager dan de maximaal redelijke huur (de huur die wij zouden mogen vragen). De streefhuur is gemiddeld 74 procent van de wettelijke maximaal redelijke huur. Op dit moment vragen we ongeveer 69,7 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Onze maatschappelijke inzet is dus 30,3 procent. Vertaald in euro's betekent dit een maatschappelijke inzet van 48,6 miljoen euro op jaarbasis.
- Bij het beoordelen van investeringen hanteren we een *rendementseis* (*IRR*). Deze is afhankelijk van het type ingreep en het investeringsstatuut,

zowel geformuleerd op basis van de marktwaaarde als op basis van de beleidswaarde. Onze IRR op het bouwen van sociale huurwoningen is vanzelfsprekend lager dan de IRR van een commerciële vastgoedbelegger. Het verschil kan worden gezien als maatschappelijke inzet.

- Ook op *leefbaarheid* tonen wij onze maatschappelijke inzet. In 2021 hebben we 665.000 euro besteed aan leefbaarheid. Dit is exclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten ad 630.000 euro.

Resultaten 2021

Kasstroomen

Eind 2021 had Pré Wonen 8,9 miljoen euro aan liquide middelen. Eind 2020 was dat 8,6 miljoen euro. Door de taakoverdracht van Zandvoort wijken de gerealiseerde kasstromen 2021 aanzienlijk af van de kasstromen 2020. Het is daarom relevant om naar afwijkingen ten opzichte van de begroting 2021 te kijken.

De operationele kasstroom is hoger uitgevallen dan begroot, dit wordt met name veroorzaakt door:

- lagere algemene bedrijfskosten (exclusief inhuur derden);
- hogere kosten inhuur, welke echter worden gecompenseerd door lagere personeelsuitgaven;
- het niet effectueren van de saneringsheffing;
- lagere vennootschapsbelasting.

De hogere kosten voor inhuur werden in 2021 gedekt door de lagere personeelslasten.

Door verschillende omstandigheden, zoals aangepaste technische eisen, waren de investeringen in bestaand bezit en nieuwbouwhuurwoningen niet geheel conform begroting gerealiseerd. Deze lagere investeringen zijn voor een groot deel gecompenseerd doordat de verkopen in de niet-DAEB-portefeuille (onder andere grondposities en vrijesectorwoningen) niet zijn gerealiseerd.

Het kassaldo mag volgens de voorgeschreven norm van het WSW maximaal 10% van de jaarhuur bedragen, inclusief servicekosten. We blijven met ons saldi liquide middelen hier ruim onder, namelijk 7,6%. Voor een verdere specificatie van de kasstromen verwijzen we hier naar het kasstroomoverzicht in de jaarrekening.

X € 1.000	BEGROTING 2021	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.325	20.456	16.475
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.882	-6.990	-38.707
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.395	-13.191	24.492
BEGINSTAND LIQUIDE MIDDELEN	8.277	8.596	6.336
Mutatie liquide middelen	1.048	275	2.260
EINDSTAND LIQUIDE MIDDELEN	9.325	8.871	8.596

In 2021 heeft Pré Wonen voor ruim 20 miljoen euro aan nieuwe leningen aangetrokken. Dit betreft volledig herfinanciering, aangezien ruim € 31,6 miljoen

aan leningen is afgelost. Om voldoende flexibiliteit te behouden en fluctuaties in de kasstromen op te vangen, is 75 procent van de financiering aangetrokken via een wekelijkse roll-over-lening met variabele hoofdsom.

De marktwaarde van leningen wordt in grote mate beïnvloed door rente-ontwikkelingen. Door de stijgende rente is de leningportefeuille nominaal afgenomen met 13,2 miljoen euro. De marktwaarde van deze portefeuille is echter afgenomen met 103,1 miljoen euro.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat (enkelvoudig) is 537,4 miljoen euro positief. Dit is 4,4 miljoen euro hoger dan het voorgaande jaar. Het verschil wordt met name veroorzaakt door de waardeontwikkeling van onze woningen (marktwaarde in verhuurde staat). Een nadere toelichting geven we in paragraaf Waardeontwikkeling op pagina 46 in dit jaarverslag.

Exploitatieresultaat uit verhuur

Onze kernactiviteit, het beheer van woningen, leverde in 2021 een exploitatieresultaat uit verhuur op van 23,8 miljoen euro (2020: 21,2 miljoen euro). Zowel de opbrengsten als kosten zijn in 2021 aanzienlijk toegenomen ten opzichte van 2020. Deze toename is bijna volledig verklaarbaar door de taakoverdracht van Zandvoort waardoor ons bezit met ruim 18% is toegenomen.

Onderstaande opstelling is in lijn met onze begroting, gebaseerd op de categorale winst- en verliesrekening. Afgezet tegen ons eigen vermogen van 2,1 miljard euro per 1 januari 2021 betekent dat een rendement van 1,13 euro.

X € 1.000	BEGROTING 2021	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	113.059	111.768	91.565
Opbrengsten servicecontracten	5.128	4.909	3.525
Bijdragen BWS	—	—	—
Overige opbrengsten	102	375	373
	118.289	117.052	95.463
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen t.d.v. exploitatie	-186	-237	-311
Personeelslasten (incl. inhuur derden en na interne doorbelastingen)	-14.373	-14.253	-11.893
Geactiveerde productie	1.029	1.310	1.235
Onderhoudslasten	-28.772	-29.095	-21.442
Leefbaarheid	-1.566	-1.295	-1.260
Lasten servicecontracten	-4.936	-4.741	-3.423
Beheerslasten	-6.546	-5.701	-5.210
Overige exploitatielasten	-8.915	-8.036	-6.323
	-64.265	-62.049	-48.627
Heffingen	-18.045	-17.497	-14.362
Saneringssteun	-1.105	—	—
Financiële baten en lasten	-11.045	-11.379	-11.282
EXPLOITATIERESULTAAT UIT VERHUUR (EXCL. VPB)	23.829	26.127	21.192

De beheerslasten en de overige exploitatielasten (zie tabel op de volgende pagina) zijn in 2021 over de hele linie lager dan was voorzien.

	BEGROTING 2021	REALISATIE 2021	REALISATIE 2020
BEHEERSLASTEN			
Huisvesting	536	386	432
Raad van Commissarissen	131	119	236
Kosten ICT	2.273	1.845	1.975
Vervoersmiddelen	197	178	148
Algemene kosten	3.410	2.498	2.400
Integratie Zandvoortse bezit	–	674	119
SUBTOTAAL BEHEERSKOSTEN	6.546	5.701	5.210
Overige exploitatielasten			
Belastingen	6.925	6.130	5.254
Verzekeringen	506	578	353
Beheerslasten VVE's	265	303	250
Juridische kosten	205	226	119
Overige exploitatielasten	1.014	788	347
Lasten voorgaande jaren		12	1
SUBTOTAAL OVERIGE EXPLOITATIELASTEN	8.915	8.036	6.323

Inzet van het vermogen

Het eigen vermogen van Pré Wonen (exclusief voorzieningen) is eind 2021 met 537,4 miljoen euro gestegen tot 2.896,2 miljoen euro. Inclusief de voorzieningen komt ons vermogen uit op 2.900,7 miljoen euro. Dit is 79,8 procent van het balanstotaal (2020: 76,1 procent). We hebben dit vermogen berekend op basis van de waarderingsgrondslagen in onze jaarrekening, dus de marktwaarde. Op basis van de beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen ongeveer 835,8 miljoen euro.

Een belangrijk deel van het eigen vermogen bestaat uit ongerealiseerde herwaarderingen. De realisatie van deze herwaarderingen is sterk afhankelijk van het beleid. Door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen – zoals demografische veranderingen en de ontwikkeling in de behoefte aan sociale huurwoningen – is de vrije besteding ervan beperkt.

Het verkopen van sociale huurwoningen druist in tegen onze visie om ons bezit zo veel mogelijk in te zetten voor de huisvesting van onze doelgroepen. Daarom zijn wij terughoudend bij de verkoop van ons sociaal bezit. De ongerealiseerde herwaardering in ons vermogen is om die reden niet vrij te besteden.

Waardeontwikkeling

De totale marktwaarde van de vastgoedportefeuille van Pré Wonen is voor 2021 uitgekomen op een bedrag van 3,49 miljard euro. Dat is een stijging van 514 miljoen euro ten opzichte van de jaarrekening 2020. Deze stijging wordt

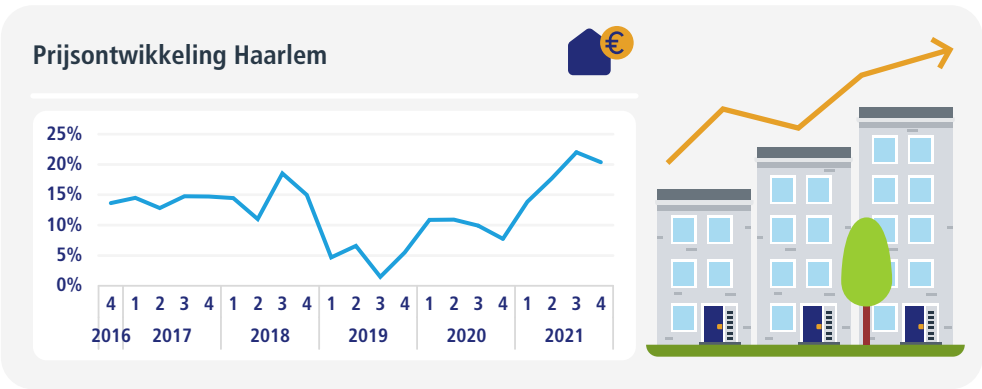
voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de leegwaarden en de aanhoudende druk op de woningbeleggingsmarkt. Daardoor lieten de aanvangsrendementen het afgelopen jaar ook een aanscherping zien.

Ontwikkeling koopwoningmarkt 2021

De gemiddelde prijsstijging van koopwoningen in Nederland bedroeg in 2021 volgens cijfers van de NVM circa 20 procent. De landelijke prijsstijging is daarmee in 2021 fors hoger dan die in de jaren daarvoor. Het aantal te koop staande woningen neemt af, terwijl de vraag aanhoudend hoog lijkt te blijven. De verkoopperiode van woningen is hierdoor inmiddels gedaald tot een landelijk gemiddelde van 23 dagen, terwijl landelijk bij circa 80 procent van de woningen wordt overboden ten opzichte van de vraagprijs bij verkoop.

De (NVM-)regio Agglomeratie Haarlem (bestaande uit Bloemendaal, Heemstede, Haarlem en Zandvoort) volgt qua leegwaardestijging min of meer het landelijke beeld met een gemiddelde stijging van de transactieprijzen van 20,4 procent.

TRANSACTIEPRIJS (X 1.000 EURO)	2020-4E KWARTAAL	2021-3E KWARTAAL	2021-4E KWARTAAL	%-JR	%-KW
Tussenwoning	505	590	640	26,6%	8,5%
Hoekwoning	604	722	726	20,3%	0,6%
2-onder-1-kap	889	1.155	943	6,1%	-18,3%
Vrijstaand	1.175	1.817	1.571	33,7%	-13,5%
Appartement	353	397	412	16,2%	2,5%
TOTAAL	503	595	613	20,4%	2,3%



De (NVM-)regio IJmond (bestaande uit Beverwijk, Heemskerk, Velsen, Castricum en Uitgeest) kende in 2021 een stijging van de transactieprijzen van 26 procent. Er lijkt daarbij sprake van een ‘inhaal’-prijsstijging ten opzichte van regio’s Groot Amsterdam en Agglomeratie Haarlem.

TRANSACTIEPRIJS (X 1.000 EURO)	2020-4E KWARTAAL	2021-3E KWARTAAL	2021-4E KWARTAAL	%-JR	%-KW
Tussenwoning	349	412	444	27,3%	7,8%
Hoekwoning	397	438	480	21,0%	9,5%
2-onder-1-kap	488	636	691	41,7%	8,6%
Vrijstaand	583	817	770	31,9%	-5,8%

TRANSACTIEPRIJS (X 1.000 EURO)	2020-4E KWARTAAL	2021-3E KWARTAAL	2021-4E KWARTAAL	%-JR	%-KW
Appartement	261	321	306	18,3%	-2,3%
TOTAAL	373	455	473	26,0%	3,7%



Ontwikkeling beleggingsmarkt 2021

Het beleggingsvolume in het woningsegment bedroeg in 2021 circa 7,7 miljard euro. Dit ligt substantieel lager dan de 11,4 miljard euro in 2020. De redenen hiervoor zijn met name gelegen in het feit dat in het vierde kwartaal van 2020 veel transacties naar voren zijn gehaald met het oog op de wijzigende overdrachtsbelasting (van 2 naar 8 procent vanaf 31 december 2020). Hierdoor kwam het investeringsvolume in het vierde kwartaal van 2020 met 4,15 miljard euro zeer hoog uit (ter vergelijking: het volume in het eerste kwartaal van 2021 bedroeg slechts 600 miljoen euro). Daarnaast heeft de daling in het investeringsvolume in 2021 simpelweg te maken met een gebrek aan (geschikt) aanbod.



Onder druk van de aanhoudende belangstelling van beleggers in het woningsegment en het beperkte aanbod daalden de aanvangsrendementen in 2021 nog verder. Dit gold zowel voor de beleggingen in nieuwbouw als die in bestaande bouw.

Overige factoren

Overige factoren die een substantiële invloed hebben gehad op de waardeontwikkeling zijn:

- De aanpassing van de overdrachtskosten.
- De verwachte toekomstige leegwaardeontwikkeling.
- Aanpassingen in de berekening van het uitpondscenario vanuit het *Handboek Marktwaaardering*.

Ons beleid in relatie tot het niet-realiseerbare deel van onze marktwaarde

Het bestuur van Pré Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie, en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het bedraagt 2.051,4 miljoen euro. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 kan als volgt worden verklaard:

VERLOOP BELEIDSWAARDE	2021		2020	
	EFFECT OP MARKTWAARDE X € 1.000	EFFECT OP MARKTWAARDE %	EFFECT OP MARKTWAARDE X € 1.000	EFFECT OP MARKTWAARDE %
Marktwaarde in verhuurde staat	3.488.003	100%	2.973.239	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-10.241	0%	64.667	2%
Stap 2: betaalbaarheid	-1.657.627	-48%	-1.461.156	-49%
Stap 3: kwaliteit	-300.140	-8%	-144.475	-5%
Stap 4: beheer	-92.469	-3%	-118.626	-4%
BELEIDSWAARDE	1.427.527	41%	1.313.649	44%

VERLOOP BELEIDSWAARDE	BEGROTING 2021	
	EFFECT OP MARKTWAARDE X € 1.000	EFFECT OP MARKTWAARDE %
Marktwaarde in verhuurde staat	2.901.345	100%
Stap 1: beschikbaarheid	109.981	4%
Stap 2: betaalbaarheid	-1.459.141	-50%
Stap 3: kwaliteit	-307.278	-11%
Stap 4: beheer	-80.270	-3%
BELEIDSWAARDE	1.164.637	40%

Dit impliceert dat circa 59 procent van de marktwaarde in verhuurde staat zogenoemd beklemd is. Dit vermogen is mogelijk voor een deel te realiseren door te sturen op beschikbaarheid, kwaliteit en beheerslasten. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is deze beklemming aan fluctuaties onderhevig.

STAP 1: BESCHIKBAARHEID

In de stijging van de marktwaarde zit deels een waardestijging van het uitponden van het bezit van Pré Wonen. Het uitpondscenario geeft aan dat Pré Wonen in veel gevallen beter haar bezit kan blijven verkopen dan verhuren. Omdat het verhuren van woningen de basis is voor een woningcorporatie, dient voor de beleidswaarde het gehele bezit op het

doorexploiteerscenario te worden gewaardeerd. Daarnaast wordt in de beleidswaarde de eindwaarde op een andere wijze bepaald. Bij Pré Wonen is de afslag beperkt. Dit is het gevolg van een andere manier van berekenen van de eindwaarde (beleidswaarde vs marktwaarde). In de taxatie wordt bij de marktwaardering een vrijheidsgraad bij de berekening van de eindwaarde (*Exit Yield*) gebruikt. In de beleidswaarde wordt rekening gehouden met de toekomstige kasstromen na vijftien jaar doorexploiteren. Doordat bij het doorexploiteerscenario de overdrachtskosten niet meer van toepassing zijn, wordt het verschil tussen het doorexploiteer- en het uitpondscenario kleiner.

STAP 2: BETAALBAARHEID

Pré Wonen wil woningen verhuren voor een sociale huurprijs. In het geldende huurbeleid per 31 december 2021 hanteren we een streefhuurpercentage van gemiddeld 74 procent van de maximaal redelijke huurprijs op basis van WWS-punten. Voor de woningen in Zandvoort geldt per 31 december 2021 hetzelfde huurbeleid.

Het verschil met de markthuren ten opzichte van de gehanteerde streefhuren (gewenste huren) komt tot uiting in de tweede stap, betaalbaarheid. Het afgelopen jaar is de marktwaarde toegenomen. Omdat ons huurbeleid niet veranderd is, is de afslag procentueel gezien toegenomen. De markthuur is daarmee dus veel sneller gestegen. Dat verklaart ook een hogere afslag. Daarnaast is de huidige huur afgelopen jaar niet geïndexeerd en is de eenmalige huurkorting toegepast.

STAP 3: KWALITEIT

Ten opzichte van de markt wil een woningcorporatie vanuit haar sociale taak meer doen aan onderhoud. Dit uit zich in de derde stap: kwaliteit. Deze stap is gebaseerd op de begroting en op de definities conform artikel 14a van de *Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015*. Doordat de onderhoudskosten op basis van het beleid hoger zijn dan in de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat, heeft dit een negatief effect.

STAP 4: BEHEER

Door de veranderende definities, de professionalisering van de onderneming en de lasten die Pré Wonen heeft om de woningen te kunnen beheren en te kunnen voldoen aan de opgedragen heffingen vanuit de diverse externe toezichthouders, wordt het steeds duurder om deze taak te vervullen. Deze kosten liggen hoger dan de gehanteerde beheerkosten in de marktwaarde in verhuurde staat. Bij de bepaling van de beheernormen is rekening gehouden met de *Handleiding Toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening verslagjaar 2020*.

De totale afslag van de marktwaarde in verhuurde staat naar de beleidswaarde is gestegen van 56 naar 59 procent ten opzichte van voorgaand jaar. Dit betekent dat de beleidswaarde met 123 miljoen euro verhoudingsgewijs minder is gestegen dan de marktwaarde.



Fiscale paragraaf

Fiscale paragraaf

Fiscaliteiten en fiscaal resultaat

Pré Wonen betaalt verschillende belastingen in het kader van wet- en regelgeving. Het uitgangspunt is om onze fair share bij te dragen, in lijn met onze sociale taak. Bij het betalen van deze fair share aan belastingen worden de wettelijke mogelijkheden naar redelijkheid benut.

Verhuurderheffing

De omvang van de verhuurderheffing in 2021 bedroeg circa € 17,1 miljoen (2020: circa € 14,3 miljoen). De stijging is te verklaren door de overname van de verhuureenheden van De Key en Mooiland en wordt deels gedempt door de invoer van een plafond voor de WOZ-waarde op €315.000 en een daling in het tarief van in 0,625% 2020 naar 0,562% in 2021.

Veranderingen fiscale functie

In 2021 is het three-lines-of-defense model verder ingevuld voor de fiscale functie door het aantrekken van een fiscaal medewerker voor de eerstelijns werkzaamheden. Hiermee is de vermenging van opstellen en controle waar eerder deels sprake van was komen te vervallen. Ook is er een nieuwe extern fiscaal adviseur aangesteld waarmee heldere afspraken zijn gemaakt om de functie als derde lijn duidelijker te beleggen. De nieuwe opzet heeft geleid tot een beter inzicht in fiscale posities en het inlopen van enkele achterstanden. Specifiek zijn de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2020 per april 2022 ingediend en zijn procesverbeteringen toegepast voor de btw en wkr administraties.

Fiscaal statuut

Het afgelopen jaar is het fiscaal statuut volgens de jaarlijkse cyclus geactualiseerd. De doelstelling is niet gewijzigd. Pré Wonen houdt vast aan de keuze voor fiscale zelfregie, waardoor deskundigheid en eigenaarschap worden gestimuleerd. Daarnaast zijn alle taken en verantwoordelijkheden aangepast naar de huidige functienamen.

Fiscale commissie

De fiscale commissie adviseert het bestuur van Pré Wonen rond fiscale aspecten bij de besluitvorming. De commissie overlegt met en rapporteert aan het bestuur over de fiscale risico's en kansen. De fiscale commissie bestaat uit vier medewerkers van Pré Wonen en één extern adviseur.

Vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening

De belastinglast wordt gepresenteerd met inachtneming van de oude en de nieuwe grondslag voor de waardering van latente belastingen. Dit omdat er sprake is van een stelselwijziging voor berekening van de latente belastingposities. Het stelsel wijzigt van de waardering van latenties op nominale waarde naar waardering op contante waarde. Met de stelselwijziging willen wij het inzicht in en de vergelijkbaarheid van onze jaarrekening binnen de corporatiesector, waar toepassing van de contante waarde gebruikelijk is, vergroten. De nadere toelichting op de aanleiding tot en de effecten van deze stelselwijziging is te vinden in de jaarrekening. Onderstaand zijn de waarden opgenomen als bepaald onder zowel het oude als het nieuwe stelsel om zo inzicht te geven in de impact van de wijzigingen.

BELASTINGEN W&V NOMINAAL	2021	2020
Acute belastingen	-5.404.647	-3.476.205
Correcties voorgaande jaren	1.936.458	6.979.765
Mutatie latente belastingen	-141.067.315	-141.348.072
Betalingskortingen en/of heffingsrente	-	77.216
	-144.535.504	-137.767.296

BELASTINGEN W&V CONTANT	2021	2020
Acute belastingen	-5.404.647	-3.476.205
Correcties voorgaande jaren	1.936.458	6.979.765
Mutatie latente belastingen	-545.764	175.325
Betalingskortingen en/of heffingsrente	-	77.216
	-4.013.953	3.756.101

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de afspraken die de sector met de Belastingdienst heeft gemaakt (VSO 2). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk. Het gaat onder meer om het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het afwaarderen naar een lagere WOZ en de inschatting van het naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen op basis van een fiscale winstplanning. Uit nader overleg over de aangiften zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Daarom kan de acute en latente belasting, zoals bepaald in de jaarrekening, achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Effectieve belastingdruk

De onderstaande tabel geeft de effectieve belastingdruk weer op basis de nieuwe grondslag met toepassing van contante waarde voor de berekening van belastinglatenties.

EFFECTIEVE BELASTINGDRUK	2021	
	VPB	%
Resultaat voor belastingen	541.432.579	
Nominale belastingdruk	135.358.145	25,0%
AANSLUITPOSTEN:		
(Her) waardering latenties	-129.079.805	-23,8%
VPB tariefswijziging belastinglatenties (van 25% naar 25,8%)	-180.906	0,0%
Correcties eerdere jaren	-1.936.458	-0,4%
Gemengde kosten	8.474	0,0%
Rente-aftrekbeperking (ATAD)	-126.877	0,0%
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-4.119	0,0%
Tariefsopstapje	-24.500	0,0%
TOTALE BELASTINGLAST	4.013.953	0,7%

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,7% (2020: 0,7%). De afwijkende effectieve belastingdruk ten opzichte van het statutaire tarief wordt veroorzaakt door verschillen in de vennootschappelijke en fiscale winstbepaling. Het effect van tijdelijke verschillen wordt gecompenseerd door de belastinglatenties.



Treasurybeleid

Treasurybeleid

Het treasurybeleid van Pré Wonen is gericht op het helpen waarborgen van de financiële continuïteit. Voor de belangrijkste afgeleide doelstellingen verwijzen we naar het Treasurystatuut. Dit statuut is geactualiseerd op 27 september 2021.

In lijn met het geactualiseerde Treasurystatuut bestaat de samenstelling van de treasurycommissie uit zes personen (vier intern en twee extern).

Jaarlijks stelt Pré Wonen een treasuryjaarplan op voor het nieuwe begrotingsjaar. In dit plan wordt het treasurybeleid voor het nieuwe begrotingsjaar vastgelegd. Dat gebeurt op basis van de bestaande portefeuilles van leningen, uitzettingen, rente-instrumenten en de meest recente meerjarenramingen, binnen de kaders zoals vastgelegd in het Treasurystatuut.

In de jaarrekening (paragraaf 8.17, Langlopende schulden) staat een toelichting op het verloop van de schulden, de verplichting voor 2021 en de gemiddelde rente. In paragraaf 8.19 worden de financiële instrumenten en ons liquiditeits- en renterisico toegelicht.

Uit de begroting 2022 blijkt dat Pré Wonen in de periode 2022-2026 een structurele financieringsbehoefte heeft. Door de grote investeringsopgave is eind 2026 de financieringsbehoefte opgelopen tot circa € 325,6 miljoen, waarvan € 79,7 miljoen herfinanciering van bestaande leningen.

De leningenportefeuille stijgt naar verwachting met circa € 246 miljoen door de ingerekende investeringsopgave. Het zwaartepunt van de investeringen vindt plaats na 2022. Op basis van de huidige inzichten zijn geen aanvullende maatregelen nodig, wij verwachten deze financiering ook daadwerkelijk aan te kunnen trekken onder borging van het WSW.



Nevenstructuren en samenwerkings- verbanden

Nevenstructuren en samenwerkings- verbanden

Pré Wonen heeft nog een aantal samenwerkingsverbanden met collega-woningcorporaties Elan Wonen en Ymere in de vorm van vof's.

Overige deelnemingen worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde:

- Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. Haarlem (36,11%).
- Vof Zona Matadero, Haarlem (33,3%).
- Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat, Haarlem (26%).
- VOF De Remise Haarlem te Haarlem (50%).

De Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. Haarlem beheert standplaatsen. Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat behartigt de belangen voor het saneren van de grond van het voormalige ketelhuis. De activiteiten van vof Zona Matadero bestaan uit projectontwikkeling binnen het statutaire werkgebied.

Vof De Remise (50%) bestaat ultimo 2021 nog. Pré Wonen heeft echter geen financieel belang meer in deze vof. De rekeningcourantverhouding is in 2016 volledig afgewikkeld. Pré Wonen heeft geen aandeel meer in het exploitatie-resultaat van de vof. De verwachting was dat deze vof in 2021 daadwerkelijk werd ontbonden. Omdat een juridische procedure met de Belastingdienst langer loopt dan verwacht, is dit nog niet geëffectueerd.



Risicoparagraaf

Risicoparagraaf

Het risicomanagementsysteem ondersteunt Pré Wonen om meer zekerheid te verkrijgen over het bereiken van onze ondernemingsdoelstellingen, efficiënte en effectieve processen, betrouwbare financiële informatieverzorging en naleving van relevante wet- en regelgeving.

Ontwikkelingen in 2021

Op basis van het raamwerk van risico's en beheersingsmaatregelen, vastgelegd in het project 'Samen in Control', heeft de periodieke toetsing van processen in 2021 een stevigere basis gekregen. De gestructureerde koppeling van risico's en beheersingsmaatregelen binnen een proces, geeft een goed handvat bij controles. Ook vergroot dit het risicobewustzijn binnen operationele processen.

Afhankelijk van het belang van een proces voor de kerntaken van Pré Wonen en de frequentie waarmee het proces wordt uitgevoerd, wordt elk kwartaal, elk halfjaar of jaarlijks getest. Bevindingen op het niet naleven van beheersingsmaatregelen en waarnemingen ter verbetering van een proces worden direct teruggekoppeld aan de eerste lijn en elk halfjaar gerapporteerd aan het DTO en de RvC middels de IC halfjaarrapportage.

Er is een start gemaakt met de integratie van soft controls in de werkzaamheden van Internal control. In de risicobeheersing is al veel aandacht voor de soft controls op organisatieniveau, zoals de bedrijfscultuur en gedrag en houding van het management. De impact van soft controls wordt nu ook bij de analyses op procesniveau meegenomen. Soft controls op vlakken als helderheid, uitvoerbaarheid en transparantie worden hierbij binnen een proces geanalyseerd. Zo kan vastgesteld worden of deze elementen de werking van hard controls mogelijk ondergraven of juist versterken.

Ondanks personele wisselingen op de afdeling Internal control, is het controleplan volledig uitgevoerd. De personele wisselingen leverden ook een frisse blik op, die leidde tot een aantal nieuwe invalshoeken op vertrouwde werkwijzen. Daarmee hebben we processen verder verbeterd.

Risicobereidheid

In 2021 is onderscheid gemaakt tussen de risicobereidheid op het financieel gebied en de risicobereidheid om de ontwikkelingsopgave uit het ondernemingsplan te realiseren. Financieel wordt een neutrale houding gehanteerd, waar dit vroeger defensiever was. De wijziging volgt uit het vermogen van de financiële functie om nog accurater te kunnen sturen op financiële ratio's. Het vasthouden aan de defensieve houding zou de investeringsruimte benodigd

voor de realisatie van onze doelstellingen onnodig beperken. De neutrale houding stelt de organisatie in staat om scherper financieel beleid te voeren, waar we de extern vereiste ratio's als duidelijke grens hanteren.

Voor de realisatie van de ontwikkelingsopgave is de risicobereidheid offensief. Dat is een wijziging ten opzichte van de meer neutrale houding in eerdere jaren. Deze offensieve houding toont de bereidheid om buiten te geijkte paden te denken om bouw te realiseren. Financieel wordt hierbij uiteraard bewaakt dat wij binnen onze interne grenzen blijven.

Pré Wonen streeft er verder naar te allen tijde te voldoen aan wet- en regelgeving. Ten aanzien van fraude- en integriteitsrisico's is de risicotolerantie zeer laag.

Organisatie risicomanagement

Pré Wonen past het zogenoemde *three lines of defense*-model toe, de drie verdedigingslijnes:

- De eerste verdedigingslinie wordt gevormd door de managers, de proces-eigenaren en de medewerkers van Pré Wonen. Zij zijn verantwoordelijk voor tijdige signalering en beheersing van risico's.
- De tweede verdedigingslinie wordt gevormd door de functies die gericht zijn op het coördineren, monitoren en ondersteunen bij de risicobeheersing door de eerste verdedigingslinie. Dit is vanaf eind 2021 primair belegd bij Business control. De strategen en de bestuursadviseur hebben een rol bij de identificatie van risico's die volgen uit in- en externe ontwikkelingen.
- Het team van Internal control geeft samen met de concerncontroller invulling aan de derde verdedigingslinie. Aan de hand van een IC-jaarplan vinden controles plaats, waarbij de werking van de beheersmaatregelen wordt getoetst. Het gaat daarbij om hard controls en soft controls. De bevindingen worden besproken met de betrokkenen en gerapporteerd aan het directieteam en de Auditcommissie/Raad van Commissarissen.

Bestuur en directie nemen verantwoordelijkheid voor de tijdige bijsturing van de organisatie, op basis van de resultaten van de werkzaamheden van de drie lijnes. De informatievoorziening van bestuur en directie vindt plaats via een combinatie van een-op-een contact met de operatie, periodieke deelname aan overleg met de managementcommissie en deelname aan de commissies Financiën en Risico (elke 2 maanden), Fiscaal (elke 6 weken) en Treasury (elke 2 maanden).

Pré Wonen onderkent dat cultuur een belangrijk aspect is bij risicomanagement. Van het management wordt leiderschap en voorbeeldgedrag verwacht als het gaat om risicobewustzijn en risicohouding. De Expeditie, ons cultuurtraject, besteedt uitvoerig aandacht aan belangrijke gedragsaspecten: eigenaarschap en samenwerking, openheid en transparantie en een volwassen communicatiestijl. Zo wil Pré Wonen een lerende organisatie zijn. Dat wil zeggen, een organisatie waar mensen leren van fouten, waardoor er ruimte is voor verbetering.

Strategische risico's

Door een inschatting van de kans dat een risico zich voordoet en de (niet)-financiële impact die het risico kan hebben, zijn deze gerangschikt van 1 (grote kans en grote impact) tot 12 (redelijke kans en lage impact). Op risico's met een lage kans en lage impact wordt geen strategisch risicobeleid geformuleerd. De strategische risico's als vastgesteld in 2020 zijn gedurende 2021 ook gehanteerd als leidraad, omdat deze ook in 2021 actueel zijn. Zo zijn de risico's omtrent stijgende bouwkosten en de onvoorspelbaarheid van politieke besluitvorming in 2021 realistisch gebleken. Dit blijkt uit de waargenomen prijsstijgingen en uit de huurbevrozing. In 2022 zal een evaluatie plaatsvinden van de strategische risico's en de koppeling hiervan met het nieuwe ondernemingsplan 2021-2024.

#	RISICO		RISICO-BEREIDHEID (L/M/H)
1	BOUWKOSTEN	Het risico van een substantiële stijging van bouwkosten als gevolg van marktontwikkelingen	M
2	POLITIEK	Het risico van wisselende en een opeenstapeling van eisen en wet- en regelgeving (onvoorspelbaarheid van landelijke politiek)	M
3	DUURZAAMHEID	Het risico dat we onze duurzaamheidsopgave niet realiseren	L
4	TRANSFORMATIE	Het risico dat de transformatie van onze portefeuille in de richting van onze wensportefeuille onvoldoende slaagt	L
5	FINANCIËEL BEHEER	Het risico dat Pré Wonen als gevolg van onvoldoende financiële middelen onvoldoende in staat is om de transformatieopgave te realiseren, of niet voldoet aan wet- en regelgeving	L
6	PORTEFEUILLE	Het risico dat onze portefeuille onvoldoende aansluit bij de vraag en wensen van onze klanten	L
7	KWALITEIT	Het risico dat kwaliteitsissues optreden en potentieel leiden tot incidenten	M
8	PROCESSEN	Het risico dat als gevolg van onvolkomenheden in de processen (inefficiëntie en ineffectiviteit) operationele risico's optreden, inclusief compliance, integriteits- en frauderisico's en incidenten op ICT-gebied	L
9	AANTOONBAAR IN CONTROL	Het risico dat de planning & control niet op orde is, als gevolg van het ontbreken van financiële kaders of onvoldoende kennis, kunde en leiderschap	L
10	LEEFBAARHEID	Het risico van toenemende overlast en afnemende leefbaarheid als gevolg van een toename van kwetsbare groepen	L
11	PERSONEEL	Het risico dat ons personeelsbestand kwantitatief en kwalitatief onvoldoende aansluit bij de behoeften en wensen van Pré Wonen om haar doelstellingen te realiseren	L
12	CULTUUR	De gewenste cultuurverandering (met gedragseigenschappen conform de kernwaarden) die nodig is om adequaat te anticiperen op veranderingen om ons heen	L

Alle genoemde risico's zijn toebedeeld aan een eigenaar. Ze worden gemonitord door middel van een zogenoemde risicokaart, waarin ook de beheersmaatregelen zijn opgenomen. Zo nodig neemt Pré Wonen additionele beheersmaatregelen.

Bouwkosten en politiek

Voor zowel bouwkosten als politiek zijn de betrokken risico's in beginsel weinig of slechts indirect beïnvloedbaar. Beheersmaatregelen op dit vlak zijn onder meer het uitbouwen van lobby en netwerken, duidelijke contractuele afspraken en vernieuwde samenwerkingsvormen met bouwbedrijven.



Risico realisatie duurzaamheidsopgave

Er is sprake van een toenemende druk op de verduurzaming van ons bezit. Dit beleid is onderdeel van de portefeuillestrategie en staat in relatie tot het onderhoudsbeleid. Pré Wonen voert hierbij die maatregelen door die altijd verduurzaming van een woning realiseren, zoals isolatie en hoogrendementsglas. Innovaties worden toegepast als duidelijk is dat deze bewezen effect hebben.

Transformatierisico

In 2021 is het portefeuilleplan herijkt op basis van het nieuwe ondernemingsplan. De portefeuillemanager en asset managers geven in samenwerking sturing aan de transformatieopgave. Team Vastgoed geeft vervolgens invulling en uitvoering aan het opgestelde plan. Hiermee geven we inhoud aan de rollen en verantwoordelijkheden op strategisch, tactisch en operationeel niveau. In 2021 hebben acquisities een grotere rol gekregen in het realiseren van de transformatieopgave. Zo kunnen we groei realiseren met een lagere belasting van het eigen personeel. Dit is een maatregel om het risico op het niet behalen van onze transformatieopgave te beperken.

Financieel beheerrisico

Maandelijks vindt een review plaats van de financiële prestaties met de managers en het team Business control. Daarin stemmen we af wat de financiële uitkomsten zijn van de operationele activiteiten. Hiermee kan de operatie zicht krijgen op een eventuele noodzaak om te versnellen of te vertragen als financiële indicatoren daar aanleiding toe geven. Periodiek nemen ook de directie en bestuurder deel aan dit overleg. Daarnaast zijn de treasury-commissie en de fiscale commissie actief, wat bijdraagt aan een nog betere financiële risicobeheersing.

Portefeuillerisico

Zoals aangegeven is in 2021 het integraal portefeuilleplan vernieuwd op basis van het nieuwe ondernemingsplan. Door gebruik te maken van informatie over de samenstelling en ontwikkeling van de huurdersgroepen in de regio, is het plan zo veel mogelijk aangesloten op de verwachte ontwikkelingen. Een risicobeperkende maatregel hierbij is het levensloopbestendig bouwen. Dit houdt in dat een woning met beperkte investeringen geschikt kan blijven voor een bewoner die door omstandigheden zorgbehoevend wordt.

Kwaliteitsrisico

In 2021 is veel aandacht besteed aan het nader in kaart brengen van de staat van onderhoud van het Zandvoortse bezit. Eind dit jaar resulteerde dat in conditiescores, die in 2022 verder invulling moeten krijgen in de planning van planmatig onderhoud en renovatie. Er zijn geen bijzondere risico's geïdentificeerd gedurende 2021. Met dagelijks en planmatig onderhoud is invulling gegeven aan het reguliere onderhoudsprogramma.

Risico van niet-efficiënte en niet-effectieve processen

In de loop van 2021 is 'zaakgericht werken' verder ingevoerd voor operationele processen, met name bij Verhuur. De voordelen hiervan zullen zich met name

in 2022 laten zien. We verwachten hier meer zichtbaarheid op de aard, duur en eventuele knelpunten in verschillende stappen van het Verhuurproces. Daarnaast is een overkoepelend digitaliseringsprogramma opgezet waarmee zowel de efficiëntie als de effectiviteit van processen verder verbeterd moet worden.

Risico leefbaarheid en veiligheid

Er is een duidelijke strategie ingezet met een focus op drie aandachtswijken in de portefeuille. De meetbaarheid van zowel leefbaarheid als 'veerkracht' van een wijk zijn hierbij een uitdaging gebleken. In 2021 is een begin gemaakt om deze meetbaarheid te vergroten. In 2022 gaan de regisseurs Gebiedsaanpak en strategie hier vervolg aan geven, samen met onze partners in de betreffende wijken.

Personeelsrisico

Door de krapte op de arbeidsmarkt waren we genoodzaakt externen in te huren voor de invulling van vacatures op sleutelposities. Er zijn in 2021 veel vacatures met nieuwe vaste krachten ingevuld. Zo hebben we het risico op tekortkomingen in de operationele activiteiten beperkt. Door Pré Wonen als aantrekkelijke werkgever nog meer onder de aandacht te brengen, willen we de afhankelijkheid van inhuur verder beperken.

Risico van het niet-slagen van de gewenste cultuurverandering

De trainingen voor nieuw personeel, bedoeld om hen bekend te maken met de cultuurprincipes van Pré Wonen, hebben door corona minder vaak plaatsgevonden dan beoogd. In 2022 halen we deze trainingen in en zetten we met trainingen op teamniveau de volgende stap om de cultuur van Pré Wonen verder in de organisatie in te bedden.

Risico van onvoldoende aantoonbaar in control zijn

Op basis van het operationeel risicoproces 'Samen in Control' heeft de organisatie zicht op de belangrijkste risico's binnen de processen van Pré Wonen. In 2021 heeft IC dit raamwerk gehanteerd om de werking van beheersingsmaatregelen te toetsen. We hebben in 2021 rapportages uitgebracht over de bevindingen uit deze controles over het tweede halfjaar 2020 en over het eerste halfjaar 2021. Hieruit blijkt dat de organisatie actief omgaat met aanbevelingen en waar nodig verbetering laat zien.

Naast de beheersing van procesrisico's is in 2021 veel aandacht besteed aan het verder ontsluiten van data uit onze systemen. Op basis van deze data zijn dashboards samengesteld waarmee het management aan de hand van kpi's en financiële informatie snel een actueel beeld kan vormen van de stand van zaken. Hiermee kan het sneller reageren op onverwachte ontwikkelingen.

Operationele risico's

Fiscaal risico

We willen grote schommelingen tussen de voorlopige en de werkelijke aangifte zo veel mogelijk beperken. Hiertoe is een *three lines of defense*-model ingevoerd rond de aangifte vennootschapsbelasting. Dit model leidde in 2021

tot versnelling en een hogere kwaliteit in het aangifteproces. Het streven is om in 2022 aangiftes verder te versnellen en aangiftes uit eerdere jaren te finaliseren.

ICT

In 2021 is veel aandacht besteed aan cybersecurity. Er is snel gehandeld op externe dreigingen en we hebben met diverse trainingen en campagnes het bewustzijn van medewerkers over de risico's vergroot. Om onze aanpak verder te structureren is een adviestraject gestart om ons cybersecuritybeleid te toetsen aan het beheersingsraamwerk van het 'Center for Internet Security', de CIS18. In 2022 willen we de leemtes in kaart krijgen, zodat we met een gerichte aanpak onze beheersing verder kunnen versterken.

Compliancerisico's

Complianceregister

Naast het continu monitoren van processen verricht IC jaarlijks een update van het complianceregister. Hierbij wordt vastgesteld hoe de procesverantwoordelijken zich op de hoogte houden van (wijzigingen in) wet- en regelgeving en welke wijzigingen in het proces zijn ingevoerd om hieraan te voldoen. Waar afwijkingen zijn geconstateerd, is vastgesteld dat processen zijn aangepast om dit in de toekomst te voorkomen. Afwijkingen hebben zich in 2021 zeer beperkt voorgedaan en hebben niet geleid tot aanwijzingen, boetes of andere ingrepen van toezichthoudende en regelgevende instanties.

AVG

Er is voldaan aan de inrichtingsverplichtingen. Denk daarbij aan de aanpassing van bewaartermijnen, het opstellen van een verwerkingsregister, het beschikbaar stellen van een privacystatement, het inregelen van klantrechten en het opstellen van een procedure voor datalekken et cetera. Ook heeft Pré Wonen een privacy-officer benoemd.

De organisatie handelt adequaat bij het vermoeden van een datalek. Dit blijkt uit de meldingen die via het hiervoor ingerichte centrale meldingsproces zijn gedaan. Er is in 2021 één datalek gemeld aan de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Het betrof een verkeerd verzonden e-mail waarin gegevens van één persoon stonden. Deze gegevens waren echter van dusdanige aard dat een melding verplicht is. Dit heeft in 2021 niet geleid tot boetes of aanwijzingen van de AP.

Coronavirus

In 2021 hebben het coronavirus en bijbehorende maatregelen een doorlopende impact gehad op de organisatie. De flexibiliteit van de organisatie heeft zich getoond in de aanpassing van processen om te voldoen aan geldende protocollen, terwijl tegelijk onze huurderstevredenheid is behouden. We gaan ervan uit dat de versoepelingen die bij het opstellen van deze jaarrekening zijn aangekondigd, doorzetten. Daarom verwachten we een verdere daling van het risico dat het coronavirus onze dienstverlening beperkt.

De invloed van het coronavirus op onze kasstromen is ook in 2021 beperkt gebleven. Het heeft dan ook geen directe impact gehad op onze investeringscapaciteit, noch op de financiële uitvoerbaarheid van onze primaire processen.

Externe factoren

Een externe factor met veel invloed op zowel Pré Wonen als haar huurders is de oplopende inflatie. De beheersing van dit risico beperkt zich tot reactieve maatregelen die de impact van de inflatie op het behalen van onze doelstellingen moet verlagen. In 2022 zal op dit vlak de uitdaging liggen in het vinden van de juiste balans tussen enerzijds de hogere kosten van uitbreiding en onderhoud van de portefeuille en anderzijds het betaalbaar houden van de huren. De onzekerheid over de aangekondigde afschaffing van de verhuurdersheffing en wijzigingen op fiscaal vlak vergroten de complexiteit verder.

In de begroting is rekening gehouden met verschillende scenario's. In alle scenario's voldoen we op de korte termijn aan de gestelde eisen aan het *loan to value* (LTV) en de *Interest Coverage Ratio* (ICR). Op de langere termijn, vanaf circa vijf jaar, kunnen mogelijk knelpunten ontstaan als de investeringsopgave samenvalt met de opgaven rond betaalbaarheid en duurzaamheid. In 2022 verwachten wij meer zekerheid te krijgen over de externe factoren die afhankelijk zijn van politieke besluitvorming. Deze besluitvorming is een rode draad in de onzekerheden die ons beleid mogelijk kunnen beïnvloeden. De cumulatieve impact van onder andere de aankomende afschaffing van de verhuurdersheffing, de lokale prestatieafspraken die hier tegenover zullen staan, de gevolgen van aanpassingen in fiscale regelgeving en de mogelijke verdere maatregelen om het woningtekort in Nederland aan te pakken, is onduidelijk en zal in 2022 een belangrijk thema zijn.



Verslag van de Ondernemingsraad 2021

Verslag van de Ondernemingsraad 2021

Voorwoord van de voorzitter

Vanwege de coronapandemie beleefden we in 2021 opnieuw een bijzonder jaar. Zo was thuiswerken een terugkerend onderwerp op de OR-agenda. Naast de advies- en instemmingsaanvragen hield de OR zich bezig met onderwerpen als werkdruk, duurzame inzetbaarheid en sociale veiligheid. Het is plezierig dat de OR, door deelname aan de werkgroep, aan de voorkant betrokken is bij de totstandkoming van het nieuwe, generieke functiehuis. Verder is dit jaar de deelname van twee OR-leden in de organisatiebrede arbocommissie gecontinueerd.

OR, bestuurder en medezeggenschapsondersteuners gingen op 27 mei op teamexpeditie. Zij gaven elkaar feedback en hebben goede procesafspraken gemaakt. RvC-lid Bas Rutten sloot 's middags bij dit overleg aan. Helaas ging een vervolg op 14 december vanwege corona niet door, maar dit zal in 2022 zeker worden rechtgezet.

In het laatste kwartaal van 2021 gaf Kees Kuhne aan dat hij liever de rol van vicevoorzitter wilde vervullen. Aan mij als vicevoorzitter werd gevraagd of ik bereid was met Kees van functie te ruilen. Deze uitdaging ben ik met veel plezier aangegaan.

Djendji Thuis

Voorzitter Ondernemingsraad Pré Wonen

De Ondernemingsraad in 2021

In 2021 heeft de Ondernemingsraad vier keer overleg gehad met het bestuur en elf keer intern vergaderd. De OR ontving de volgende advies- en instemmingsaanvragen:

Adviesaanvragen

Ondernemingsplan Pré Wonen 2021-2024 'Iedereen een fijn thuis'

De OR is gevraagd te adviseren over het nieuwe ondernemingsplan van Pré Wonen. De OR vond het een goed onderbouwd plan en adviseerde over te gaan tot uitvoering daarvan. Tevens sprak de OR de wens uit op de hoogte te worden gehouden van het implementatieplan.

Uitbesteden salarisadministratie

De bestuurder vroeg advies van de OR over het uitbesteden van de salarisadministratie. De OR adviseerde de salarisadministratie in eigen beheer te houden. De bestuurder nam dit advies niet over.

Herinrichting communicatiefunctie

De OR is gevraagd advies uit te brengen over de herinrichting van het team Communicatie. De OR heeft zich uitgebreid laten informeren over de ontstane situatie en is het gesprek aangegaan met alle betrokkenen. Dit leidde uiteindelijk tot het OR-advies over te gaan tot de herinrichting van de communicatiefunctie, zoals verwoord in het herinrichtingsvoorstel.

Wijzigingen afdeling Wonen en Vastgoed

De OR is om advies gevraagd over de wijzigingen op de afdeling Wonen, te weten:

- de verplaatsing van team Klantadvies naar de afdeling Facilitair/ICT;
- de samenvoeging van de teams Verhuur en Wonen tot een nieuwe afdeling;
- de aanstelling van de huidige manager Wonen tot nieuwe manager van de afdeling Wonen, Verhuur & Verkoop;
- het laten vervallen van de functie van manager Klant.

Tot zijn genoegen constateerde de OR dat de medezeggenschap van de medewerkers al in het voortraject goed tot zijn recht was gekomen. Het advies was dan ook om over te gaan tot uitvoering van de voorgenomen besluiten, met inachtneming van een transparante communicatie richting de medewerkers over de wijzigingen.

Herinrichting inkoopfunctie

De bestuurder vroeg de OR om advies over de herinrichting van de inkoopfunctie. Dit betrof het opheffen van de huidige strategische inkoopfunctie en het toevoegen van een nieuwe functie Tactisch-operationeel inkoopadvies. Deze moest worden ondergebracht bij de afdeling Facilitair. Aangezien het voorgenomen besluit al was uitgevoerd, heeft de OR zich onthouden van advies.

Inrichting team Bijzonder Vastgoed

De OR is om advies gevraagd over de inrichting van het team Bijzonder Vastgoed binnen de afdeling Verhuur & Wonen, samen met een formatie-uitbreiding van 0,46 fte. De OR adviseerde de voorgenomen besluiten uit te voeren, met inachtneming van een aantal aandachtspunten.

Instemmingsaanvragen

Tweede preventiemedewerker

Omdat de OR goed aangehaakt was in de organisatiebrede arbocommissie – in de personen van Franc Lana en Miranda Bakker (en later in het jaar Anjo Kwakkenbos) – kon de OR snel zijn instemming verlenen met het aanstellen van een tweede preventiemedewerker.

Maatwerk arbeidsvoorwaarden

In 2020 is de OR in gesprek gegaan met bestuurder en HR over een nieuw pakket secundaire arbeidsvoorwaarden. Dat is een belangrijk onderwerp voor de OR, omdat het alle medewerkers van Pré Wonen aangaat. Om die reden heeft de OR hiervoor een externe adviseur in de arm genomen en goed naar de medewerkers geluisterd. Bij de door HR georganiseerde informatiebijeenkomsten over dit onderwerp was de OR goed vertegenwoordigd. De OR heeft alle input van de medewerkers verzameld in een rapportage. Deze is aangeboden aan bestuurder en HR. Eind 2021 is de OR in afwachting van het aangepaste concept *Maatwerk Arbeidsvoorwaarden* dat ter instemming aan de OR zal worden voorgelegd.

Tijdelijk ziekteverzuimbeleid

De bestuurder vroeg de instemming van de OR met de tijdelijke wijziging van het ziekteverzuimbeleid en het ziekteverzuimprotocol. Deze zouden in het tweede kwartaal van 2021 vervangen worden door een inzetbaarheidsprotocol. De tijdelijke wijziging was nodig in verband met de start op 1 januari 2021 van de nieuwe arbodienst, inclusief de invoering van een nieuwe werkwijze. Het bestaande beleid en protocol voldeden hierdoor op een aantal punten niet meer. De OR stemde hiermee in.

VOG in sollicitatieprocedure

De OR stemde ermee in dat nieuwe medewerkers bij indiensttreding een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) overleggen.

Rookbeleid Pré Wonen 2022

Op basis van nieuwe wetgeving moet de rookruimte in het gebouw per 1 januari 2022 worden gesloten. De bestuurder vroeg de OR daarnaast in te stemmen met het volledig rookvrij maken (inclusief het buitenterrein) van Pré Wonen per 1 januari 2023. Als tijdelijke overbrugging zou dan voor een periode van één jaar op het eigen buitenterrein een niet-overdekte buiten-rookplek (de zogenaamde 'tegel') worden ingericht. De OR stemde hiermee in.

Trainingen

In 2021 volgde de OR de basistraining WOR (Wet op de Ondernemingsraden). De training biedt belangrijke basiskennis voor nieuwe OR-leden en is een mooie opfrisser voor de oudgedienden.

Vervolgens heeft de OR zich verdiept in de 'Navigator werkmethode', een slimme en simpele manier van werken voor een OR. Deze werkmethode is gericht op een goede vertegenwoordiging van de achterban en daadwerkelijke invloed van een OR op de te nemen besluiten van het management. De methode is ontwikkeld op verzoek en met financiële steun van het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. De OR heeft deze methode in 2021 al bij een aantal onderwerpen toegepast.

Verkiezingen

De zittingstermijn van Miranda Bakker en Franc Lana liep af in 2021. Miranda Bakker stelde zich na twee zittingstermijnen niet opnieuw verkiesbaar. Franc Lana deed dat wel. Aangezien er ook nog een vacature binnen de OR bestond, werden kandidaten opgeroepen om drie vacante plaatsen in te vullen.

Vijf kandidaten meldden zich aan. Van 29 maart tot en met 8 april werden digitale verkiezingen gehouden. Nicolle Vredevoort, Tanja Paap en Franc Lana kwamen als winnaars uit de bus.

Samenstelling OR per 1 januari 2021

NAAM	ROL
Kees Kuhne	<i>Voorzitter</i> , cluster Wonen en Vastgoed, team Planmatig Onderhoud
Djendji Thuis	<i>Vicevoorzitter</i> , cluster Financiën en Bedrijfs-ondersteuning, team Financiële Administratie
Franc Lana	<i>Lid</i> , cluster Wonen en Vastgoed, team Wijk-beheer
Miranda Bakker	<i>Lid</i> , cluster Wonen en Vastgoed, team Verhuur
Michael Kruizenga	<i>Lid</i> , cluster Financiën en Bedrijfs-ondersteuning, team ICT en Facilitair
Yvonne van Bourgondiën	<i>Lid</i> , cluster Wonen en Vastgoed, team Gebieds-regisseurs
Vacature	Benno Riteco verliet de OR in 2020; ondanks herhaalde oproepen kon deze vacature niet worden ingevuld.

Samenstelling OR per 31 december 2021

NAAM	ROL
Djendji Thuis	<i>Voorzitter</i> , cluster Financiën en Bedrijfs-ondersteuning, team Financiële Administratie
Kees Kuhne	<i>Vicevoorzitter</i> , cluster Wonen en Vastgoed, team Planmatig Onderhoud
Michael Kruizenga	<i>Lid</i> , cluster Financiën en Bedrijfs-ondersteuning, team ICT en Facilitair
Anjo Kwakkenbos	<i>Lid</i> , cluster Wonen en Vastgoed, team Vastgoed Projecten

Franc Lana	<i>Lid</i> , cluster Wonen en Vastgoed, team Wijk-beheer
Tanja Paap	<i>Lid</i> , cluster Wonen en Vastgoed, team Leef-baarheid
Nicolle Vredevoort	<i>Lid</i> , cluster Wonen en Vastgoed, team Verhuur

Zittingstermijnen

NAAM	IN OR	HERKOZEN	JAAR VAN AFTREDEN
Michael Kruizenga	2019		2023
Kees Kuhne	2019		2023
Anjo Kwakkenbos	2021		2023
Franc Lana	2018	2021	2025
Tanja Paap	2021		2025
Djendji Thuis	2015	2019	2023
Nicolle Vredevoort	2021		2025

OR-werkgroepen eind 2021

WERKGROEP	LEDEN
Arbo	Anjo Kwakkenbos en Franc Lana
Personeelszaken	Michael Kruizenga, Franc Lana en Nicolte Vredevoort
Financiën	Djendji Thuis en Kees Kuhne
Communicatie	Michael Kruizenga en Tanja Paap

Ambtelijk secretaris

De OR wordt ondersteund en geadviseerd door een externe ambtelijk secretaris, Sonja Dubbeldam. Zij is geen lid van de OR.

Verantwoording kosten OR

KOSTEN	BEGROOT (€)	GEREALISEERD (€)
Abonnement 'Rendement'	1.000	1.012
Diversen	1.000	1.190
Extern advies (PM-post)	2.000	4.870
Gezamenlijke studiedag	4.000	1.126
Opleidingskosten	5.000	0
Ambtelijk secretaris	25.000	26.340
TOTAAL	38.000	34.538

Op totaalniveau is 9 procent minder uitgegeven. Op detailniveau is er wel overschrijding van de begroting.



Verslag van de Raad van Commissarissen 2021

Verslag van de Raad van Commissarissen 2021

Algemeen

2021 laat zich niet een-twee-drie karakteriseren. Ten eerste had corona een grote impact op de dagelijkse werkzaamheden. We kunnen stellen dat we ons goed hebben aangepast aan alle wisselingen in maatregelen en beleid. Het dagelijks leven en de werkzaamheden voor de huurders zijn, natuurlijk met alle beperkingen, voortgezet. Ten tweede kunnen we wat betreft de woningmarkt constateren dat de woonconsument het lastig heeft. Het tekort aan woningen en het prijsopdrijvend effect daarvan maken het voor veel mensen moeilijk om een geschikte woning te vinden. De bouwproductie neemt geleidelijk toe, maar het aanbod is nog steeds ruim onvoldoende. Ten slotte, kijkend naar Pré Wonen, zien we dat de organisatie groeit in professionaliteit. En de lat ligt hoog! Om op een hoger niveau te komen moet de organisatie rekbaar zijn. Wij constateren dat de medewerkers deze uitdaging aangaan en, gezien de resultaten, gelukkig ook aan kunnen. Het realiseren van de doelen uit het ondernemingsplan is een complexe en omvangrijke opgave. De RvC heeft de overtuiging dat optimalisatie en vernieuwing hierin essentieel blijven. De open en constructieve samenwerking met de bestuurder is daarvoor in elk geval een goed vertrekpunt.

Als toezichthouder - maar natuurlijk ook als huurder, partner en belanghebbende van Pré Wonen, stemt dat in bepaalde mate tevreden. Maar dit kan en mag niet leiden tot zelfgenoegzaamheid. De opgave is namelijk nog steeds enorm. Beschikbaarheid is wellicht de grootste zorg: hoe voegt Pré Wonen zo snel mogelijk woningen toe, betaalbaar en duurzaam? Hoe behaalt de organisatie de duurzaamheidsdoelstellingen, zonder dat de financiële continuïteit in het gedrang komt? Maar ook: hoe zorgt men ervoor dat wijken en buurten leefbaar blijven? En hoe voorkomen we een dreigende tweedeling zodat iedereen mee kan doen in de samenleving?

De balans tussen deze opgaven en de beschikbare middelen komt de komende jaren onder druk te staan. Aandacht voor de juiste keuzes en financiering vraagt extra dialoog om tot goede afwegingen te komen. In het ondernemingsplan dat Pré Wonen in 2021 lanceerde, zijn de urgenties klip-en-klaar benoemd en zijn er ook heldere strategieën voor ontwikkeld. De Raad van Commissarissen heeft erop toegezien dat Pré Wonen haar ambities waarmaakt met het lef en de verantwoordelijkheid die daarvoor nodig zijn, binnen de kaders die we met elkaar hebben afgesproken. We zijn er trots op dat we daar verslag van kunnen doen. Een paar thema's lichten we kort uit.

Belangrijkste thema's van 2021

Portefeuilleplan

Het portefeuilleplan van Pré Wonen is opnieuw vastgesteld. Aanleiding hiervoor lag in het nieuwe ondernemingsplan. Daarin is de beschikbaarheid van goede sociale huurwoningen als een van de grootste urgenties benoemd. Ook de toevoeging van de Zandvoort-portefeuille maakte het noodzakelijk de keuzes in het portefeuilleplan opnieuw tegen het licht te houden. Belangrijkste conclusie, die ook haalbaar en betaalbaar is: we voegen tot 2030 11 procent DAEB-woningen toe, waar dat in 2019 nog maar 6 procent was. De groei zit voornamelijk in de meergezinswoningen met lift. In de wetenschap dat locaties beperkt zijn en procedures soms traag, leidt deze versnelling van de groei ertoe dat Pré Wonen nadrukkelijker inzet op acquisities. Deze nieuwe aanpak is ook in de RvC aan de orde geweest en inmiddels zijn de eerste positieve resultaten zichtbaar.

Financiële situatie

Pré Wonen is een financieel gezonde organisatie. De meerjarenbegroting laat zien dat we de eigen ambities kunnen waarmaken en dat we blijven voldoen aan de interne en externe normen. Wel zien we rond de discussie 'Opgaven en Middelen' dat in ons werkgebied op de middellange termijn een disbalans ontstaat: de opgaven zijn groter dan de beschikbare middelen. De RvC heeft de bestuurder uitgedaagd een gesprek voor te bereiden om in onderlinge samenhang de noodzakelijke financiële ruimte, de investeringsopgave en het huurbeleid te verkennen. In december hebben we een sterk inhoudelijk volkshuisvestelijk debat gevoerd aan de hand van diverse dilemma's. Alles met het doel voor ogen geen financiële ruimte onbenut te laten om de volkshuisvestelijke taak in de breedste zin van het woord waar te maken. Dit gesprek met de organisatie zetten we ook in 2022 graag voort.

Vestia

In de sector speelde vooral in het begin van het jaar de discussie over de structurele oplossing voor Vestia. Pré Wonen heeft intensief over deze oplossing en de aanvliegroute daarvan gesproken. In het belang van de directe stakeholders is uiteindelijk besloten niet aan deze oplossingsrichting mee te werken.

Verhuurdersheffing

Eind 2021 besloot de nieuwe coalitie dat onder meer de sterk bekritiseerde verhuurdersheffing vanaf 2023 wordt afgeschaft. In ruil daarvoor wil het nieuwe kabinet bindende prestatieafspraken met corporaties maken over de investeringen gericht op wonen, leefbaarheid en duurzaamheid. De effecten van dit nieuwe kabinetsbeleid nemen we in 2022 in onderlinge samenhang onder de loep, zodat zoveel mogelijk middelen vrijgespeeld worden voor de maatschappelijke taak.

Governance

De vernieuwde Governance code (2020) is als vanzelfsprekend leidraad voor het handelen van de Raad van Commissarissen en de organisatie Pré Wonen. We zijn ons terdege bewust van onze voorbeeldfunctie hierin. Vanuit dat bewustzijn heeft in maart 2021 de voorzitter van de RvC een presentatie gegeven aan de collega's van Pré Wonen over het functioneren van de RvC en de principes van de Governance code die daaraan ten grondslag liggen. In deze kennissessie is met de medewerkers eveneens besproken hoe de Governance code doorwerkt in het dagelijks werk van iedereen. Voor het overige blijkt onder meer uit het Jaarverslag, de Managementletter 2021 en de Oordeelsbrieven van de Aw dat Pré Wonen een organisatie is die transparant en integer opereert binnen de kaders van de wet.

Zelfevaluatie

De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC is dit jaar doorgeschoven naar april 2022. Vanwege het vertrek van mevrouw Aalsma en haar opvolger nog gezocht moest worden, was het in de tweede helft 2021 verstandig om de zelfevaluatie uit te stellen totdat de bezetting van de RvC weer op orde is. De zelfevaluatie zal deze keer onder externe begeleiding plaatsvinden. De RvC heeft wel bij de profielbespreking voor het nieuwe RvC-lid uitgebreid stil gestaan bij de actualiteit, de belangrijkste strategische ontwikkelingen voor Pré Wonen en de eigen performance van de raad. In het voorjaar heeft de RvC, in het verlengde van de vorige zelfevaluatie, haar Toezichtvisie aangescherpt.

Permanente educatie

De leden van de RvC van Pré Wonen en het bestuur blijven zich vanzelfsprekend ontwikkelen om hun taak goed te kunnen uitvoeren. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder en als bestuurder effectief te kunnen uitvoeren. Naast de individuele trainingen heeft de RvC samen met het directieteam een kennissessie over digitalisering georganiseerd. Deze werd verzorgd door prof. dr. Dirk Brounen met als centraal thema 'data analytics'. Brounen liet zien hoe gebruik van data het voorspellend vermogen van een organisatie kan vergroten. Zonder data is het creëren van maatschappelijke waarde - de essentie van een corporatie - als mikken op een voortdurend bewegend doel, aldus Brounen. Zijn adagium is dan ook: zorg voor capaciteit, draagvlak en ga aan de slag.

Behaalde PE-punten in 2021:

DE HEER BODEWES	MEVROUW AALSMa	MEVROUW DE GOEDE	DE HEER RUTTEN	DE HEER TJIN-A-TSOI	MEVROUW HUNTJENS
8	0	27	6	2	54

Samenstelling en werkwijze RvC

In 2021 is de samenstelling van de RvC op één plaats gewijzigd. Mevrouw Aalsma is per 15 augustus teruggetreden als RvC-lid. In de zes jaar als RvC-lid heeft mevrouw Aalsma nauwgezet haar toezichthoudende rol vervuld. Waarvoor veel dank! Voor haar opvolging is Wesselo & Partners gevraagd het proces van werving en selectie te begeleiden. Dat heeft geresulteerd in de benoeming van mevrouw Talitsch, met het juridisch profiel, per 1 januari 2022 als lid van de RvC en de Auditcommissie (AC). De RvC heeft in de tussenliggende periode zorggedragen voor haar vervanging in de AC en agenda-commissie.

De RvC bestond tot 15 augustus uit vijf personen; twee vrouwen en drie mannen. Van 15 augustus tot 31 december 2021 uit één vrouw en drie mannen. De RvC streeft naar een evenwichtige man-vrouw verhouding. Goed om te constateren dat die met de benoeming van mevrouw Talitsch per 1 januari 2022 weer is bereikt.

De Raad is in 2021 zes keer in reguliere vergadering bijgeweest. Goedkeuring van het bod op de gemeentelijke woonvisies heeft conform de planning & control-cyclus in een schriftelijke consultatie plaatsgevonden. Mevrouw Talitsch heeft in voorbereiding op haar toetreden op 1 januari 2022 de laatste RvC-vergadering als toehoorder bijgewoond.

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC), onder voorzitterschap van de heer Rutten, richt zich op de werking van de risicobeheersing en risicocontrolesystemen – waarbij de naleving van wettelijke voorschriften in het bijzonder de aandacht heeft – en op de financiële informatievoorziening van Pré Wonen.

De AC is in 2021 zes keer bijgeweest. Zoals in het reglement vastgelegd, zijn er ook afzonderlijk gesprekken gevoerd met de controller, buiten aanwezigheid van de bestuurder.

De Auditcommissie heeft er in 2021 samen met de bestuurder voor gezorgd dat er weer een concerncontroller in vaste dienst is aangesteld. Dat bleek geen sinecure, mede doordat een geselecteerde kandidaat kort voor zijn aantreden alsnog afhaakte. Gelukkig bleek Bas Brouwer bereid om deze essentiële functie te aanvaarden.

Remuneratiecommissie

Deze commissie is namens de RvC belast met de werkgeversrol en specifiek met de beoordeling en beloning van de bestuurder in relatie tot de prestatieafspraken en het functioneren van de organisatie. De commissie stemt af met de gehele RvC en komt met voorstellen omdat de gehele RvC het functioneren van de bestuurder beoordeelt.

In 2021 is de remuneratiecommissie, onder voorzitterschap van mevrouw De Goede, drie keer bijeengewees. Naast de beoordeling van het functioneren en de prestaties van mevrouw Huntjens over 2020, waarbij diverse thema's aan de orde zijn gekomen, is het honorariumbeleid onderwerp van gesprek geweest. De honorering gebaseerd op afspraken bij aantreden en de wettelijke maxima liepen niet meer in pas met de oorspronkelijke doelstelling. In samenspraak met de bestuurder is een alternatief voorstel uitgewerkt dat in de RvC van december is bekrachtigd. De beoordeling van de prestaties van mevrouw Huntjens over 2021 vindt plaats eind maart 2022.

Vanaf 6 mei 2021 mogen commissarissen geen btw meer factureren. Het besluit kent een terugwerkende kracht tot 13 juni 2019. Naar aanleiding van dit besluit heeft de RvC van Pré Wonen besloten over 2021 geen btw te rekenen voor haar toezichthoudende taken en zelf te zorgen voor de loonheffing bij zijn belastingaangifte. In de situatie van mevrouw Aalsma is uit praktische overwegingen bij de eindafrekening bij haar tussentijds vertrek de wettelijk datum van 6 mei gehanteerd.

Contact met de bewonersvertegenwoordigingen

In verband met de coronamaatregelen was het contact met de bewonersvertegenwoordigingen beperkt. Tot wederzijds genoegen hebben we op 5 juli 2021 het overleg kunnen hervatten tussen de voorzitters van de bewonerskernen en HPZ en mevrouw De Goede en de heer Tjin-A-Tsoi (de afvaardiging van de RvC).

Contact met de OR

De heer Rutten onderhoudt het contact met de Ondernemingsraad, onder meer door minimaal eenmaal per jaar een OR-vergadering bij te wonen. Daarnaast heeft hij in 2021 deelgenomen aan een workshop waarin de algemene samenwerking tussen OR en Bestuur het centrale onderwerp was.

Besluiten Raad van Commissarissen 2021



8 maart 2021

1. De RvC besluit goedkeuring te verlenen, op basis van een positief advies van de Auditcommissie, aan het bestuursbesluit om de heer Groenbroek per 1 mei 2021 aan te stellen als concerncontroller. In eerste instantie voor de periode van één jaar met de intentie aansluitend en na behaalde positieve resultaten, inclusief de genoemde aandachtspunten, hem een arbeidscontract voor onbepaalde tijd aan te bieden.
2. De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan het bestuursbesluit van 16 februari 2021 inhoudende:
 - 2.1. akkoord te gaan met het IC Jaarplan 2021.
3. De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan de aangepaste Reglementen:
 - 3.1. RvC.
 - 3.2. Bestuur.
 - 3.3. Auditcommissie.
 - 3.4. Remuneratiecommissie.



26 april 2021

1. De RvC besluit goedkeuring te verlenen op basis van een positief advies van de Auditcommissie ten aanzien van het bestuursbesluit om de heer Brouwer per 1 mei 2021 aan te stellen als concerncontroller. In eerste instantie voor de periode van één jaar met de intentie aansluitend en na behaalde positieve resultaten, inclusief de genoemde aandachtspunten, hem een arbeidscontract voor onbepaalde tijd aan te bieden. Dit besluit wordt bekrachtigd in de RvC-vergadering van 26 april 2021.
2. De RvC besluit het Jaarverslag en de Jaarrekening 2020 vast te stellen.



28 juni 2021

1. De RvC besluit schriftelijk goedkeuring te verlenen aan het bestuursbesluit van 15 juni 2021 inhoudende:
 - 1.1. akkoord te gaan met het basisbod en dit vervolgens voor goedkeuring voor te leggen aan de RvC;
 - 1.2. het basisbod te gebruiken bij het opstellen van de lokale prestatieafspraken.



5 juli 2021

1. De RvC besluit, conform het advies van de AC, goedkeuring te verlenen aan:
 - 1.1. akkoord te gaan met de ondertekening volmacht, op voorwaarde dat deze de juridische toets doorstaat;
 - 1.2. akkoord te gaan met het aantrekken obligolening;

- 1.3. akkoord te gaan met het nieuwe Reglement van Deelneming.
- 2. De RvC besluit, conform het investeringsstatuut, goedkeuring te geven aan het bestuursbesluit van 23 juni 2021 inhoudende:
 - 2.1. het projectvoorstel dr. Droogplein e.o. vast te stellen;
 - 2.2. akkoord te gaan met het voorkeursscenario;
 - 2.3. het beschikbaar stellen van een budget;
 - 2.4. het voorbereidingsbudget te verhogen, ter beschikking te stellen voor onderzoek en ontwikkelkosten, conform memo Vastgoed-projecten.



27 september 2021

- 1. De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan het bestuursbesluit van 14 september 2021 om het Portefeuilleplan 2021 vast te stellen.
- 2. De RvC besluit op advies van de Auditcommissie goedkeuring te verlenen aan het Controleplan 2021 van EY.
- 3. De RvC besluit op advies van de Auditcommissie goedkeuring te verlenen aan de Financieringsstrategie 2021-2022.
- 4. De RvC besluit op advies van de Auditcommissie het Investeringsstatuut, het Fiscaal statuut en het Treasurystatuut goed te keuren.
- 5. De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan het bestuursbesluit van 14 september 2021 inhoudende:
 - 5.1. het projectvoorstel Romolenbeek vast te stellen;
 - 5.2. akkoord te gaan met het voorgestelde scenario waarbij er 34 appartementen worden ontwikkeld;
 - 5.3. akkoord te gaan met het doen van onderzoek naar toewijzen van maximaal 30 procent / circa tien appartementen aan zelfstandig wonende jongvolwassenen met een beperking, die ambulante begeleiding van de Raphaël Stichting krijgen en daartoe het overleg met de Raphaël Stichting aan te gaan;
 - 5.4. het beschikbaar stellen van een budget.



8 november 2021

- 1. De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan het bestuursbesluit van 12 oktober 2021 inhoudende:
 - 1.1. het uitvoeringsdocument Staalstraat/ Bazellaan Blok 4 vast te stellen en de uitvoeringsfase te starten;
 - 1.2. akkoord te gaan met het sluiten van de basisovereenkomst Design & Build o.b.v. UAV-GC 2005 met KBM Bouwgroep;
 - 1.3. akkoord te gaan met de benodigde financiële uitgaven voor blok 4;
 - 1.4. het vaststellen van de richtprijzen voor de huur;
 - 1.5. het uitvoeringsvoorstel ter goedkeuring voor te leggen aan de Raad van Commissarissen.
- 2. De RvC besluit mevrouw A.A.F. Talitsch, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de ILT/Aw, per 1 januari 2022 te benoemen als lid van de RvC van Pré Wonen.



13 december 2021

1. Op advies van de AC besluit de RvC goedkeuring te verlenen aan het bestuursbesluit van 23 november 2021 inhoudende:
 - 1.1. de begroting 2022 / Meerjarenprognose 2022 t/m 2031 goed te keuren;
 - 1.2. de bestuurder van Pré Wonen te mandateren om, conform het Treasury Jaarplan 2022, financieringen aan te trekken tot maximaal 20,3 miljoen euro.
2. De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan het bestuursbesluit van 30 november 2021 inhoudende:
 - 2.1. het programma van de herziene versie van de gebiedsvisie Kuenenplein vast te stellen;
 - 2.2. dit bestuursbesluit voor goedkeuring aan de RvC voor te leggen.
3. De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan het bestuursbesluit van 23 november 2021 inhoudende:
 - 3.1. akkoord te gaan met de voorgestelde statutenwijziging van de Stichting Ketelhuis inhoudende:
 - 3.1.1. De drie directeuren van de Haarlemse corporaties Pré Wonen, Elan Wonen en Ymere vormen samen het stichtingsbestuur van Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat. Op basis van de Gewijzigde Notitie Ontvlechting Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat versie 2 d.d. 19 december 2020 besluiten zij tot het volgende:
 - 3.1.1.1. Elan Wonen neemt het ketelhuisgebouw over van de Stichting, inclusief de verplichting tot bodemsanering van de vervuilde grond onder het Ketelhuis.
 - 3.1.1.2. Elan Wonen ontvangt van de Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat een bedrag ten behoeve van de bodemsanering. Dit bedrag is lager dan het bedrag dat eerder met de beide andere corporaties overeengekomen was.
 - 3.1.1.3. Elan Wonen garandeert collega-corporaties Ymere en Pré Wonen dat zij voor de verwarming van hun complexen gebruik kunnen blijven maken van de warmteleidingen die onder de kavel van het Ketelhuis te vinden zijn.
 - 3.1.1.4. De Stichting wordt ontbonden, waarbij de vrijkomende gelden uit de Stichting naar rato worden verdeeld onder de drie deelnemers van de Stichting: Elan Wonen 51 procent; Pré Wonen 26 procent en Ymere 23 procent.
 - 3.2. Dit bestuursbesluit ter goedkeuring voor te leggen aan de RvC inclusief de:
 - 3.2.1. concept koopakte;
 - 3.2.2. de samenstelverklaring;
 - 3.2.3. de concept liquidatiebalans.



20 december 2021 (schriftelijk)

4. De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan het bestuursbesluit van 14 december 2021 inhoudende:
 - 4.1. akkoord te gaan met de aankoop, conform de voorwaarden in de *Letter of Intent*, van achttien nieuwbouwappartementen en twaalf parkeerplaatsen uit te nemen in het project De Watertoren te Zandvoort, tegen een koopsom;
 - 4.2. de Koop- en Aannemingsovereenkomst te tekenen;
 - 4.3. dit bestuursbesluit voor goedkeuring aan de RvC voor te leggen.

Samenstelling bestuur Pré Wonen

Pré Wonen heeft een eenhoofdig bestuur.

Mevrouw Ir. A.L.J. Huntjens (1967)

Nevenfuncties:

- Bestuurslid Stichting Iris or Hazel (2015-heden)
- Bestuurslid Architectuurcentrum Haarlem, ABC (2017-heden)
- Voorzitter Regionaal Overleg Sociale Verhuur (2017-2020)
- Lid van de Raad van Advies Stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing (2018-heden)

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Pré Wonen kent over 2021 de volgende samenstelling:

De heer ir. W. J. Bodewes (1952); voorzitter, lid Remuneratiecommissie

Directeur-eigenaar Wienke Bodewes, strategisch vastgoedadvies

Nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Advies, Supermarktfonds Nederland, Amsterdam
- Lid Raad van Commissarissen Hurks, bouw- en ontwikkelingsbedrijf, Eindhoven
- Lid Raad van Commissarissen Scholtensgroep, bouw-, ontwikkeling-, exploitatiebedrijf, Wognum
- Lid Raad van Commissarissen, M.J. de Nijs en Zonen B.V., Warmenhuizen
- Raad van toezicht Internationale Architectuur Biënnale, Rotterdam
- Voorzitter Bestuur Holland Property Plaza, Zeist
- Lid Dagelijks Bestuur Forum Stedelijke Vernieuwing, Den Haag
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Rotterdam
- Lid Raad van aanbeveling Provada, Amsterdam
- Lid Raad van Advies van OZ, architectenbureau Amsterdam

Mevrouw J.P.A. de Goede MSc MCM (1954); lid, voorzitter Remuneratiecommissie

(benoemd op voordracht van de bewonerskernen)

Directeur/consultant Coreness B.V. The Change Academy

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht Opspoor, Purmerend
- Vicevoorzitter Raad van Toezicht, Tabijn, Heemskerk.
- Vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen van Wooncompagnie (tot en met 16 augustus 2021)
- Vicevoorzitter van de Raad van Toezicht van OVO Zaanstad (tot en met 31 mei 2021)

De heer B.T. Rutten MBA, Msc (1970); lid, voorzitter Auditcommissie

(contactpersoon voor Ondernemingsraad)

Managing Director of Large Accounts and Advisory, ABN AMRO

Nevenfuncties:

- Member of the Board of Recommendation Provada Trade Fairs.
- Chairman exam committee RICS

De heer dr. T.B.P.M. Tjin-A-Tsoi (1966); lid

(benoemd op voordracht van de bewonerskernen)

Voorzitter Raad van Bestuur Sanquin

Nevenfuncties:

- Lid van de Raad van Toezicht van de Nationale Opera & Ballet, Amsterdam
- Lid van de Raad van Toezicht van de Vrije Universiteit, Amsterdam
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Pensioenfonds voor Huisartsen (SPH), Zeist
- Lid van de 'Raad van Nesteliers' (Raad van Advies) van de Koninklijke Marechaussee
- Lid van de Koninklijke Hollandsche Maatschappij der Wetenschappen, Haarlem
- Lid van de Nederlandse Academie voor Technologie en Innovatie (ACTI), Amsterdam

Tot en met 15 augustus 2021:

Mevrouw mr. ing. E.M.W. Aalsma (1961); vicevoorzitter, lid Auditcommissie

Zelfstandig gevestigd advocaat (Asta advocaten)

Nevenfuncties:

- Voorzitter klachtencommissie Balansgroep
- Lid Raad van Commissarissen Woningbouwstichting ZVH,
- Iyengar Yoga-docente

Vanaf 1 januari 2022:

Mevrouw mr. A.A.F. Talitsch (1969); lid, lid Auditcommissie

Advocaat en mediator, Anouk Talitsch Advocatuur en Mediation

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen Rijnmond Dokters, Rotterdam
- Lid Raad van Toezicht Stichting Sympany, Utrecht
- Lid Raad van Toezicht Stichting Heliomare, Wijk aan Zee
- Lid Raad van Commissarissen Huisartsenpost West-Brabant
- Lid bestuur Business Circle Residentie Orkest, Den Haag
- Voorzitter stichting Haagse Muziekcentrale, Den Haag
- Voorzitter KNVB Commissie van beroep Tuchtrechtspraak Amateurvoetbal Regio West
- Docent Leergang Board Potentials Nationaal Register/NR Academy, Den Haag

Rooster van aftreden (1 januari 2022)

#	NAAM	BENOEMD OP VOORDRACHT	COMMISSIE	JAAR VAN (HER)BENOE-MING	BENOEMD TOT	HERBENOEMING
1	De heer ir. W.J. Bodewes (voorzitter)	–	Lid Remuneratiecommissie	2019	1-2-2023	Herbenoembaar
2	Mevrouw J.P.A. de Goede MSc MCM	Bewonerskernen	Voorzitter Remuneratiecommissie	2020	1-1-2025	Niet herbenoembaar
3	De heer B.T. Rutten MBA MSc		Voorzitter Auditcomissie	2019	1-9-2023	Herbenoembaar
4	De heer dr. B.P.M. Tjin-A-Tsoi	Bewonerskernen		2020	1-2-2024	Herbenoembaar
5	Mevrouw Mr. A.A.F. Talitsch		Lid Auditcomissie	2022	1-1-2026	Herbenoembaar

Bezoldiging conform WNT

Het bestuur van Pré Wonen bestond in 2021 uit mevrouw A.L.J. Huntjens. Zij heeft geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris.

	2021	2020
	A.L.J. HUNTJES (€)	A.L.J. HUNTJES (€)
Beloning	148.474	143.373
Belastbare onkostenvergoedingen	–	–
Subtotaal	148.474	143.373
Beloning betaalbaar op termijn	18.204	22.736
TOTAAL	166.678	166.109
Omvang van het dienstverband	1 Fte	1 Fte
Duur van het dienstverband (in boekjaar)	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen, waarbij de beroepsregel van het VTW gevolgd wordt, die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen, bedragen 87.440 euro en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

NAAM	FUNCTIE	BELONING 2021	BELONING 2020
Bodewes, W.J.	Voorzitter	25.150	24.150
van Beek, F.	Lid	nvt	9.450
Aalsma, E.W.M.	Lid	11.740	16.200
de Goede, J.P.A.	Lid	16.850	16.200
Rutten, B.T.	Lid	16.850	16.200
Tjin-a-Tsoi, T.B.P.M.	Lid	16.850	14.850
TOTAAL		87.440	97.050

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Pré Wonen aan bestuurder en commissarissen verstrekt.



Jaarrekening 2021

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	88
1 Balans per 31 december 2021	89
2 Winst-en-verliesrekening over 2021	90
3 Overzicht van het totaal resultaat 2021	91
4 Kasstroomoverzicht 2021	92
5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening	93
6 Grondslagen van resultaatbepaling	108
7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	112
8 Toelichting op de balans	113
9 Toelichting op de winst- en verliesrekening	143
10 Gebeurtenissen na balansdatum	154
11 Afzonderlijke primaire overzichten	155
12 Balans DAEB en Niet-DAEB	156
13 Winst-en-verliesrekening DAEB en Niet-DAEB	157
14 Kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB.....	158
15 Ondertekening van de jaarrekening	160
16 Overige gegevens	161
17 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	162

1 Balans per 31 december 2021

(na resultaatbestemming)

Balans Activa		31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa	<i>ref.</i>		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.1	3.147.569.792	2.669.245.423
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	8.1	340.433.575	303.993.922
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2	93.886.853	88.951.532
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.3	13.058.076	3.283.035
		3.594.948.296	3.065.473.912
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.4	4.074.215	4.192.174
		4.074.215	4.192.174
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	8.5	775.690	771.417
Latente belastingvordering	8.6	5.107.521	5.653.285
Leningen u/g aan derden	8.7	-	429
		5.883.211	6.425.131
Viottende activa			
<i>Voorraden</i>	8.8		
Grondposities		9.821.854	9.380.326
Vastgoed bestemd voor de verkoop		2.209.478	469.118
		12.031.332	9.849.444
<i>Vorderingen</i>	8.10		
Huurdebiteuren		557.518	655.602
Overheid		70.676	70.791
Vordering op overige deelnemingen		52.992	52.992
Belastingen en premies sociale verzekeringen		6.097.430	5.155.190
Overige vorderingen		112.394	54.687
Overlopende activa		409.413	542.843
		7.300.423	6.532.105
<i>Liquide middelen</i>	8.11	8.871.234	8.596.250
Totaal		3.633.108.711	3.101.069.016

Balans Passiva		31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen	8.12		
Herwaarderingsreserve		2.424.794.786	1.913.793.831
Wettelijke reserves		30.702	-
Overige reserves		471.428.381	445.022.637
		2.896.253.869	2.358.816.468
Voorzieningen			
Voorziening latente belastingverplichting	8.13	-	-
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	8.14	3.808.088	715.514
Voorziening deelnemingen	8.15	245.814	260.283
Voorziening overig	8.16	415.390	350.691
		4.469.292	1.326.488
Langlopende schulden	8.17		
Leningen overheid		20.031.973	20.037.343
Leningen kredietinstellingen		584.471.458	587.620.783
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VOV		91.865.364	87.272.839
Waarborgsommen		54.545	62.831
		696.423.340	694.993.796
Kortlopende schulden	8.18		
Schulden aan leveranciers		1.852.285	2.442.082
Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies		3.038.241	2.406.402
Aflossingsverplichting komend boekjaar leningen o/g		21.540.902	31.682.759
Overige schulden		1.148.022	1.200.212
Overlopende passiva		8.382.760	8.200.809
		35.962.210	45.932.264
Totaal		3.633.108.711	3.101.069.016

2 Winst-en-verliesrekening over 2021

Winst-en-verliesrekening over 2021		2021	2020
Huuropbrengsten	9.1.1	111.767.962	91.565.023
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	4.908.559	3.525.391
Lasten servicecontracten	9.1.3	-5.232.947	-3.525.262
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1.4	-9.380.105	-8.148.914
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.8	-33.309.863	-24.930.476
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.9	-25.167.436	-20.600.776
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		43.586.170	37.884.986
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2	12.570.345	17.387.493
Verkoopkosten	9.2	-237.087	-254.839
Toegerekende organisatiekosten	9.2	-427.954	-299.939
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2	-8.139.880	-13.649.649
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.765.424	3.183.066
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	-13.862.018	5.188.343
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	523.413.668	497.997.380
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	9.3	342.797	165.472
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		509.894.447	503.351.195
Opbrengst overige activiteiten	9.4	466.625	375.503
Netto resultaat overige activiteiten		466.625	375.503
Overige organisatiekosten	9.5	-3.606.515	-3.005.871
Leefbaarheid	9.6	-1.294.944	-1.260.031
Bedrijfsresultaat		552.811.207	540.528.848
Financiële baten en lasten	9.7		
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa horen		295.898	780.160
Overige rentebaten		18	10.253
Rentelasten en soortgelijke kosten		-11.674.544	-12.072.422
Saldo financiële baten en lasten		-11.378.628	-11.282.009
Resultaat voor belasting		541.432.579	529.246.839
Belastingen	9.8	-4.013.921	3.756.099
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	9.9	18.743	47.437
Nettoresultaat na belastingen		537.437.401	533.050.375

3 Overzicht van het totaal resultaat 2021

Overzicht van het totaal resultaat	2021	2020
Netto resultaat na belastingen	537.437.401	533.050.375
Er zijn geen directe vermogensmutaties geweest in de onderhavige boekjaren		

4 Kasstroomoverzicht 2021

Kasstroomoverzicht 2021		2021	2020
Ontvangsten:			
1.1	Huren	111.698.913	91.844.144
1.2	Vergoedingen	5.089.721	3.453.311
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	604.154	337.682
1.5	Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstromen		117.392.788	95.635.137
Uitgaven:			
1.7	Personeelsuitgaven	-11.262.073	-10.589.159
1.8	Onderhoudsuitgaven	-28.832.194	-21.603.659
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	-22.263.714	-17.596.006
1.10	Renteuitgaven	-11.805.912	-12.616.134
1.11a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-457.492	-83.910
1.11b	Verhuurdersheffing	-17.099.312	-14.278.034
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-805.717	-546.294
1.13	Vennootschapsbelasting	-4.410.212	-1.846.784
Saldo uitgaande kasstromen		-96.936.627	-79.159.980
Kasstroom uit operationele activiteiten		20.456.161	16.475.157
MVA ingaande kasstroom:			
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	6.924.730	7.450.709
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	5.440.954	3.719.679
2.2 A	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dFt periode DAEB	-	1.086.678
2.2 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dFt periode niet-DAEB	-	3.686.174
2.4 A	Verkoopontvangsten grond DAEB	-	-
2.4 B	Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	200.000	427.474
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		12.565.684	16.370.714
MVA uitgaande kasstroom:			
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-8.748.907	-15.913.117
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-5.344.203	-14.417.379
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-56.849
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-1.546.929	-18.901.967
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-208.943	-1.775.495
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	-774.843	-183.678
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	-1.894.463	-1.959.624
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-902.271	-249.902
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-237.251
2.13 A	Aankoop grond DAEB	-	-1.109.079
2.13 B	Aankoop grond niet-DAEB	-	-2.405
2.14 A	Investerings overig DAEB	-135.365	-271.246
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-19.555.924	-55.077.991
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-6.990.240	-38.707.277
FVA			
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-	-
Kasstroom uit (des)investeringen		-6.990.241	-38.707.278
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
3.1.1	Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.000.000	55.000.000
	Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-	-
	Aflossing leningen u/g	-	1.305
	Opname maandelijkse roll-overlening	-	500.000
Uitgaand			
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	-31.682.759	-31.007.765
	Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-	-
	Aflossing maandelijkse roll-over lening	-1.500.000	-
	Waarborgsommen	-8.178	-1.739
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-13.190.936	24.491.801
Mutatie liquide middelen		274.983	2.259.680
<i>Liquide middelen per 1 januari</i>		<i>8.596.250</i>	<i>6.336.570</i>
<i>Liquide middelen per 31 december</i>		<i>8.871.233</i>	<i>8.596.250</i>

5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

5.1 Algemeen

Stichting Pré Wonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting” in de zin van artikel 19 van de Woningwet. Zij heeft specifieke toelating in de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond en stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. De statutaire vestigingsplaats is Haarlem, de feitelijke vestigingsplaats is Rijksweg 347 te Velsbroek. Ingeschreven in het handelsregister KvK onder het nummer 34061728. De stichtingsactiviteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

De woningcorporatie heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2021 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek.

Op 1 december 2020 heeft er een taakoverdracht plaatsgevonden, waarbij Pré Wonen de volkshuisvestelijke taak heeft overgenomen van Woonstichting Lieve De Key in Zandvoort. Het gaat dus niet alleen om een overdracht van vastgoed, maar om een duurzame overdracht van bezit, bijbehorende leningen, activiteiten, personeel en gemaakte afspraken waarbij het volkshuisvestingsbeleid en de volkshuisvestelijke activiteiten worden voortgezet. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar sectie 5.8 Fusies en overnames.

5.2 Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting. Voor een uitgebreide analyse verwijzen wij naar de risicoparagraaf in het jaarverslag.

5.3 Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Verder zijn de Beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

5.4 Stelselwijziging

Stelselwijziging waardering belastinglatenties

Pré Wonen waardeerde haar belastinglatenties tot en met boekjaar 2020 op nominale waarde. Besloten is de latenties met ingang van boekjaar 2021 te waarderen tegen contante waarde, omdat Pré Wonen stelt dat dit het inzichtsvereiste en de vergelijkbaarheid in de sector ten goede komt. De waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen tegen contante waarde is op basis van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving RJ 272.404 toegestaan, waarbij discontering moet plaatsvinden tegen de nettorente. Dit is de voor Pré Wonen geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van het toepasselijk belastingtarief, voor 2021 is dat 1,27%.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslag zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2020 in de jaarrekening 2021 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2019 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2020 en bedraagt € €166.873.515 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2020 is in de individuele posten van de winst- en- verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2020.

Dit effect alsmede het resultaatteffect 2020, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Balans						
	1-1-2020			31-12-2020		
	voor stelselwijziging	na stelselwijziging	Verschil	voor stelselwijziging	na stelselwijziging	Verschil
Latente belastingvordering	-	5.477.960	5.477.960	-	5.653.285	5.653.285
Herwaarderingsreserve	1.412.745.441	1.506.111.257	93.365.816	1.672.984.772	1.913.793.831	240.809.059
Overige reserves	314.176.874	319.654.834	5.477.960	445.464.522	445.022.637	-441.885
Voorziening latente belasting	93.365.817	-	-93.365.817	234.713.889	-	-234.713.889

Balans						
	1-1-2021			31-12-2021		
	voor stelselwijziging	na stelselwijziging	Verschil	voor stelselwijziging	na stelselwijziging	Verschil
Latente belastingvordering	-	5.653.285	5.653.285	-	5.177.934	5.177.934
Herwaarderingsreserve	1.672.984.772	1.913.793.831	240.809.059	2.039.556.183	2.424.794.786	385.238.603
Overige reserves	445.464.522	445.022.637	-441.885	475.779.428	471.428.381	-4.351.047
Voorziening latente belasting	234.713.889	-	-234.713.889	375.780.035	70.413	-375.709.622

Winst-en-verliesrekening						
	2020			2021		
	voor stelselwijziging	na stelselwijziging	Verschil	voor stelselwijziging	na stelselwijziging	Verschil
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-137.767.297	3.756.099	141.523.396	-144.534.303	-4.013.921	140.520.414
Resultaat na belasting	396.917.019	533.050.375	141.523.396	396.917.019	537.437.401	140.520.414

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2020 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2021 vermeld.

5.5 Schattingen en veronderstellingen

De toegelaten instelling maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van de groep. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de waardeveranderingen en latente belastingen en worden hieronder kort toegelicht:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

De toegelaten instelling waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van de groep. De toegelaten instelling heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

De toegelaten instelling beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde van het actief per 31 december 2021, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals

voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling en activa ten dienste van exploitatie.

Grondslag latente belastingen

Voor de grondslagen van actieve en passieve latenties wordt verwezen naar de respectievelijke grondslagen van de balans.

5.6 Schattingswijziging

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

5.7 Lijst van kapitaalbelangen

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

- VOF De Remise Haarlem te Haarlem: 50% (2020: 50 %)
- VOF Zona Matadero te Haarlem: 33,3 % (2020: 33,3 %)
- Woonwagendstandplaatsen Kennemerland B.V. te Haarlem: 36,11% (2020: 36,11%)
- Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat: 26% (2020: 26%)

De Woonwagendstandplaatsen Kennemerland B.V. Haarlem beheert standplaatsen. Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat behartigt de belangen voor het saneren van de grond van het voormalig ketelhuis. De activiteiten van de overige deelnemingen bestaan voornamelijk uit projectontwikkeling binnen het statutair werkgebied.

5.8 Fusies en overnames

Een overname wordt volgens de purchase accounting methode in de jaarrekening verwerkt. Dit betekent dat op overnamedatum de overgenomen activa en verplichtingen gewaardeerd worden tegen reële waarden. Het verschil tussen de verkrijgingsprijs en het aandeel van Stichting Pré Wonen in de reële waarden van de overgenomen identificeerbare activa en verplichtingen op het moment van de transactie van een deelneming, wordt als goodwill van derden verwerkt.

Op 1 december 2020 heeft er een taakoverdracht plaatsgevonden, waarbij Pré Wonen de volkshuisvestelijke taak in Zandvoort heeft overgenomen van Woonstichting Lieven De Key. Bij de taakoverdracht gaat het niet alleen om een overdracht van vastgoed, maar om een duurzame overdracht van registergoederen, leningen, activiteiten, personeel, contracten en gemaakte afspraken waarbij het volkshuisvestingsbeleid en de volkshuisvestelijke activiteiten worden voortgezet. Er zijn 2.943 verhuureenheden overgenomen van Woonstichting De Key. De taakoverdracht heeft plaatsgevonden middels een activa-passiva transactie.

De transactieprijs inzake de taakoverdracht betreft nihil. De taakoverdracht is als een overname verwerkt in de jaarrekening, waarbij de purchase accounting methode is toegepast. Stichting Pré Wonen heeft de identificeerbare activa en passiva afzonderlijk gewaardeerd tegen hun reële waarden en heeft deze op de overnamedatum verwerkt in de balans. De verkrijgingsprijs bestaat uit € 6,3 miljoen aan overnamekosten, zoals belastingen en advieskosten. De reële waarde van de overgenomen activa en passiva is gelijk aan de verkrijgingsprijs, derhalve is er geen Goodwill geïdentificeerd. Pré Wonen heeft geen passiva opgenomen die voortvloeien uit toekomstige intenties of acties. De waardering van de activa en passiva per overnamedatum heeft een voorlopig karakter, aangezien de omvang van enkele posten een onzeker karakter heeft. Pré Wonen is in bezwaar gegaan tegen de betaalde belastingen in het kader van de taakoverdracht. De onzekerheid betreft € 5,9 miljoen betaalde belastingen. In het jaar 2022 zullen wij de waardering van de overgenomen activa en passiva definitief afronden in overeenstemming met RJ 216.408.

5.9 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

5.10 Financiële instrumenten

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

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

5.11 Vastgoedbeleggingen

5.11.1 (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak' rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

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 deel kan worden toegerekend.

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

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten.

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 Pré Wonen hanteert sinds 2020 voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarderen. Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing inzake uitgangspunten en parameters voor waardering. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- 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 15 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken 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".

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De

corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing. Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeellementen de reguliere lijn zoals hierboven toegelicht onder het kopje "Onderscheid onderhoud en verbeteringen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Bepaling voor beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Pré Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van

eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Pré Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde niet af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2020.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitlegangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitlegangspunten, zijn de gehanteerde uitlegangspunten 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 151.

5.11.2 Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Pré Wonen 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. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft Pré Wonen 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. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

5.11.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

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

De aanloopkosten voor projecten waarvan nog geen definitief besluit is genomen voor de uitvoering worden afgewaardeerd tot nihil vanuit voorzichtigheidsbeginsel in verband met de onzekerheid over het realiseren van de projecten. Dit geldt ook voor de projecten in de voorbereidingsfase die nog niet definitief doorgaan en waarvoor dus nog geen impairment is genomen.

5.11.4 Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie 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 vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij 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.
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

217a Alinea 212, onder d, vereist van een toegelaten instelling herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, indien sprake is van beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Indien een toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft de toegelaten instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

5.12 Materiële vaste activa

5.12.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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.

5.13 Financiële vaste activa

5.13.1 Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de stichting niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de groep of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De stichting bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen

zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de stichting het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde van de deelneming en de boekwaarde en verantwoordt zij het bedrag in de winst-en-verliesrekening.

De andere deelnemingen waarop Stichting Pré Wonen geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen.

Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

5.13.2 Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. De groep betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

5.13.3 Leningen u/g

De overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

5.14 Voorraden

5.14.1 Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Ingenomen grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Onder de post zijn ook de grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. Op het moment dat de grondposities in ontwikkeling worden genomen, vindt overheveling plaats naar onroerende zaken in ontwikkeling / onderhanden projecten / onderhanden werk en worden de rente en de bijkomende kosten geactiveerd.

5.14.2 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht of -recht is op

moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

5.15 Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst – indien deze betrouwbaar is te bepalen – en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald en worden de projectkosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt (percentage of completion with zero profit-methode).

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

Zolang het project nog niet is voltooid worden de in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten gepresenteerd als “Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling”. In het jaar van voltooiing van het project worden dan de resterende projectopbrengsten gepresenteerd als “Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling”. De projectkosten worden gepresenteerd als “Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling”.

5.16 Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

5.17 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

5.18 Bijzonder waardevermindering van financiële vaste activa

Stichting Pré Wonen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden

gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardeeringsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

5.19 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

5.20 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

5.20.1 Voorziening onrendabele investering en herstructurering

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd, indien van toepassing, voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

5.20.2 Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Pré Wonen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te

betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft Pré Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van Pensioenregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Pré Wonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies

5.20.3 Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

5.20.4 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de groep zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd.

5.20.5 Voorziening overig

De Voorziening overig is gevormd voor het Loopbaanbudget. Dit betreft een op naam per medewerker opgebouwde budget die aangewend mag worden door de medewerker om een cursus of opleiding te volgen die past in zijn of haar Loopbaan planning. De voorziening wordt in 5 jaar opgebouwd en kan tot maximaal 4.500,- per medewerker bedragen indien er geen gebruik van wordt gemaakt. De voorziening neemt af zodra er gebruik van wordt gemaakt of als de medewerker uit dienst gaat.

5.21 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgewaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Pré Wonen zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf Vastgoed verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

5.22 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.23 Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

5.24 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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.

5.25 Leasing

De woningcorporatie beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruikperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan de woningcorporatie verleent. Bij Pré Wonen is sprake van operationele leasing; de leasebetalingen worden lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

6 Grondslagen van resultaatbepaling

6.1 Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van Pré Wonen en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

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

6.2 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

6.3 Opbrengst en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.4 Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

6.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

6.6 Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

De stichting neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening

6.7 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische

levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

6.8 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Woningcorporatie Pré Wonen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

6.9 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

6.10 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

6.11 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

6.12 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie.

Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

6.13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognoseerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

6.14 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

6.15 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Op basis van de RJ Uiting 2021-11 zijn volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

6.16 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

6.17 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

6.18 Belastingen over de winst of het verlies

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa. Latente belastingvorderingen die naar verwachting binnen een jaar verrekenbaar zijn staan opgenomen in de toelichting op de financiële vaste activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastinglast (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De (latente) belastingvorderingen en verplichtingen worden gewaardeerd in overeenstemming met de (voorgenomen wijze van indienen van de) fiscale aangifte, tenzij het niet waarschijnlijk is dat de fiscale autoriteiten hiermee zullen instemmen. Indien het niet waarschijnlijk is dat de fiscale autoriteiten zullen instemmen met (een gedeelte van) de fiscale aangifte wordt de waardering van deze onzekere belastingpositie gebaseerd op de beste schatting van het afwijkende belastingbedrag ten opzichte van de (voorgenomen) fiscale aangifte, ongeacht of sprake is van een onzekere belastingvordering of van een onzekere belastingverplichting. Een onzekere belastingpositie wordt op consistente wijze verwerkt in zowel de over de verslagperiode verschuldigde en/of verrekenbare belastingen als de latente belastingen (RJ 272.402a).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien het in rechte afdwingbaar is om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

6.19 Resultaat van de deelnemingen

Het resultaat deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het aandeel van Pré Wonen in het door de deelneming behaalde resultaat.

7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verwerving van groepsmaatschappijen en de ontvangsten uit hoofde van de vervreemding van groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels "ontvangsten" en "uitgaven verbinden" en "ontvangsten" en "uitgaven overig". De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoop prijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

8 Toelichting op de balans

8.1 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende verloopoverzicht uiteengezet:

Vastgoed in exploitatie	2021 DAEB	2021 niet-DAEB	2021	2020 DAEB	2020 niet-DAEB	2020
Historische kostprijs	923.218.500	186.332.807	1.109.551.306	665.966.868	162.788.678	828.755.546
Cumulatieve herw aarderingen	1.755.931.784	127.330.059	1.883.261.844	1.288.800.954	105.719.130	1.394.520.085
Cumulatieve afw aarderingen	-9.904.861	-9.668.944	-19.573.805	-11.869.310	-11.854.953	-23.724.263
Boekwaarde	2.669.245.423	303.993.922	2.973.239.345	1.942.898.512	256.652.855	2.199.551.367
<i>Mutaties:</i>						
Investering in bestaand bezit	6.925.291	374.479	7.299.770	15.183.742	996.768	16.180.510
Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling	2.419.276	-	2.419.276	26.166.866	-	26.166.866
Taakoverdracht Zandvoorts bezit De Key	-	-	-	201.206.000	29.980.431	231.186.431
Overname bezit Mooiland	-	-	-	13.300.743	-	13.300.743
Herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling	-11.244.518	-	-11.244.518	-1.411.767	-	-1.411.767
Herclassificatie DAEB / niet-DAEB	5.087.749	-5.087.749	-	7.068.569	-7.068.569	-
Herclassificatie naar voorraad	-983.005	-548.454	-1.531.459	-	-	-
Desinvestering: verkopen bestaand bezit	-3.126.912	-2.465.804	-5.592.716	-6.106.454	-3.625.732	-9.732.186
	-922.119	-7.727.528	-8.649.647	255.407.699	20.282.899	275.690.597
Mutatie herclassificatie tegen leegwaarde	-1.184.981	1.184.981	-	-	-	-
Mutatie actuele waarde	480.431.470	42.982.199	523.413.669	470.939.212	27.058.169	497.997.381
	479.246.489	44.167.180	523.413.669			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	932.751.130	182.275.410	1.115.026.540	923.218.500	186.332.807	1.109.551.306
Cumulatieve herw aarderingen	2.221.054.693	166.549.191	2.387.603.884	1.755.931.784	127.330.059	1.883.261.844
Cumulatieve afw aarderingen	-6.236.031	-8.391.026	-14.627.057	-9.904.861	-9.668.944	-19.573.805
Waarde per 31/12	3.147.569.792	340.433.575	3.488.003.367	2.669.245.423	303.993.922	2.973.239.345

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling betreft de grondwaarde van de woningen die gesloopt zijn gedurende het boekjaar en die is ingebracht in activa in ontwikkeling. Voor 2021 betrof dit 112 woningen van het project Aart van der Leeuwstraat.

Overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft woningen die in het boekjaar zijn opgeleverd en in exploitatie zijn genomen.

Het gaat om in totaal 12 woningen vanuit het project Zweedselaan. De ongerealiseerde herwaardering in 2021 bedraagt € 496 miljoen (2020: € 498 miljoen, waarvan € 252 miljoen betrekking op de herwaardering inzake investeringen in bestaand bezit).

Zie voor een nadere toelichting op het verloop van de marktwaarde paragraaf 8.1.1 *Verloopoverzicht marktwaarde 2020-2021*.

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

Marktwaarde	waarderingsvariant	2021	2020
Eengezinswoningen	Full	1.574.089.138	1.313.652.314
Meergezinswoningen	Full	1.824.675.489	1.571.993.304
Studenteneenheden	Full	5.906.489	6.363.014
Bedrijfsmatig onroerend goed	Full	9.989.280	32.018.268
Maatschappelijk onroerend goed (inclusief ZOG)	Full	41.633.715	18.682.995
Parkeergelegenheden	Full	31.709.258	30.529.382
Totaal		3.488.003.367	2.973.239.277

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van eengezins- en meergezinswoningen is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

- De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.
- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
 - Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input). Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2020 eveneens toegelicht, maar enkel in geval deze parameters afwijken van de waardering ultimo 2021:

Parameters woongelegenheden & parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie	1,4%	1,9%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%
Looninflatie	2,5%	2,0%	2,2%	2,1%	2,3%	2,3%
Bouwkostenstijging	3,5%	4,2%	3,2%	2,1%	2,3%	2,3%
Leegwaardestijging	6,3%	12,2%	7,1%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexploiteren	€ 1.700	€ 1.743				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitponden	€ 1.013	€ 1.029				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexploiteren	€ 1.588	€ 1.657				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitponden	€ 1.070	€ 1.110				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - Student doorexploiteren	€ 793	€ 863				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - Student uitponden	€ 609	€ 863				
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 54	€ 58				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 179	€ 100				
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 458	€ 467				
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 450	€ 459				
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 423	€ 432				
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 28	€ 29				
Beheerkosten - garagebox	€ 39	€ 40				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)						
Beverwijk	0,1007%	0,0942%				
Bloemendaal	0,1081%	0,1081%				
Haarlem	0,0848%	0,0851%				
Heemskerk	0,0945%	0,0880%				
Heemstede	0,0757%	0,0736%				
Zandvoort	0,0861%	0,0759%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - Woongelegenheden	0,08%	0,07%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - Parkeergelegenheden	0,23%	0,22%				
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden			0,95%	0,95%	0,95%	0,48%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden			0,35%	0,35%	0,35%	0,17%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%				
Verkoopkosten (% van leegwaarde)	1,3%	1,3%				
Gemiddelde mutatiekans bij doorexploiteren	6,85%	6,87%				
Disconteringsvoet - EGW	5,80%	5,37%				
Disconteringsvoet - MGW	6,01%	5,45%				
Disconteringsvoet - Studenteneenheid	4,80%	5,45%				
Disconteringsvoet - Zorgeenheid (extr. muraal)	7,04%	6,67%				
Disconteringsvoet - parkeerplaats	6,65%	6,74%				
Disconteringsvoet - garagebox	6,77%	6,63%				

Inschakeling taxateur

In het verslagjaar wordt het volledige bezit gewaardeerd op basis van de full methode. Dit heeft er toe geleid dat de marktwaardering voor 1/3 deel is verricht door een externe taxateur, terwijl 2/3 intern is gewaardeerd. De externe taxatie vindt plaats door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering is onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Pré Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Pré Wonen heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. Voor de gehanteerde vrijheidsgraden is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het document “Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”, dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Gehanteerde vrijheidsgraden			
	Woongelegenheden	BOG/MOG/ZOG	Parkeergelegenheden
Vrijheidsgraad	Toegepast	Toegepast	Toegepast
Schematische vrijheid	Nee	Ja	Nee
Exit yield	Ja	Ja	Ja
Leegwaarde (stijging)	Ja	n.v.t.	Ja
Disconteringsvoet	Ja	Ja	Ja
Onderhoud	Ja	Ja	Ja
Technische splitsingskosten	Nee	Nee	Ja
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Nee	Nee
Bijzondere uitgangspunten	Nee	Nee	Nee
Erfpacht	Nee	Nee	Nee
Exploitatiescenario	Nee	n.v.t.	Nee

Bandbreedtes vrijheidsgraden						
		2021		2020		
		Veronderstelling (bandbreedte)		Veronderstelling (bandbreedte)		
Woongelegenheden		Van	Tot	Van	Tot	
Markthuur	per vhe	€ 125	€ 2.443	€ 119	€ 1.941	Per maand
Leegwaarde	per vhe	€ 2.357	€ 7.234	€ 354	€ 7.455	Per m2
Disconteringsvoet	per vhe	4,50%	8,36%	4,76%	8,18%	
Onderhoud doorexpluiten	per vhe	€ 825	€ 2.385	€ 175	€ 2.366	Per jaar
Onderhoud uitponden	per vhe	€ 650	€ 2.045	€ 175	€ 1.793	Per jaar
Mutatie- en verkoopkans	per vhe	4,0%	45%	3,2%	45%	
Achterstallig onderhoud	per vhe	€ 0	€ 4.444	€ 503	€ 4.444	
Beklemmingen		Zie verdere toelichting		Zie verdere toelichting		
BOG/MOG/ZOG		Van	Tot	Van	Tot	
Markthuur	per vhe	€ 45	€ 160	€ 45	€ 155	Per m2 per jaar
Disconteringsvoet	per vhe	5,25%	9,75%	6,06%	9,61%	
Onderhoud	per vhe	€ 6,0	€ 9,7	€ 5,8	€ 9,3	Per m2 per jaar
Parkeergelegenheden		Van	Tot	Van	Tot	
Markthuur	per vhe	€ 53	€ 150	€ 50	€ 89	Per maand
Leegwaarde	per vhe	€ 7.800	€ 37.000	€ 3.120	€ 35.000	
Disconteringsvoet	per vhe	6,50%	7,00%	6,50%	7,11%	
Onderhoud	per vhe	€ 43	€ 192	€ 21	€ 186	Per jaar
Mutatie- en verkoopkans	per vhe	4,00%	12,00%	3,33%	17,69%	

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is toegepast bij het BOG/MOG/ZOG-bezit. Op basis van de unieke kenmerken van het bezit, zoals contractvoorwaarden en het soort mogelijke huurders, heeft de taxateur inschattingen gemaakt per BOG/MOG/ZOG type voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans, mutatieleegstand en huurvrije periode.

Exit yield

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

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast bij woongelegenheden en parkeergelegenheden. De leegwaarde is voor de gehele portefeuille bepaald op basis van referenties rekening houdend met de kenmerken van het object. Hierbij is gebruik gemaakt van de Leegwaarde indicator van ValueMetrics/ Amwoco (LWI). De leegwaarde is beoordeeld en bijgesteld waar nodig. Voor wat

betreft de vrijheidsgraad leegwaardestijging is aansluiting gezocht bij het marktwaardeoverleg van de regio Noordelijke Randstad. De leegwaarde ontwikkeling voor het 1/3e externe gewaardeerde deel is uitgekomen op 21,7% en de leegwaarde ontwikkeling voor het 2/3e intern gewaardeerde deel is 22,5%. Deze percentages liggen in lijn met de ontwikkeling die de NVM heeft waargenomen: 22% in de gemeente Haarlem, 27% in de gemeente Beverwijk, 17% in de gemeente Zandvoort, 27% in de gemeente Heemskerk, 24% in de gemeente Bloemendaal en 25% in de gemeente Heemstede.

Disconteringsvoet

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

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor woongelegenheden. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Voor het bepalen van de onderhoudsnormen is gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter, versie 2021. Hierbij wordt ten opzichte van de handboeknormen meer onderscheid aangebracht tussen verschillende bouwtypen en installaties. In het uitpondscenario wordt daarnaast gerekend met de 25-jaarsonderhoudsnorm en in het doorexploitatiescenario met de norm voor meer dan 25 jaar. Deze onderhoudsnormen zijn voor de gehele portefeuille toegepast rekening houdend met de oppervlakte van de woningen.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

8.1.1 Verloopoverzicht marktwaarde 2020 – 2021

In onderstaande tabel is het waarde verloop (uitgesplitst naar DAEB en Niet-DAEB) weergegeven. Per onderdeel zal hierop een korte toelichting worden gegeven (alle getallen in de tabellen x 1.000).

Verloop marktwaarde 2021-2020			
	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2020	2.669.246	303.994	2.973.240
Voorraadmutaties	-6.787	-7.416	-14.204
Mutatie Objectgegevens	-15.506	294	-15.212
Methodische wijzigingen handboek en software	-121.672	-13.829	-135.501
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	622.604	57.076	679.680
Marktwaarde 2021	3.147.885	340.119	3.488.003
Percentage marktwaarde 2021 t.o.v. 2020	117,93%	111,88%	117,31%

De mutatie van de marktwaarde is als volgt toe te lichten:

Voorraadmutaties

Bij de voorraad mutaties wordt gekeken welke VHEs door verkoop of sloop niet meer in de waardering zijn opgenomen en welke objecten door aankoop of nieuwbouw zijn toegevoegd. De classificatie wijzigingen hebben betrekking op VHE's die zijn overgegaan van Niet-DAEB naar DAEB in 2021. Op de totale waardering heeft deze classificatie wijziging geen effect.

Voorraadmutaties			
	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Voorraadmutaties	-15.530	-3.171	-18.701
Mutatie Objectgegevens	4.497	-	4.497
Classificatiewijzigingen	4.245	-4.245	-
Subtotaal voorraadmutaties	-6.787	-7.416	-14.204

Mutatie objectgegevens

Bij de mutatie van object gegevens wordt met name gekeken naar de invloed van wijzigingen van deze gegevens op de ontwikkeling van de marktwaarde. Een belangrijke component hierin is de ontwikkeling van de gemiddelde contractuur. De gemiddelde contractuur in de portefeuille is licht gedaald (0,33%) ten opzichte van vorig jaar naar een gemiddelde van € 576,- per maand per vhe. Dit resulteert in een daling van de marktwaarde met ca € 6,7 miljoen. Daarnaast heeft de wijziging van de WOZ-waarde invloed op de waardeontwikkeling (de WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 229.796,- in 2020 naar € 248.716 in 2021 (+8,2%). Hierdoor zijn met name de heffingen en belastingen toegenomen, resulterend in een negatieve impact op de marktwaardering van € 18,9 miljoen.

Mutatie vastgoedgegevens			
	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Opervlakte, type en overige basisgegevens	-	-24	-24
Contractuur en leegstand	-7.502	822	-6.680
Maximale huur	9.436	45	9.481
WOZ-waarde	-18.402	-461	-18.863
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-89	-120	-209
Complexdefinitie en verkooprestricties	1.051	31	1.082
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	-15.506	293	-15.213

Methodische wijzigingen

De methodische wijziging heeft betrekking op aanpassing in het handboek (versie 2021 t.o.v. versie 2020) met betrekking tot de wijze waarop mutatiegraden worden ingerekend. Meer substantieel is de impact van de per 2021 aangepaste overdrachtsbelasting. Dit heeft een negatieve impact op de waardering ter grootte van € 161,2 miljoen.

Methodische wijzigingen handboek en software			
	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	24.103	1.589	25.692
Overdrachtskosten	-145.779	-15.418	-161.197
Boveninflatore huur niet aftoppen op markthuurl	4	-	4
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-121.672	-13.829	-135.501

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

De parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen hebben betrekking op de ontwikkeling van onderstaande parameters zoals deze in het waarderingsmodel worden gebruikt. De macro economische parameters hebben hierbij met name betrekking op de ontwikkeling van inflatie. Doordat de inflatieverwachting is toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar zullen de contracturen sneller stijgen met een positieve impact op de marktwaarde tot gevolg.

De aanpassing als gevolg van mutatie- en verkoopkans (positieve impact € 64,8 miljoen) vindt met name zijn oorsprong in de hieronder opgenoemde aanpassingen in het handboek. Het betreft de volgende aanpassingen:

- In het uitpondscenario vervalt in de basisversie de afslag op de mutatiekans doorexploiteren vanaf jaar 7 na start uitponden. Voorheen werd vanaf dat jaar gerekend met een mutatiegraad gelijk aan 70% van de oorspronkelijke mutatiegraad. Vanaf het handboek 2021 wordt hier met 100% van de oorspronkelijke mutatiegraad gerekend;
- In het uitpondscenario vervalt de afslag van 50% op de mutatiekans doorexploiteren vanaf jaar 16 dus voor de berekening van de eindwaarde. In het uitpondscenario wordt met de volledige mutatiekans doorexploiteren gerekend.

De ontwikkeling van de leegwaardes in de portefeuille (+ 22%) heeft een groot positief effect op de waardeontwikkeling van ca € 420 miljoen. Mede hierdoor is een (nog) groter deel van de portefeuille inmiddels gewaardeerd op basis van een

uitpondscenario in plaats van een doorexploiteerscenario (in de waardering wordt altijd de hoogste van beide scenario's als uitgangspunt genomen).

Verder heeft de leegwaarde stijging een positieve impact op de waardering (+ € 159 miljoen). Dit wordt veroorzaakt door een positieve aanpassing van de te verwachten leegwaarde stijging voor de komende jaren ten opzichte van vorig jaar.

De parameter wijziging van de disconteringsvoet heeft een negatieve impact op de waardeontwikkeling (minus € 107 miljoen). Dit wordt veroorzaakt doordat de disconteringsvoet op portefeuilleniveau met ca 0,4% is gestegen ten opzichte van voorgaand jaar. Deze stijging kan voor een belangrijk deel worden verklaard vanuit het feit dat bij een uitpondscenario een ca 1% hogere disconteringsvoet wordt gehanteerd t.o.v. de disconteringsvoet bij door exploiteren. Gegeven de gelijkblijvende contracthuren in onze portefeuille dit jaar en de fors stijgende leegwaardes zijn veel complexen "omgeslagen" van het scenario "doorexploiteren" naar "uitponden", met een stijging van de gemiddelde disconteringsvoet als gevolg.

Parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen			
	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Micro-economische parameters	22.835	1.764	24.599
Liberalisatiegrens	-8.974	-430	-9.404
Mutatie- en verkoopkans	58.451	6.321	64.772
Reguliere huurstijging	-4.860	-138	-4.998
Huurbeklemming	-	-	-
Markthuur	9.996	1.075	11.071
Leegwaarde	377.122	43.450	420.572
Leegwaardestijging	142.837	16.233	159.070
Splitisings- verkoopkosten	1.187	146	1.333
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-5.916	-579	-6.495
Beheerkosten	-1.723	-128	-1.851
Belasting en verzekeringen	5.557	515	6.072
Verhuurderheffing	64.235	670	64.905
Overige kosten en opbrengsten	513	-	513
Disconteringsvoet	-97.953	-9.479	-107.432
Exit Yield	59.145	-2.276	56.869
Wijziging waarderingsmodel	153	-68	85
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	622.604	57.076	679.680

8.1.2 Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Schattingen in de marktwaarde in verhuurde staat			
Scenario		Effect op marktwaarde	In % van de marktwaarde
Inflatiecijfers	+ 1%-punt	799.345	22,9%
Leegwaarde	- 10%	-203.105	-5,8%
Leegwaardeontwikkeling	+ 1%-punt	252.342	7,2%
	- 1%-punt	-179.345	-5,1%
Markthuur	- 10%	-29.857	-0,9%
Mutatiegraad	= 2%	-835.271	-23,9%
	= 4%	-332.235	-9,5%
	- 1%-punt	-166.644	-4,8%
Disconteringsvoet	+ 0,5%-punt	-170.928	-4,9%
	IRS* = 1%	-422.058	-12,1%
	Opslag IRS* = 10%	-849.555	-24,3%
	- 0,5%-punt	274.880	7,9%
Exit Yield	+ 1%-punt	-58.382	-1,7%
Verhoging overdrachtskosten	+ 1%-punt	-40.433	-1,2%
Geen verhuurderheffing	0%	112.587	3,2%

- Indien inflatie stijgt met 1% bovenop de voorgeschreven inflatiecijfers in de marktwaardeberekening en de huurverhoging is minimaal inflatievolgend, dan ontstaat er een sterk positief effect op de marktwaarde. De opbrengsten zijn hoger dan de kosten, waardoor inflatie verhoging een positieve uitwerking heeft. De marktwaarde zou in dit scenario toenemen met 23%.
- Indien de leegwaarde van al het vastgoed stijgt met 1%, heeft dit een effect van 7,2% stijging in de marktwaarde.
- Indien de leegwaarde van al het vastgoed daalt met 1%, heeft dit een effect van 5,1% daling in de marktwaarde.
- De risicovrije rentevoet is vastgezet op 1,0%, dit heeft als effect dat de marktwaarde daalt omdat extra risico wordt gelopen voor het investeren in vastgoed.
- De huurstijging van de woningen is over het geheel 1% lager dan het handboek, dit effect is negatief doordat de woningen hierdoor minder opbrengen.
- De regering heeft een maatregel genomen om de huren te bevriezen in de periode van 1 juli 2020 tot en met 30 juni 2022. Deze maatregel heeft een negatief effect op de marktwaarde van -1,25%.
- Mutatiegraad verlagen met 1%, dit heeft een negatief effect gezien de woningen die doorexpluiten minder snel naar markthuren muteren.
- Mutatiegraad geheel op 2%. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde, omdat de gemiddelde mutatiegraad bij Pré Wonen boven de 2% ligt.
- Risico-opslag naar 10% is de opslag welke boven op de risicovrije rentevoet wordt genomen ten opzichte van de risicovrije rentevoet. Dit heeft als effect dat de marktwaarde daalt omdat extra risico wordt gelopen voor het investeren in vastgoed.

8.1.3 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

Beleidswaarde	2021	2020
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.488.003.367	2.973.239.396
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	2.060.476.036	1.659.590.117
Eengezinswoningen	621.433.340	560.272.082
Meergezinswoningen	723.970.674	676.633.820
Studenteneenheden	-1.208.936	-3.077.289
Bedrijfsmatig onroerend goed	9.989.280	12.362.423
Maatschappelijk onroerend goed (inclusief ZOG)	41.633.715	36.998.174
Parkeergelegenheden	31.709.258	30.460.069
Totaal	1.427.527.331	1.313.649.279

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Verloop beleidswaarde	2021		2020		Begroting '21	
	Effect op marktwaaarde €	Effect op marktwaaarde %	Effect op marktwaaarde €	Effect op marktwaaarde %	Effect op marktwaaarde €	Effect op marktwaaarde %
Marktwaaarde in verhuurde staat	3.488.003.367	100%	2.973.239.396	100%	2.901.345.000	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-10.240.546	0%	64.666.749	2%	109.981.000	4%
Stap 2: betaalbaarheid	-1.657.626.741	-48%	-1.461.156.456	-49%	-1.459.141.000	-50%
Stap 3: kwaliteit	-300.140.147	-9%	-144.474.532	-5%	-307.278.000	-11%
Stap 4: beheer	-92.468.603	-3%	-118.625.879	-4%	-80.270.000	-3%
Beleidswaarde	1.427.527.331	41%	1.313.649.279	44%	1.164.637.000	40%

De beleidswaarde 2021 is € 114 miljoen gestegen ten opzichte van 2020. Dit wordt veroorzaakt door:

- Voorraadmutaties: -/- € 4,3 mln.
- Stijging van de WOZ en leegwaarden: -/- € 76,2 mln.;
- Wijziging macro-economische parameters (voornamelijk hogere prijsinflatie): € 30,4 mln.;
- Daling disconteringsvoet (-/- 0,14%): € 37,3 mln.;
- Lagere voorgeschreven verhuurderheffingstarief: € 210,4 mln.;
- Stijging van de maximaal redelijke huren en daarmee de streefhuren (2,8%): € 68,1 mln.;
- Stijging van de gemiddelde beleidsonderhoudsnorm (16,3%) (zie onderstaand): -/- € 175,8 mln.;
- Daling van de beleidsbeheernorm (-/- 4,8%): € 26,9 mln.; en
- Overige mutaties: -/- € 2,9 mln.

De totale marktwaaarde in verhuurde staat is gestegen met € 515 miljoen. Dit is een stijging van 17,3% ten opzichte van vorig jaar.

De disconteringsvoet van de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van de marktwaaarde. Zie hiervoor *paragraaf 9.1 parameters woongelegenheden*.

Ten aanzien van stap 1 wordt de stijging van de marktwaarde deels veroorzaakt door een waardestijging van het uitponden van het bezit van Pré Wonen. Het scenario uitponden geeft aan dat Pré Wonen in veel gevallen beter haar bezit kan verkopen dan verhuren. Het verhuren van woningen is de basis voor een woningcorporatie en daarom dient voor de beleidswaarde het gehele bezit op het scenario doorexploiteren te worden gewaardeerd. Daarnaast wordt in de beleidswaarde de eindwaarde op andere wijze bepaald.

Doordat de afslag in stap 1 positief is kan geconcludeerd worden dat de manier van berekenen van de eindwaarde als het niet meer van toepassing zijn van de overdrachtskosten in de beleidswaarde een positief effect heeft op de afslag beschikbaarheid.

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 733,5 p.m., 75% van de maximaal redelijke huur (2020 € 715,7 per maand, zijnde 74% van de maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 607,4 per maand, 78% van de maximaal redelijke huur (2020 € 593,7 per maand, zijnde 78% van de maximaal redelijke huur), en;
- voor studenteneenheden: € 250,3 per maand, 81% van de maximaal redelijke huur (2020 € 229,8 per maand, zijnde 78% van de maximaal redelijke huur).

Het hanteren van de streefhuur in plaats van de markthuur leidt tot een negatieve afslag op de marktwaarde in verhuurde staat.

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 2.306 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.987);
- voor meergezinswoningen: € 2.167 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.829) ;
- voor studenteneenheden € 1.485 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.853).

Specifiek ten aanzien van de clustermogelijkheden onderhoud/investeringen heeft SBR-Wonen in een nieuwsbrief van 22 september 2021 aangegeven dat de clustermogelijkheid die er bestaat in de verantwoording om projecten in de kasstroom en winst- en verliesrekening als investering te kwalificeren niet in de onderhoudsnorm van de beleidswaarde kan worden gehanteerd. Hierdoor stijgt de onderhoudsnorm met ca. 9%.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld per kostenfactor € 967 per jaar (2020: € 1.017). De daling volgt uit geplande optimalisatie van bedrijfsprocessen.

Schattingen beleidswaarde

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Schattingen in beleidswaarde (x € 1.000)			
Parameters	Mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde (bandbreedte) (x€1.000)	Effect op beleidswaarde % (bandbreedte)
Disconteringsvoet	-0,5% tot 0,5%	183.475 tot -148.679	12,8% tot -10,3%
Streefhuur per maand	-5% tot 5%	-123.038 tot 101.719	- 8,6% tot 7,1%
Lasten onderhoud	+/-10%	+/- 122.318	+/-8,5%
Lasten beheer	+/-10%	+/-43.297	+/-3,7%
Verhuurdersheffing	GEEN	407.211	

8.1.4 WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het bezit in exploitatie ultimo 2021 bedraagt € 3.997 miljoen (peildatum 1-1-2020).

De WOZ-waarde ultimo 2021 (peildatum 01-01-2021) is op dit moment nog niet bekend.

8.1.5 Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen vastgoedbeleggingen hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen. Enkel borgtocht aan WSW verleend om in uitzonderlijke gevallen hypotheek te vestigen.

Zonder toestemming van het WSW is het Pré Wonen niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van Pré Wonen betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

8.1.6 Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

De prestatieafspraken met de gemeenten leveren geen beperkingen op voor de verkoop. Pré Wonen heeft wel afspraken gemaakt over aantallen te verkopen woningen binnen een gemeente, indirect is dit een zekere beperking. De geplande verkoop kan gerealiseerd worden zolang de geplande nieuwbouw ook wordt gerealiseerd. Er zijn geen specifieke woningen aangewezen die niet verkocht mogen worden.

8.1.7 Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Pré Wonen verwacht dat de eerstkomende vijf jaar 242 woningen worden verkocht. Van deze woningen zullen naar verwachting 62 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. Hieronder vallen niet de woningen die verkocht en daarna teruggekocht worden als onderdeel van herontwikkeling.

Terzake van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder materiële vaste activa) dat op basis van een door de toegelaten instelling opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en daaropvolgende vier jaar.

Vastgoed bestemd voor verkoop				
	<i>aantal</i>	<i>Historische kostprijs 31-12-2021</i>	<i>Marktwaaarde in verhuurde staat 31-12-2021</i>	<i>Verwachte opbrengstwaarde</i>
DAEB vastgoed				
2022	20	1.101.806	6.195.099	8.970.351
2023 tm 2026	114	5.543.155	30.690.830	47.143.881
subtotaal	134	6.644.961	36.885.929	56.114.232
niet-DAEB vastgoed				
2022	42	9.694.362	8.740.760	7.335.500
2023 tm 2026	66	8.644.956	21.776.784	28.794.860
subtotaal	108	18.339.318	30.517.544	36.130.360
	242	24.984.279	67.403.473	92.244.592

8.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31-12-2021	31-12-2020
Boekwaarde 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	60.189.403	63.142.797
Herw aardering	28.762.129	24.610.854
Cumulatieve waardevermindering	-	-
	88.951.532	87.753.651
Mutaties		
Investerings	-	131.250
Correctie voorgaande jaren	449.504	-
Terugkoop - verkrijgingsprijs	-3.942.957	-3.084.644
Terugkoop - herw aardering	-1.831.579	-1.111.625
Aanpassingen marktw aarde	10.260.353	5.262.900
	4.935.322	1.197.881
Boekwaarde 31 december		
Verkrijgingsprijzen	56.695.950	60.189.403
Herw aardering	37.190.903	28.762.129
Cumulatieve waardevermindering	-	-
	93.886.853	88.951.532

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie en/of opgenomen onder de voorraden Vastgoed bestemd voor de verkoop. De onroerende zaken worden dan gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

De post "correctie voorgaande jaren" betreft 2 woningen die opgenomen zijn omdat ze in het verleden zijn verkocht onder voorwaarden maar administratief niet juist waren verwerkt. In 2021 zijn geen woningen (2020: 1 woning) verkocht onder voorwaarden en er zijn 16 woningen teruggekocht en 10 woningen afgekocht (2020: 16 woningen teruggekocht en 5 woningen afgekocht). Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op de Pré Koopregeling waarbij geldt dat er sprake is van verleende korting van 25% en een terugkooprecht voor Pré Wonen.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021 totaal 379 (2020:403).

8.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling	31-12-2021	31-12-2020
Boekwaarde 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	3.383.369	11.605.456
Cumulatieve waardevermindering	-100.334	-3.649.534
	3.283.035	7.955.922
Mutaties		
Investerings	2.755.315	16.533.079
Afwaardering	-329.731	-
Overige waardeveranderingen	-4.151.619	10.562.457
Overboeking naar voorziening	2.675.834	-7.013.257
Herclassificatie	-	-
Overboeking uit exploitatie	11.244.518	1.411.767
Overboeking naar exploitatie	-2.419.276	-26.166.933
	9.775.041	-4.672.887
Boekwaarde 31 december		
Verkrijgingsprijzen	14.634.195	3.383.369
Cumulatieve waardevermindering	-1.576.119	-100.334
	13.058.076	3.283.035

In het boekjaar werd met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling per saldo, na de afwaardering van de sloopkosten van de Aart van der Leeuwstraat (€ 9,0 miljoen), € 2,75 miljoen geïnvesteerd in voornamelijk de Staalstraat/Bazellaan. Verder werd er een bedrag ad € 123.225 (2020: € 579.563) aan bouwrente geactiveerd. Er werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,88% (dit is de gemiddelde kostenvoet van het vreemd vermogen).

Voor het project Staalstraat/Bazellaan blok 4 werd er een bedrag ad € 3,3 miljoen afgewaardeerd.

De overige waardeveranderingen in 2020 hebben voornamelijk betrekking op de Aart van der Leeuwstraat, als gevolg van het opsplitsen van het project in 2 fases is een groot gedeelte van de in voorgaande jaren genomen waardevermindering teruggedraaid.

Aan de voorziening onrendabele investeringen is een bedrag ad € 2,7 miljoen toegevoegd voor de Staalstraat/Bazellaan.

Overboeking uit vastgoed in exploitatie betreft de grondwaarde van de woningen die gesloopt zijn gedurende het boekjaar en die is ingebracht in activa in ontwikkeling. Voor 2021 betrof dit 112 woningen van het project Aart van der Leeuwstraat.

Overboeking naar vastgoed in exploitatie betreft woningen die in het boekjaar zijn opgeleverd en in exploitatie zijn genomen.

8.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	31-12-2021	31-12-2020
Boekwaarde 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	14.317.664	14.082.332
Cumulatieve waardevermindering	-8.221.071	-8.221.071
Cumulatieve afschrijvingen	-1.904.419	-1.642.295
	4.192.174	4.218.966
Mutaties		
Investeringen	122.302	284.552
Waardeverminderingen	-	-
Afschrijvingen	-236.739	-296.325
	-114.437	-11.773
Verkrijgingsprijs buiten gebruik gestelde activa	-6.092	-49.220
Afschrijving buiten gebruik gestelde activa	2.570	34.200
Boekwaarde 31 december		
Verkrijgingsprijzen	14.433.874	14.317.664
Cumulatieve waardevermindering	-8.221.071	-8.221.071
Cumulatieve afschrijvingen	-2.138.588	-1.904.419
	4.074.215	4.192.174

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:

- grond geen afschrijving;
- kantoorgebouwen lineair 50 jaar;
- installaties/ inventaris lineair 10 jaar;
- vervoermiddelen lineair 5 jaar;
- automatisering lineair 3 jaar;

In 2021 is het kantoorpand getaxeerd door een onafhankelijk taxateur, uit deze taxatie blijkt een actuele waarde van € 3,7 miljoen. De afschrijvingslast op deze basis komt € 132.000 (2020: € 136.000) lager uit dan op basis van historische kostprijs. De actuele waarde van de overige materiële vaste activa wijkt niet belangrijk af van de historische kostprijs.

8.5 Deelnemingen

Het verloop van de deze post is als volgt:

Deelnemingen	31-12-2021	31-12-2020
Stand 1 januari	771.417	745.048
Resultaat deelnemingen	4.273	41.602
Herrubricering Stichting Ketelhuis naar activa	-	-15.233
Stand 31 december	775.690	771.417

Resultaat deelnemingen				
	Boekwaarde per 31-12-2020	Resultaat boekjaar	Uitkering boekjaar	Boekwaarde per 31-12-2021
V.O.F Zona Matadero	763.487	-18.498	-	744.989
Stichting Ketelhuis	7.931	22.771	-	30.702
	771.418	4.273	-	775.691
Woonwagendplaatsen Kennemerland B.V.	-260.284	14.469	-	-245.815
	511.134	18.742	-	529.876

8.6 Latente belastingvordering

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
<u>Vóór stelselwijziging</u>		
Stand 1 januari	-	-
Dotatie ten gunste van het resultaat	-	-
Vrijval ten laste van het resultaat	-	-
Stand 31 december	-	-
<u>Ná stelselwijziging</u>		
Stand 1 januari	5.653.285	5.477.960
Dotatie ten gunste van het resultaat	-	175.325
Vrijval ten laste van het resultaat	-545.764	-
Stand 31 december	5.107.521	5.653.285

Eind 2021 bestaat de belastinglatentie uit de volgende waarderingsverschillen:

Latentie 2021	Grondslag	25,80%	Contante waarde
Materiële vaste activa in exploitatie	-1.493.172.945	-385.238.620	-
- waarvan De Key	-318.529.614	-82.180.640	-
- waarvan Mooiland	-409.811	-105.731	-
Herinvesteringsreserve	-4.313.638	-1.112.919	-
Afschrijvingspotentieel materiële vaste activa in exploitatie	6.628.235	1.710.085	1.529.827
- waarvan De Key	94.750	24.446	23.407
- waarvan Mooiland	-	-	-
Materiële vaste activa in ontwikkeling	14.551.406	3.754.263	-
Onderhanden projecten	-	-	-
Voorraad grondposities	2.185.164	563.772	-
Voorraad woningen	-278.051	-71.737	-70.413
Afschrijvingspotentieel MVA ten dienste van de exploitatie	2.611.078	673.658	595.499
Waarde vastgoed verkocht onder voorwaarden	14.168.329	3.655.429	3.052.608
Renteaftrekbeperking	11.341.500	2.926.107	-
	-1.446.278.923	-373.139.962	5.107.521

Materiële vaste activa in exploitatie

De grondslag bedraagt het commercieel-fiscale verschil, zoals deze ook zou zijn gehanteerd bij de nominale latentiewaardering. Echter, bij de waardering tegen contante waarde tendeert de latentie naar nihil. De verhuureenheden worden aangehouden met een exploitatiebestemming, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd dat de gronden na de exploitatieduur worden ingebracht in

een sloop/nieuwbouwproject. Om deze reden vindt een contante waardering plaats tegen een oneindige levensduur en vindt er geen fiscale afwikkeling plaats.

Herinvesteringsreserve

De fiscale verkoopopbrengsten gedurende het boekjaar 2021 zijn gedoteerd aan de herinvesteringsreserve. Het saldo is niet aangewend, gezien er niet is voldaan aan de boekwaarde-eis. Naar verwachting zal de herinvesteringsreserve binnen de termijn van 3 jaar worden aangewend. Gezien de reserve in mindering wordt gebracht op de fiscale waarde van de materiële vaste activa in exploitatie welke contant wordt gemaakt tegen een oneindige looptijd, tendeert deze latentie eveneens naar nihil.

Afschrijvingspotentieel materiële vaste activa in exploitatie

Voor onroerende zaken in exploitatie met een fiscale boekwaarde boven de bodemwaarde (100% van de WOZ-waarde) is fiscale afschrijving mogelijk. Gezien er commercieel niet wordt afgeschreven, bedraagt het commercieel-fiscale verschil in het afschrijvingspotentieel ultimo 2021 € 6.628.235. Het nominale verschil per eenheid (totaal € 1.710.085) is contant gemaakt tegen de resterende fiscale looptijd met een maximum van 50 jaar.

Materiële vaste activa in ontwikkeling

De materiële vaste activa in ontwikkeling omvat nieuwbouwprojecten, waarbij de gronden van gesloopt vastgoed in bezit of aangekochte grond wordt ingebracht. De op te leveren eenheden zullen in exploitatie worden genomen, waardoor het commercieel-fiscale verschil contant wordt gemaakt tegen een oneindige looptijd en de latentie nihil bedraagt.

Onderhanden projecten

Per einde van het boekjaar bedraagt zowel het fiscale als commerciële saldo nihil, waardoor er geen sprake is van een latentie.

Voorraad grondposities

De per einde boekjaar aanwezige grondposities zijn allen aangetrokken met het doel om deze in te brengen in een vastgoed ontwikkelingsproject, waardoor de waarde naar verwachting zal worden opgenomen in de materiële vaste activa in exploitatie. Het commercieel-fiscale verschil wordt om deze reden contant gemaakt tegen een oneindige levensduur. De belastinglatentie tendeert naar nihil.

Voorraad woningen

De fiscale boekwaarden van de woningen in voorraad wijken, gezien de andere waarderingsgrondslag, af van de commerciële boekwaarden. Het commercieel-fiscale verschil bedraagt ultimo 2021 € -278.051 (nominaal: € -71.737). De nominale waarde is contant gemaakt voor een periode van één jaar, aangezien de woningen in 2022 worden verkocht.

Afschrijvingspotentieel MVA ten dienste van de exploitatie

Deze latentie ziet toe op het commercieel-fiscale verschil in de afschrijvingen van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie. Door afwijkende afschrijvingstermijnen en afwaarderingen wordt er fiscaal jaarlijks een hoger bedrag afgeschreven als commercieel. Het totale verschil in het afschrijvingspotentieel bedraagt € 2.611.078. De nominale waarde (€ 673.658) is contant gemaakt tegen de periode waarin fiscale afschrijving mogelijk is (13 jaar).

Waarde vastgoed verkocht onder voorwaarden

De nominale waarde van de latentie met betrekking tot de woningen verkocht onder voorwaarden (VOV) bedraagt 25,8% (VPB-tarief geldend vanaf 2022) van het fiscale saldo aan kooptussenvormen ultimo 2021 (€ 14.168.329). Het nominale bedrag is contant gemaakt voor de looptijd waarin de volledige portefeuille aan VOV-woningen tot nihil tendeert (19 jaar). Hierbij is rekening gehouden met de terug- en/of afkoop van 20 woningen per jaar.

Renteaftrekbepanking

In 2019 en 2020 is de rentelast niet volledig in aftrek genomen van het resultaat, door toepassing van earningstrippingmaatregel (renteaftrekbepanking). Het nog te verrekenen rentesaldo ultimo 2021 bedraagt € 11.346.031. De nominale waardering van € 2.927.276 wordt contant gemaakt tegen een oneindige looptijd, waardoor de latentie tot nihil tendeert.

De verdeling in een langlopende en kortlopende deel is als volgt:

Latentie 2021 (langlopend)	Grondslag	25,80%	Contante waarde
Afschrijvingspotentieel MVA i.e.	5.802.735	1.497.106	1.321.864
Afschrijvingspotentieel MVA t.d.v. exploitatie	2.401.591	619.610	542.449
Waarde vastgoed verkocht onder voorwaarden	13.418.682	3.462.020	2.862.768
	32.964.508	8.504.843	4.727.081

Latentie 2021 (kortlopend)	Grondslag	25,80%	Contante waarde
Afschrijvingspotentieel MVA i.e.	825.500	212.979	207.963
Afschrijvingspotentieel MVA t.d.v. exploitatie	209.487	54.048	53.050
Voorraad woningen	-278.051	-71.737	-70.413
Waarde vastgoed verkocht onder voorwaarden	749.647	193.409	189.840
	1.506.583	388.698	380.440

De latente belastingvordering is opgenomen tegen contante waarde. Bij waardering op contante waarde over deze periode vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 1,27%. Dit percentage is afgeleid uit de voor Pré Wonen geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2021 van gemiddeld 1,71% (2020: 1,88%) onder aftrek van het geldende nominale belastingtarief van 25,8%.

8.7 Leningen u/g aan derden

Het verloop van de deze post is als volgt:

Leningen u/g aan derden	31-12-2021	31-12-2020
Stand 1 januari	429	1.735
Aflossing	-429	-1.305
Waardewijzingen		-
Stand 31 december	-	429

Er is in 2011 een lening verstrekt aan de Stichting Indische Ouderenraad Haarlem van € 13.050. Deze is in 2021 volledig afgelost. Over het uitstaande bedrag werd 3,0% rente ontvangen. Voor deze lening zijn geen zekerheden verkregen.

8.8 Voorraden

Voorraden	31-12-2021	31-12-2020
Grondposities	9.821.854	9.380.327
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.209.478	469.118
	12.031.332	9.849.445

Grondposities

Ultimo 2021 betreft het 4 grondposities (2020: 5 grondposities), waarvan 2 grondposities met een bouwbestemming (2020: 2). Gedurende 2021 is een grondpositie verkocht.

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad woningen wordt ultimo 2021 gevormd door 8 woningen (2020: 2 woningen); het betreft 2 aangekochte VOV-woningen en 6 woningen die uit exploitatie zijn genomen met bestemming verkoop. De waardering is gebaseerd op extern verrichte taxaties.

8.9 Onderhanden projecten

In 2021 zijn er geen onderhanden projecten.

8.10 Vorderingen

Vorderingen	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	557.518	655.602
Overheid	70.676	70.791
Vordering op overige deelnemingen	52.992	52.992
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.097.430	5.155.190
Overige vorderingen	112.394	54.688
Overlopende activa	409.413	542.842
	7.300.423	6.532.105

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

8.10.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	31-12-2021	31-12-2020
Vertrokken huurders	120.480	152.714
Zittende huurders	629.872	721.500
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-192.834	-218.612
	557.518	655.602

8.10.2 Overheid

Overheid	31-12-2021	31-12-2020
Overige vorderingen	70.676	70.791
	70.676	70.791

8.10.3 Vordering op overige deelnemingen

Vordering op overige deelnemingen	31-12-2021	31-12-2020
Rekening courant met Stichting Ketelhuis	52.992	52.992
	52.992	52.992

8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	6.097.430	5.155.190
	6.097.430	5.155.190

De post vennootschapsbelasting betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

8.10.5 Overige vorderingen

Overige vorderingen	31-12-2021	31-12-2020
Overige vorderingen	112.394	54.688
	112.394	54.688

8.10.6 Overlopende activa

Overlopende activa	31-12-2021	31-12-2020
Af te rekenen met huurders/ kopers	31	9.174
Vooruitbetaalde kosten	224.588	255.553
Overige overlopende activa	184.794	278.115
	409.413	542.842

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

8.11 Liquide middelen

Liquide middelen	31-12-2021	31-12-2020
Rekeningen courant bankinstellingen	8.819.214	6.596.250
Deposito / spaarrekeningen	52.020	2.000.000
	8.871.234	8.596.250

Alle liquide middelen zijn direct opeisbaar.

8.12 Eigen vermogen

Eigen Vermogen	31-12-2021	31-12-2020
<u>Vóór stelselwijziging</u>		
Herwaarderingsreserve	2.039.556.183	1.672.984.772
Wettelijke en statutaire reserves	30.702	-
Overige reserves	475.779.428	445.464.522
	2.515.366.313	2.118.449.294
<u>Ná stelselwijziging</u>		
Herwaarderingsreserve	2.424.794.786	1.913.793.831
Wettelijke en statutaire reserves	30.702	-
Overige reserves	471.428.381	445.022.637
	2.896.253.869	2.358.816.468

8.12.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop is als volgt:

Herwaarderingsreserve	31-12-2020			
	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
<u>Vóór stelselwijziging</u>				
Stand per 1 januari	1.288.917.582	105.719.130	18.108.729	1.412.745.441
Correctie voorgaand jaar	-	-	-	-
(Des)investerings	-	-	-	-
Mutatie herwaardering	245.947.058	3.638.870	10.653.403	260.239.331
Stand 31 december	1.534.864.640	109.358.000	28.762.132	1.672.984.772
<u>Ná stelselwijziging</u>				
Stand per 1 januari	1.372.056.507	115.946.021	18.108.729	1.506.111.257
Correctie voorgaand jaar	-	-	-	-
(Des)investerings	-	-	-	-
Mutatie herwaardering	383.830.277	13.198.894	10.653.403	407.682.574
Stand 31 december	1.755.886.784	129.144.915	28.762.132	1.913.793.831

Herwaarderingsreserve	31-12-2021			
	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorw aarden	Totaal
<u>Vóór stelselwijziging</u>				
Stand per 1 januari	1.534.864.640	109.358.000	28.762.132	1.672.984.772
Correctie voorgaand jaar	45.000	-	-	45.000
(Des)investeringen	-	-	-	-
Mutatie herw aardering	330.700.063	27.397.576	8.428.772	366.526.411
Stand 31 december	1.865.609.703	136.755.576	37.190.904	2.039.556.183
<u>Ná stelselwijziging</u>				
Stand per 1 januari	1.755.886.784	129.144.915	28.762.132	1.913.793.831
Correctie voorgaand jaar	45.000	-	-	45.000
(Des)investeringen	-	-	-	-
Mutatie herw aardering	465.122.907	37.404.276	8.428.772	510.955.955
Stand 31 december	2.221.054.691	166.549.191	37.190.904	2.424.794.786

De herwaarderingsreserve DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten exclusief afschrijvingen. 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 2.060,5 miljoen (2020 : € 1.659,6 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Pré Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB woningen. 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

8.12.2 Wettelijke en statutaire reserves

Voor het aandeel in de deelneming Stichting Ketelhuis waarover Pré Wonen niet direct kan beschikken is een wettelijke reserve gevormd. Het verloop is als volgt:

Wettelijke en statutaire reserves	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	30.702	-
Onttrekking	-	-
Stand 31 december	30.702	-

8.12.3 Overige reserves

Het verloop is als volgt:

Overige reserves	31-12-2021	31-12-2020
<u>Vóór stelselwijziging</u>		
Stand per 1 januari	445.464.522	314.176.874
Resultaat van het jaar	396.915.850	391.526.979
Correctie voorgaand jaar herwaarderingsreserve	-45.000	-
Naar wettelijke reserve	-30.702	-
Mutatie naar herwaarderingsreserve	-366.526.411	-260.239.331
Stand 31 december	475.778.259	445.464.522
<u>Ná stelselwijziging</u>		
Stand per 1 januari	445.022.637	319.654.834
Resultaat van het jaar	537.437.401	533.050.375
Correctie voorgaand jaar herwaarderingsreserve	-45.000	-
Naar wettelijke reserve	-30.702	-
Correctie resultaat eerdere jaren	-	2
Mutatie naar herwaarderingsreserve	-510.955.955	-407.682.574
Stand 31 december	471.428.381	445.022.637

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten dient Stichting Pré Wonen het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en afgeleid het BBSH te besteden. De mutatie in het boekjaar is uit de winstbestemming toegevoegd aan de overige reserves.

8.12.4 Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt voor om het resultaat aan de overige reserves toe te voegen. Resultaatbestemming is onder voorbehoud van de vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt.

8.13 Voorzieningen latente belastingverplichtingen

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2021:

Vóór stelselwijziging

Latentie 2021	Commercieel	Fiscaal	Verschil	25,80%
Waarde van vastgoed in exploitatie	3.488.003.367	1.994.830.422	1.493.172.945	385.238.620
- waarvan De Key	548.771.834	230.242.220	318.529.614	82.180.640
- waarvan Mooiland	13.710.554	13.300.743	409.811	105.731
Waarde van vastgoed in ontwikkeling	13.058.075	27.609.481	-14.551.406	-3.754.263
Waarde van voorraden	12.031.332	13.938.444	-1.907.112	-492.035
Afschrijving MVA t.d.v. exploitatie - pand	451.298	2.094.872	-1.643.574	-410.894
Waarde vastgoed verkocht onder voorwaarden			-7.496.470	-1.874.118
Renteaftrekbeperking	-		-11.341.500	-2.926.107
	3.513.544.072	2.038.473.219	1.456.232.882	375.781.204

Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening voor latente belastingverplichtingen is als volgt:

Voorzieningen latente belasting	31-12-2021	31-12-2020
<u>Vóór stelselwijziging</u>		
Stand 1 januari	234.713.889	93.365.817
Dotatie ten laste van het resultaat	141.066.146	141.348.072
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-
Stand 31 december	375.780.035	234.713.889
<u>Ná stelselwijziging</u>		
Stand 1 januari	-	-
Dotatie ten laste van het resultaat	-	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-
Stand 31 december	-	-

De bovengenoemde (gesaldeerde) latente belastingverplichtingen zijn gewaardeerd op basis van de contante waarde. Of er sprake is van een tijdelijk te verrekenen verschil of van een tijdelijk belastbaar verschil wordt per realisatiejaar beoordeeld. Zie verder hoofdstuk 8.6 Latente belastingvordering.

8.14 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Het verloop is als volgt:

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering				
	DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in ontwikkeling	niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2021	-	715.514	-	715.514
Toevoegingen	1.132.254	2.675.834	-	3.808.088
Onttrekking / terugname waardevermindering	-	-715.514	-	-715.514
Vrijval naar activa	-	-	-	-
Stand 31 december 2021	1.132.254	2.675.834	-	3.808.088

De voorzieningen zijn voor 100% als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken en geen van de voorzieningen zijn naar verwachting langer dan 5 jaar.

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen en/of renovaties waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Voor het verloop van de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw wordt volledigheidshalve verwezen naar het verloop overzicht vastgoedbeleggingen in ontwikkeling. De toevoeging betreft het project Staalstraat/Bazellaan en de onttrekking Aart van der Leeuwstraat.

8.15 Voorziening deelnemingen

Het verloop is als volgt:

Voorziening deelnemingen	31-12-2021	31-12-2020
Stand 1 januari	260.283	281.351
Resultaat deelnemingen	-14.469	-5.835
Herrubricering Stichting Ketelhuis naar activa	-	-15.233
Stand 31 december	245.814	260.283

In verband met de negatieve nettovermogenswaarde van de deelneming Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. en het feit dat Pré Wonen ten dele instaat voor de schulden van de deelneming op grond van een aansprakelijkheidsverklaring, is een voorziening gevormd ter grootte van de uit dien hoofde te verwachten verplichtingen. De voorziening wordt gevormd nadat eerst de andere financiële belangen in de deelnemingen zijn afgewaardeerd.

8.16 Overige voorzieningen

Het verloop is als volgt:

Overige voorzieningen	31-12-2021	31-12-2020
Stand 1 januari	350.691	-
Dotatie ten laste van het resultaat	86.355	375.871
Onttrekkingen	-21.656	-25.180
Stand 31 december	415.390	350.691

Dit betreft een voorziening Loopbaanbudget. Deze op naam (per medewerker) opgebouwde voorziening wordt in 5 jaar opgebouwd (5 x € 900 per medewerker op te bouwen). De voorziening neemt af zodra er gebruik van wordt gemaakt of zodra de medewerker uit dienst gaat.

8.17 Langlopende schulden

Langlopende schulden 31-12-2020				
	looptijd korter dan vijf jaar	looptijd langer dan vijf jaar	totaal	gemiddelde rente- voet
Leningen overheid	568	20.041.800	20.042.368	4,52%
Leningen kredietinstellingen	103.157.765	516.140.753	619.298.518	1,80%
	103.158.333	536.182.553	639.340.886	1,88%
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-31.180.096	-502.663	-31.682.759	
	71.978.237	535.679.890	607.658.127	
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	-	87.272.839	87.272.839	
Waarborgsommen	-	62.831	62.831	
	71.978.237	623.015.560	694.993.797	
Langlopende schulden 31-12-2021				
	looptijd korter dan vijf jaar	looptijd langer dan vijf jaar	totaal	gemiddelde rente- voet
Leningen overheid	373	20.036.970	20.037.343	4,51%
Leningen kredietinstellingen	76.977.864	529.029.126	606.006.990	1,62%
	76.978.237	549.066.096	626.044.333	1,71%
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-21.023.333	-517.569	-21.540.902	
	55.954.904	548.548.527	604.503.431	
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		91.865.365	91.865.365	
Waarborgsommen		54.544	54.544	
	55.954.904	640.468.436	696.423.340	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2021 bedraagt € 21.540.902 (2020: € 31.682.759).

Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar paragraaf Financiële Instrumenten.

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders BOG ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. Er wordt geen rente toegerekend aan de waarborgsommen.

8.17.1 Leningen overheid en kredietinstellingen geborgd door het WSW

De mutaties van de langlopende leningen geborgd door het WSW kunnen als volgt worden toegelicht:

Verloopoverzicht leningen overheid en kredietinstellingen			
	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand 1 januari	20.042.368	619.298.518	639.340.886
Bij: nieuwe leningen	-	20.000.000	20.000.000
Af: mutaties roll-overlening	-	-1.500.000	-1.500.000
Af: vroegtijdige aflossing	-	-	-
Af: afschrijving agio	-	-113.794	-113.794
Af: reguliere aflossingen	-5.025	-31.677.734	-31.682.759
Stand 31 december	20.037.343	606.006.990	626.044.333
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-5.370	-21.535.532	-21.540.902
	20.031.973	584.471.458	604.503.431

Er zijn geen contractuele hypothecaire zekerheden verstrekt aan overheden of kredietinstellingen inzake de langlopende schulden. De duur van de portefeuille bedraagt 16,48 jaar (2020: 16,99 jaar). De reële waarde van de leningenportefeuille ultimo 2021 bedraagt € 731 miljoen (in 2020 € 834 miljoen).

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Voor alle leningen overheid en kredietinstellingen is WSW borging verkregen. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Pré Wonen zich verbonden al het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

8.17.2 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden	31-12-2021	31-12-2020
Stand 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	60.189.407	63.142.801
Verminderingen / vermeerderingen	27.083.432	23.097.633
	87.272.839	86.240.434
Bij: correctie voorgaande jaren verkochte woningen	449.500	131.250
Terugkoop - hiko	-3.942.957	-3.084.644
Terugkoop - herwaardering	-1.783.507	-1.076.686
Waardering	9.869.488	5.062.485
	4.592.525	1.032.405
Stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	56.695.950	60.189.407
Verminderingen / vermeerderingen	35.169.413	27.083.432
	91.865.364	87.272.839

De woningen welke zijn verkocht met een verkoop onder voorwaarden (VOV)-constructie kennen een latente terugkoopverplichting of -recht. De verplichting en/of recht bestaat uit de aan de huidige bewoners in rekening gebrachte koopsom vermeerderd of verminderd met de te verrekenen waarde mutatie van de woning. De verwachte waarde mutatie is bepaald op basis van recente verkopen en de marktontwikkelingen. Tevens worden waardeontwikkelingen bij mutaties van VOV-woningen onder deze post verwerkt.

8.18 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan leveranciers	1.852.285	2.442.082
Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies	3.038.241	2.406.402
Aflossingsverplichting komend jaar	21.540.902	31.682.759
Overige schulden	1.148.022	1.200.212
Overlopende passiva	8.382.760	8.200.809
	35.962.210	45.932.264

Onder de kortlopende schulden zijn geen posten opgenomen met een looptijd van langer dan een jaar.

8.18.1 Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies

Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies	31-12-2021	31-12-2020
Omzetbelasting	2.292.030	2.001.136
Vennootschapsbelasting	-	-
Loonheffingen	507.263	405.266
Pensioenpremies	238.948	-
	3.038.241	2.406.402

8.18.2 Overige schulden

Overige schulden	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren (vooruit ontvangen huren)	1.148.022	1.200.212
	1.148.022	1.200.212

8.18.3 Overlopende passiva

Overlopende passiva	31-12-2021	31-12-2020
Transitorische rente	5.594.630	5.761.757
Reservering verlofuren	589.806	583.454
Overige te verrekenen / nog te betalen kosten	2.198.324	1.855.598
	8.382.760	8.200.809

8.19 Financiële instrumenten

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Beleid inzake beheer financiële risico's

In 2021 is het treasurystatuut geactualiseerd en vastgesteld door de treasurycommissie. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Pré Wonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Pré Wonen zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico). Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens de Pré Wonen kunnen voldoen. Pré Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Verder handelt Pré Wonen enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Voor het risico inzake voor oninbare huurdebiteuren is een voorziening getroffen van € 192.834 (2020: € 218.612).

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Pré Wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Pré Wonen loopt per 31 december 2021 zijn als volgt:

(x €1.000)	
Bankschuld	-
Saldo liquide middelen	8.871
Bestedingsruimte roll-overlening	3.500
Kredietlimiet (nog niet benut)	5.000
Borgingsruimte WSW (ruimte 2022 nog niet vastgesteld, berekening ob.v. DPi € 657.612)	28.775
Beschikbare middelen ultimo 2021	46.146
Openstaande verplichtingen m.b.t. onderhoud en investeringen ultimo 2021	83.385

De in bovenstaand overzicht opgenomen investeringsverplichting, betreft de thans contractueel aangegane investeringsverplichting voor projecten nieuwbouw- en renovatieprojecten. Dit betreft een meerjarige verplichting die opvraagbaar is naar rato van voortgang van de onderliggende projecten. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Pré Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is vanuit de meerjarenbegroting of is toegezegd.

Het borgingsplafond 2022 is nog niet verstrekt naar verwachting geeft het borgingsplafond voor 2022 en 2023 en de operationele kasstroom voldoende financiële ruimte om bovengenoemde verplichting financieel te dekken.

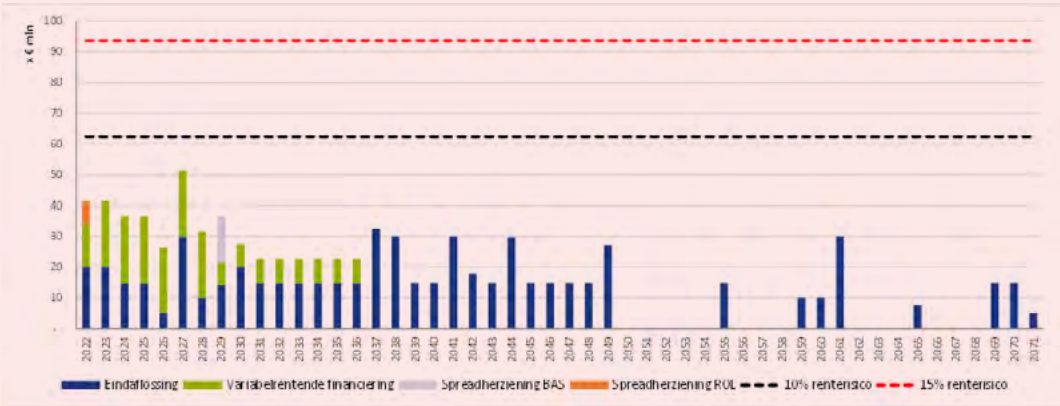
Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Pré Wonen gebruik van meerdere banken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden grotendeels vastrentend zijn.

Pré Wonen loopt geen liquiditeitsrisico uit hoofde van een derivatenportefeuille.

Renterisico

Pré Wonen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Pré Wonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.



In het renterisicoprofiel is het renterisico van Pré Wonen vanaf 2021 weergegeven. Hieruit blijkt dat in geen enkel jaar het renterisico boven de 10% stijgt. In de financieringsstrategie is de doelstelling geformuleerd om jaarlijks een renterisico van maximaal 10% te hebben, met daarbij een herfinancieringsrisico van minimaal 4%.

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het renterisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (in duizenden euro's):

Restant looptijd hoofdsom	tot 1 %	1 tot 2 %	2 tot 3%	3 tot 4%	> 4 %	totaal
0-5 jaar	55.000.000	-	0	10.732.535	11.245.702	76.978.237
6-10 jaar	25.000.000	-	-	1.080.000	53.258.746	79.338.746
11-15 jaar	75.000.000	-	-	-	-	75.000.000
16-20 jaar	45.000.000	-	-	-	70.000.000	115.000.000
21-25 jaar	45.000.000	-	19.800.000	28.000.000	-	92.800.000
> 25 jaar	102.220.000	25.000.000	7.500.000	30.000.000	-	164.720.000
Vastrentende leningen	347.220.000	25.000.000	27.300.000	69.812.535	134.504.448	603.836.983
Roll-overlening variabele hoofdsom	25.000.000	-	-	-	-	25.000.000
Totale leningportefeuille	372.220.000	25.000.000	27.300.000	69.812.535	134.504.448	628.836.983
Niet opgenomen deel roll-overlening variabele hoofdsom	-3.500.000	-	-	-	-	-3.500.000
Agio overgenomen leningen Zandvoort	-	-	-	228.955	478.396	707.351
Totale langlopende schulden	368.720.000	25.000.000	27.300.000	69.812.535	134.504.448	626.044.334

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 1,71% (2020: 1,88%).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

Vastrentende leningen

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

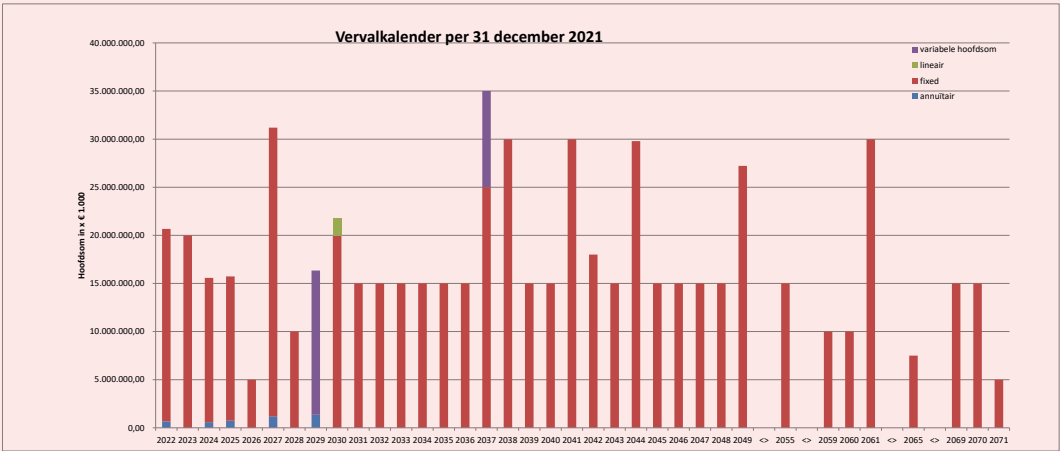
Variabel rentende lening

De rente van de variabel rentende leningen (wekelijkse roll-over leningen met variabele hoofdsom) is gebaseerd op 1 weeks Euribor. De rente van de roll-over lening is opgebouwd uit het Euribor percentage en een kredietopslag.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na acht jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrentelening bedraagt 20,5 basispunten.

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de opbouw van onze leningenportefeuille (in duizenden euro's):



Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Pré Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden.

Per financieringsbesluit maakt Pré Wonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Omdat Pré Wonen op dit moment weinig gebruik maakt van variabele renteafspraken nemen de rentelasten niet direct toe bij een stijging van de marktrente met 1%.

Beschikbaarheidsrisico

Het verkrijgen van financiering is geen vanzelfsprekendheid in het huidige tijdperk. Pré Wonen financiert hoofdzakelijk onder borging van het WSW. Momenteel is financiering onder borging van het WSW ruim voldoende beschikbaar, tegen gunstige tarieven met lange looptijden. Ongeborgde financiering is op dit moment lastiger aan te trekken, laat staan tegen welk tarief.

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt Pré Wonen het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor de berekening van de reële waarde van de leningenportefeuille wordt gebruik gemaakt van de risicovrije rentecurve, zonder opslag voor AAA-rated obligaties. De reële waarde van de leningenportefeuille ultimo 2021 bedraagt € 731 miljoen (in 2020 € 834 miljoen). Voor de reële waarde van de overige in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten is de reële waarde gelijk aan de boekwaarde.

Onder de leningen is één basisrentelening opgenomen voor een bedrag van € 30.000.000. Op deze lening wordt een vaste basisrente betaald van 3,775% (2020: 3,775%), de credit spread die wordt betaald wordt periodiek herzien. De huidige credit is per april 2020 voor 9 jaar vastgesteld op 0,205%. Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

8.20 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

8.20.1 Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 29.449.

De einde-looptijd van de lopende huurverplichtingen zijn:

- opzegtermijn van 1 maand (€ 9.632 p.j.)
- opzegtermijn van 2 maanden (€ 3.400 p.j.)
- opzegtermijn van > 2 maanden (€ 16.417 p.j.)

8.20.2 WSW Obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0,0624% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 398.124 voor Pré Wonen.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2021 heeft Pré Wonen een aangegane obligolening van € 16.589 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen. De per 31 december 2020 aangegane obligoverplichting van bedroeg, op basis van de oude obligoregeling, € 24,6 miljoen.

8.20.3 Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector in het verleden een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2022-2026 aangegeven dat er geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in deze jaren.

8.20.4 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw huurwoningen tot een bedrag van € 57,4 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

8.20.5 Onderhoudsverplichtingen

Pré Wonen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 3,7 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden nog per balansdatum moeten worden uitgevoerd.

Voor planmatig onderhoud is per einde boekjaar voor een bedrag van € 22,3 miljoen aan verplichtingen aangegaan.

8.20.6 Operationele lease

Pré Wonen heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's, kopieermachines en koffiemachines afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| • Binnen één jaar: | € 86.127 |
| • Tussen een jaar en vijf jaar: | € 121.379 |
| • Meer dan vijf jaar: | € 0 |

De leaseovereenkomsten voor auto's hebben een gemiddelde resterende looptijd van 27 maanden waarbij de leasebetaling een vast bedrag per maand is over de gehele leaseperiode. Na afloop van de overeenkomsten heeft de groep de optie de auto's te kopen tegen de op dat moment geldende marktwaarde. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen.

8.20.7 Huurkoopovereenkomsten

Pré Wonen heeft geen huurkoopovereenkomsten.

8.20.8 Verbonden partijen

Pré Wonen neemt deel in een aantal Joint Ventures. Pré Wonen is als vennoot van haar VOF-belangen hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschappen.

8.21 Niet in de balans opgenomen activa

8.21.1 Verkoop onder voorwaarden

Door Pré Wonen zijn ultimo het verslagjaar 334 contracten afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkooprecht geldt en 45 verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht. De totale marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop een terugkoopplicht rust bedraagt € 17,0 miljoen. De totale marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop een terugkooprecht rust bedraagt € 108,5 miljoen.

De ontwikkeling in de marktwaarde wordt bepaald in samenhang met de reguliere balanswaardering. Er wordt geen aparte taxatie gemaakt. Indien er actuele transacties zijn geweest (aankoop of verkoop) is de taxatie die daarbij moet worden uitgevoerd leidend. Bij ontbreken van actuele transacties wordt gekeken of de woning vergelijkbaar is met het eigen bezit. De woning kan uit het bezit verkocht zijn of bij nieuwbouw als alternatief voor verhuur verkocht zijn. In beide gevallen kan de ontwikkeling afgeleid worden van de taxatie van het eigen bezit in verband met de balanswaardering. Indien geen relatie kan worden gelegd met het eigen bezit wordt de gemiddelde ontwikkeling van het betreffende type op die locatie toegepast. Dit wordt aangegeven door de taxateur op basis van NVM-cijfers.

8.21.2 Recht van (terug)koop

Een perceel grond, gelegen aan Kleine Houtweg te Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie E, nummers 311 en 835, groot respectievelijk vierduizendzeventig vierkante meter en zevenendertighonderdtachtig vierkante meter (tezamen 7.850 m²) is door Stichting Pré Wonen verkocht op 13 augustus 2019 met een 10 jarig recht op terugkoop. Dit is vastgelegd in de verkoopakte en gaat binnen deze 10 jaar ook over op eventuele volgende kopers van het perceel. Het recht vervalt van rechtswege zodra 10 jaar zijn verstreken na de juridische levering van het perceel.

Een perceel grond, gelegen tussen de Rijkstraatweg en Wentweg te Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie E, nummers 2395, groot veertienduizend driehonderd vierkante meter (14.300 m²) is door Stichting Pré Wonen verkocht op 5 augustus 2019 met een 10 jarig recht op terugkoop. Dit is vastgelegd in de verkoopakte en gaat binnen deze 10 jaar ook over op eventuele volgende kopers van het perceel. Het recht vervalt van rechtswege zodra 10 jaar zijn verstreken na de juridische levering van het perceel.

Een perceel agrarische grond, gelegen nabij Hondbosseweg 6 te Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie E, nummer 2677 (v/h 1699), groot respectievelijk zevenduizendtweehonderdzestig vierkante meter 7.260 m²) is door Stichting Pré Wonen verkocht op 23 juli 2020 met een 10 jarig recht op terugkoop. Dit is vastgelegd in de verkoopakte en gaat binnen deze 10 jaar ook over op eventuele volgende kopers van het perceel. Het recht vervalt van rechtswege zodra 10 jaar zijn verstreken na de juridische levering van het perceel.

Een perceel agrarische grond, gelegen nabij Hondbosseweg 10 te Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie E, nummers 2675, 1872 en 1995, groot respectievelijk negenduizendachtenzeventig vierkante meter en zesduizendzevenhonderdveertig en tweehonderdvijfenveertig vierkante meter (tezamen 16.063 m²) is door Stichting Pré Wonen verkocht op 30 september 2020 met een 10 jarig recht op terugkoop. Dit is vastgelegd in de verkoopakte en gaat binnen deze 10 jaar ook over op eventuele volgende kopers van het perceel. Het recht vervalt van rechtswege zodra 10 jaar zijn verstreken na de juridische levering van het perceel.

8.21.3 Btw vordering taakoverdracht Zandvoort

Bij de taakoverdracht van het bezit in Zandvoort in 2020 is €1.039.500 aan btw vergoeding betaald voor de overdracht van een terrein. Deze vergoeding is betwist bij de belastingdienst waarop in februari 2022 een positief oordeel is ontvangen. In 2022 zal de financiële afwikkeling van deze vordering en verantwoording van de bate plaats vinden.

9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

9.1.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	100.249.343	81.408.692
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.603.241	8.365.580
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.368.342	1.402.699
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.395.191	2.149.986
	113.616.117	93.326.957
af: Huurdering wegens leegstand	-1.530.832	-1.413.932
af: Huurdering wegens oninbaarheid	-91.892	-129.353
af: Huurgewinning & korting	-225.431	-218.649
	111.767.962	91.565.023

Door de huurbevriezing en de eenmalige huurverlaging is de gemiddelde huur voor de sociale huurwoningen afgenomen met 0,8%, voor de vrije sector woningen was de huurverhoging 2,2%.

9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2021	2020
Vergoeding levering goederen en diensten	4.178.150	2.992.206
Vergoeding overige zaken (niet verrekenbare servicekosten)	1.009.808	694.804
	5.187.958	3.687.010
af: te verrekenen met huurders	-228.243	-118.243
af: derving wegens leegstand	-51.156	-43.376
	4.908.559	3.525.391

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

De opbrengsten uit de teruglevering van zonnepanelen zijn geen afrekenbare servicekosten. Deze worden dan ook niet meegenomen met de jaarlijkse afrekening.

9.1.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2021	2020
Onderhoud t.b.v. servicecontracten	726.519	573.437
Overige goederen, leveringen en diensten	3.929.301	2.712.561
Toegerekende organisatiekosten	577.127	239.264
	5.232.947	3.525.262

In het verslagjaar geven de servicecontracten per saldo een negatief resultaat. De toegerekende organisatiekosten zijn toegenomen doordat de loonkosten van de medewerkers servicekosten (inclusief toe te rekenen overheadkosten) met ingang van 2021 volledig onder servicekosten worden gepresenteerd. De bij huurders in rekening gebrachte administratiekosten zijn niet dekkend.

9.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	9.380.105	8.148.914
	9.380.105	8.148.914

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

9.1.5 Grondslagen toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop 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. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte.

9.1.6 Toerekening organisatiekosten

Toerekening organisatiekosten	2021			2020		
Lonen en salarissen	11.833.851			10.263.130		
Uitzendkrachten, inhuur	1.809.535			1.098.252		
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	236.739			311.345		
Huisvestingskosten	386.057			431.686		
Overige personeelskosten	1.315.650			1.304.919		
Kosten ICT	1.845.429			1.975.264		
Vervoersmiddelen	178.251			148.202		
Intergratiekosten de Key	673.592			118.624		
Algemene kosten (o.a. onderzoek- advieskosten)	2.498.178			2.400.327		
	20.777.282			18.051.750		
Toe te rekenen aan:	direct	indirect	totaal	direct	indirect	totaal
Overige activiteiten	-	-	-	-	-	-
Verhuur en beheer activiteiten	5.145.629	4.234.476	9.380.105	4.528.350	3.620.564	8.148.914
Leefbaarheid	336.852	292.910	629.762	336.685	296.934	633.619
Projectontwikkeling (geactiveerde productie)	1.309.587	-	1.309.587	1.235.111	-	1.235.111
Projectontwikkeling (dekkingsverschil)	201.137	1.007.378	1.208.515	285.943	934.961	1.220.904
Servicekosten (incl. huismeesters)	344.363	232.764	577.127	239.264	-	239.264
Verkoop vastgoedportefeuille	262.470	165.485	427.954	190.307	109.632	299.939
Onderhoudskosten	2.620.102	1.594.283	4.214.385	2.291.348	1.196.673	3.488.021
<u>Overige organisatiekosten</u>						
Controlling (incl accountantskosten)	856.410	163.167	1.019.577	870.731	140.956	1.011.687
Treasury	-	-	-	95.404	-	95.404
Bestuur & secretariaat (incl. OR)	1.140.266	305.384	1.445.651	1.012.809	292.521	1.305.330
Strategie	361.120	203.498	564.618	269.750	103.807	373.557
	2.357.797	672.049	3.029.846	2.248.694	537.283	2.785.978
	12.577.938	8.199.344	20.777.282	11.355.702	6.696.047	18.051.750

9.1.7 Lonen en salarissen

Lonen en salarissen	2021	2020
Salarissen	9.355.210	7.844.944
Sociale lasten	1.425.146	1.217.381
Pensioenen	1.093.635	1.272.604
Vrijval reservering verlofuren	6.353	57.256
Overige personeelskosten	1.315.650	1.304.919
	13.195.994	11.697.104
Ontvangen uitkeringen ziektewet	-46.493	-129.055
	13.149.501	11.568.049
Tijdelijk personeel	1.809.535	1.098.252
	14.959.036	12.666.301

Bij Pré Wonen waren in 2021 gemiddeld 160 werknemers in dienst (2020: 144) Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2021 gemiddeld 149,4 (2020: 130,2). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.
De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt (fte):

Gemiddeld FTE	2021	2020
Bestuur (met ingang van 2020 inclusief strategie)	5,4	4,0
Controlling	2,5	3,2
Klant en Wonen	98,5	85,4
Financiën en Bedrijfsvoering	41,0	37,6
Stagiaires en oproepkrachten	2,0	-
Totaal	149,4	130,2

Pensioenregeling

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd;
- De regeling kent zowel een partner- als 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 Pré Wonen.
2. Pré Wonen is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal beleidsdekkingsgraad van 126% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

9.1.8 Afschrijvingen op materiële vaste activa

Afschrijvingen op materiële vaste activa	2021	2020
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van exploitatie	236.739	311.345
	236.739	311.345

9.1.9 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	2020
Planmatig onderhoud	14.523.958	9.418.841
Mutatieonderhoud	7.297.165	6.152.798
Klachtenonderhoud	7.274.354	5.870.817
Toegerekende organisatiekosten	4.214.386	3.488.020
	33.309.863	24.930.476

9.1.10 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2021	2020
Verhuurdersheffing	17.039.937	14.278.033
Belastingen exploitatie	6.129.537	5.253.858
Verzekeringen	577.669	352.734
Juridische kosten	226.400	118.726
Bijdrage VVE exploitatie	302.598	249.591
Overige directe exploitatiekosten	891.295	347.834
	25.167.436	20.600.776

9.2 Verkoop vastgoedportefeuille

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2021	2020
Opbrengst verkopen woningen in exploitatie	6.470.425	8.620.176
Verkoopkosten woningen in exploitatie	-53.309	-91.170
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.182.317	-7.176.769
Verkoopresultaat woningen in exploitatie	2.234.799	1.352.237
Verkoopopbrengst teruggekochte woningen VOV	3.275.773	5.079.806
Verkoopkosten teruggekochte woningen VOV	-1.670	-9.300
Verrekeningen	-	-
Boekwaarde teruggekochte woningen VOV	-2.465.557	-3.704.956
Verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV	808.546	1.365.550
Verkoopopbrengst afkoopregelingen	3.109.610	-
Verkoopkosten afkoopregelingen	-4.228	-
Balanswaarde	-2.125.463	-
Verkoopresultaat afkoopregelingen	979.919	-
Verkoopopbrengst overige vastgoed in exploitatie	1.840.000	2.839.350
Verkoopkosten overige vastgoed in exploitatie	-82.791	-68.223
Boekwaarde overige vastgoed in exploitatie	-1.492.005	-2.555.417
Verkoopresultaat overige vastgoed in exploitatie	265.204	215.710
Verkoopopbrengst grondposities	200.000	848.161
Verkoopkosten grondpositie	-3.690	-11.488
Boekwaarde grondposities	-200.000	-212.507
Verkoopresultaat verkoop grondposities	-3.690	624.166
Overige verkoopkosten	-91.400	-74.658
Af: Toegerekende organisatiekosten	-427.954	-299.939
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	3.765.424	3.183.066

Hierbij wordt opgemerkt dat voor het verkochte vastgoed in exploitatie de boekwaarde de geschatte marktwaaarde is. 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. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De reguliere verkoop van teruggekochte (VOV) woningen heeft betrekking op 17 woningen. Het resultaat van de verkopen bestaand bezit die onder de Pré Koopregeling zijn verkocht is verantwoord onder de post "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen".

In 2021 zijn van het DAEB vastgoed 13 woningen, 3 woonwagens, met een totale marktwaarde op moment van verkoop van € 5,2 miljoen en historische kostprijs van € 3,2 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2021) verkocht. De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 2 miljoen.

In 2021 zijn van het commercieel vastgoed 3 woningen en 3 bedrijfspanden verkocht met een totale marktwaarde op het moment van verkoop van € 3,1 miljoen en historische kostprijs van € 32,5 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2021). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 0,6 miljoen.

In 2020 is een grondpositie (Hondsbosseweg) volledig verkocht. Marktwaarde op moment van verkoop was € 0,3 miljoen en de historische kostprijs € 0,2 miljoen. Er is een terugkooprecht conform de overeenkomst (zie *Niet in de balans opgenomen activa*).

9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	2021	2020
Waardeverandering grondposities	446.095	-2.664.724
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-3.726.885	4.470.826
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	883.415	6.091.633
Afwikkeling projecten uit voorgaande jaren	37.182	69.728
Herstructurering, uitplaatsingskosten en sloop	-9.161.056	-1.558.216
Waardeverandering door investeringen in bestaand DAEB en niet-DAEB	-1.132.254	-
Toegerekende organisatiekosten ontwikkeling huurwoningen (dekkingsverschil)	-717.858,00	-1.009.380
Toegerekende organisatiekosten renovatie huurwoningen (dekkingsverschil)	-490.657,00	-211.524
	-13.862.018	5.188.343

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille in exploitatie	2021	2020
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	479.198.453	470.939.211
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	44.215.215	27.058.169
	523.413.668	497.997.380

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	2021	2020
Waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-48.072	-34.938
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	10.260.350	5.262.903
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkocht onder voorwaarden	-9.869.481	-5.062.493
	342.797	165.472

9.4 Overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	2021	2020
Opbrengsten overige dienstverlening huurders	49.545	41.167
Opbrengsten overige activiteiten	192.980	2.810
Energiebijdrage	190.872	177.174
Overige baten	21.606	103.929
Overige baten voorgaande jaren	11.622	50.423
	466.625	375.503

9.5 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2021	2020
Saneringsheffing / bijdrage AW	457.493	83.910
Controlling (incl accountantskosten)	1.019.577	1.011.687
Treasury	-	95.404
Bestuur & secretariaat (incl. OR)	1.445.650	1.305.331
Strategie	564.618	373.557
Kosten RvC	119.177	135.982
	3.606.515	3.005.871

9.6 Leefbaarheid

Leefbaarheid	2021	2020
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	163.338	304.980
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	246.091	118.375
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	255.752	203.057
Overige leefbaarheidsbijdragen	-	-
Toegerekende organisatiekosten	629.763	633.619
	1.294.944	1.202.031

Toegerekende organisatiekosten bij leefbaarheid betreffen de loonkosten en de toegerekende overheadkosten van de consultants wijkbeheer. Zij voeren de leefbaarheidsactiviteiten uit en werken daarbij samen met welzijnsorganisaties en andere (sociale) netwerkpartners in de wijk.

9.7 Financiële baten en lasten

Financiële baten en lasten	2021	2020
- Rente op leningen overheid	1.054.469	905.259
- Rente op leningen kredietinstellingen	10.594.023	11.134.249
- Rente op rekening courant bij kredietinstellingen	26.052	32.916
Totaal rentelasten	11.674.544	12.072.424
Rente op liquide middelen	-	2
Rentebaten overig	18	10.253
Totaal rentebaten	18	10.255
Geactiveerde bouwrente	295.898	780.160
Saldo financiële baten en lasten	11.378.628	11.282.009

9.8 Belastingen

Belastingen	2021	2020
<i>Vóór stelselwijziging</i>		
Acute belastingen	-5.404.647	-3.476.205
Correcties voorgaande jaren	1.936.490	6.979.765
Mutatie latente belastingen	-141.066.146	-141.348.073
Betalingskortingen en/of heffingsrente	-	77.216
	-144.534.303	-137.767.297
<i>Ná stelselwijziging</i>		
Acute belastingen	-5.404.647	-3.476.207
Correcties voorgaande jaren	1.936.490	6.979.765
Mutatie latente belastingen	-545.764	175.325
Betalingskortingen en/of heffingsrente	-	77.216
	-4.013.921	3.756.099

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (VSO 2). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het afwaarderen naar lagere WOZ en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:

Acute belastingen	2021		
		VPB	%
Resultaat voor belastingen	541.432.579		
Nominale belastingdruk		135.333.645	25,0%
Aansluitposten:			
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-514.618.783	128.654.696-	-23,8%
Fiscale waardeveranderingen vastgoedportefeuille (HIR)	-4.313.638	1.078.410-	-0,2%
Tijdelijke verschillen	-293.480	73.370-	0,0%
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-16.476	4.119-	0,0%
Deelnemingsvrijstelling	-	-	0,0%
Gemengde kosten	33.894	8.474	0,0%
Rente-afreibeperking (ATAD)	-507.507	126.877-	0,0%
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-519.715.991	-129.928.998	-24,0%
	21.716.588	5.404.647	1,0%

Rente-afreibeperking (ATAD)

Sinds 1-1-2019 is de ATAD richtlijn ingesteld. De rente is nog maar mogelijk tot 30% van de fiscale EBITDA. Het surplus was in 2019 en 2020 niet aftrekbaar en verhoogde dus het fiscaal resultaat. In 2021 is er ruimte om een deel van het saldo van doorgeschoven rente te compenseren ad € 507.507.

Vóór stelselwijziging

Effectieve belastingdruk		2021	
		VPB	%
Resultaat voor belastingen	541.432.579		
Nominale belastingdruk		135.358.145	25,0%
<i>Aansluitposten:</i>			
(Her) waardering latenties		3.749.995	0,7%
VPB tariefswijziging belastinglatenties (van 25% naar 25,8%)		7.510.844	1,4%
Correcties eerdere jaren		-1.936.458	-0,4%
Gemengde kosten		8.474	0,0%
Rente-aftekbeperring (ATAD)		-126.877	0,0%
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-4.119	0,0%
Tariefsopstapje		-24.500	0,0%
Korting		-	0,0%
Totale belastinglast		144.535.504	26,7%

Ná stelselwijziging

Effectieve belastingdruk		2021	
		VPB	%
Resultaat voor belastingen	541.432.579		
Nominale belastingdruk		135.358.145	25,0%
<i>Aansluitposten:</i>			
(Her) waardering latenties		-129.079.805	-23,8%
VPB tariefswijziging belastinglatenties (van 25% naar 25,8%)		-180.906	0,0%
Correcties eerdere jaren		-1.936.458	-0,4%
Gemengde kosten		8.474	0,0%
Rente-aftekbeperring (ATAD)		-126.877	0,0%
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-4.119	0,0%
Tariefsopstapje		-24.500	0,0%
Korting		-	0,0%
Totale belastinglast		4.013.953	0,7%

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt vóór stelselwijziging 26,7% (2020: 26,0%). Na stelselwijziging bedraagt het 0,7%. De berekening is als volgt:

Belastingen 2021 (€ 4,0 miljoen) gedeeld door Resultaat voor belastingen (€ 541,4 miljoen) = 0,7%.

De afwijkende effectieve belastingdruk t.o.v. het statutaire tarief wordt veroorzaakt door verschillen in de vennootschappelijke en fiscale winstbepaling.

Correcties voorgaand jaar in de effectieve belastingdruk

In 2021 zijn de aangifte VPB 2019 en herziene aangifte VPB 2018 ingediend. In de herziene aangifte 2018 zijn de taxatiewaarden van de gesloopt verhuureenheden, welke eerder nog niet beend waren, verwerkt. Het verlies van 2018 ad € 16,7 miljoen is verrekend met de eerder ingediende aangifte VPB 2017 (carry back) en 2019 (carry forward). Ten tijde van het opstellen van de fiscale positie 2021 is tevens de aangifte 2020 beoordeeld door de belastingadviseur. De belastinglast afkomstig uit de conceptaangifte is opgenomen in de correcties van eerdere jaren.

9.9 Resultaat deelnemingen

Resultaat deelnemingen	201	2020
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V.	14.469	5.835
V.O.F. Zona Matadero	-18.498	18.439
Stichting Ketelhuis	22.772	23.163
	18.743	47.437

9.10 Bezoldiging (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

De bezoldiging van bestuurders omvat periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden) en beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten en jubileumuitkeringen). Er is geen uitkering bij het beëindigen van het dienstverband noch sprake van winstdelingen en bonusbetalingen. Het bestuur bestond in 2021 uit mevrouw A.L.J. Huntjens. De bezoldiging van het bestuur die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedraagt € 166.678 (2020: € 166.109).

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

	2021 A.L.J. Huntjens	2020 A.L.J. Huntjens
Beloning	148.474	143.373
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
subtotaal	148.474	143.373
Beloningen betaalbaar op termijn	18.204	22.736
Totaal	166.678	166.109
Omvang van het dienstverband (in fte)	1	1
Duur van het dienstverband (in boekjaar)	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12

De bezoldiging van de huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedraagt € 87.440 en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in €):

Naam	Functie	Beloning		belastbare onkostenvergoedingen	
		2021	2020	2021	2020
Bodewes, W.J.	Voorzitter	25.150	24.150	-	-
Van Beek, F.	Lid	-	9.450	-	-
Aalsma, E.W.M.	Lid	11.740	16.200	-	-
de Goede, J.P.A.	Lid	16.850	16.200	-	-
Rutten, B.T.	Lid	16.850	16.200	-	-
Tjin-a-Tsoi, T.B.P.M.	Lid	16.850	14.850	-	-
Totaal		87.440	97.050	-	-

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Pré Wonen aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

9.11 Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WNT)

De WNT is in werking getreden met ingang van 1 januari 2013. Voor 2021 bedraagt de maximale bezoldiging ingevolge de WNT € 209.000 inclusief belastbare kostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd. De opgave is als volgt (in euro's):

Bezoldiging topfunctionarissen:

Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.

bedragen x € 1	A.L.J. Huntjens
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Individueel WNT-maximum*	209.000
Beloning	148.474
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	18.204
<i>Subtotaal</i>	166.678
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	166.678
Verplichte motivering indien overschrijding	N.v.t.
Gegevens 2020	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	1
Beloning	143.373
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	22.736
Totaal bezoldiging 2019	166.109

* Pré Wonen valt in bezoldigingsklasse H met bijbehorend bezoldigingsmaximum van € 209.000 voor de bestuurder.

Toezichthoudende topfunctionarissen:

bedragen x € 1	W.J. Bodewes	F. van Beek	T.B.P.M. Tjin-a-Tsoi	E.W.M. Aalsma	J.P.A. de Goede	B.T. Rutten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	nvt	1/1 - 31/12	1/1 - 15/8	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum*	31.350	nvt	20.900	12.905	20.900	20.900
Beloning	25.150	nvt	16.850	11.740	16.850	16.850
Belastbare onkostenvergoedingen						
Beloningen betaalbaar op termijn						
Sub totaal	25.150	nvt	16.850	11.740	16.850	16.850
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	25.150	nvt	16.850	11.740	16.850	16.850
Verplichte motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Gegevens 2020						
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/7	1/2 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	24.150	9.450	14.850	16.200	16.200	16.200
Belastbare onkostenvergoedingen		-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn		-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2020	24.150	9.450	14.850	16.200	16.200	16.200

* Pré Wonen valt in bezoldigingsklasse H met bijbehorend bezoldigingsmaximum van € 31.350 voor de voorzitter van de RvC en € 20.900 voor overige leden. De VTW kent sinds 2015 een bindende maatregel "Beroepsregel honorering commissarissen". Die houdt in dat voor 2020 de volgende bedragen van toepassing zijn voor de toezichthouders:

- Voorzitter van een RvC maximaal € 25.150
- Leden RvC maximaal € 16.850

Overige rapportage verplichtingen op grond van WNT:

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

9.12 Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant (EY Accountants LLP) en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

Accountantshonoraria EY	2021	2020
Controle van de jaarrekening	239.846	273.444
Andere controle werkzaamheden	2.723	13.798
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controle werkzaamheden	3.328	-
	245.896	287.242

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Pré Wonen gedurende het boekjaar zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (wet toezicht accountantsorganisaties).

10 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.

Tijdens het opstellen van de jaarstukken 2021 is het Coronavirus nog actueel. We hebben diverse scenario's doorgerekend o.b.v. de verwachte gevolgen van het Coronavirus. De impact op onze ratio's (ICR en LTV) is beperkt, we blijven ruim boven de vereiste normen. Het Coronavirus geeft geen aanleiding tot gebeurtenissen na balansdatum met een effect op de financiële verslaggeving.

Voor een uitgebreide analyse verwijzen wij naar de risicoparagraaf in het jaarverslag.

Deelneming Stichting Ketelhuis

In het directeurenoverleg van de drie deelnemende corporaties is in 2020 en 2021 gesproken over het opheffen van Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat waarbij Elan Wonen het Ketelhuis overneemt van de Stichting. Er is overeenstemming bereikt over de voorwaarden. In 2022 vindt de definitieve besluitvorming plaats waarna naar verwachting het opheffen en ontbinden wordt geëffectueerd

Verder hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de toestand per balansdatum.

11 Afzonderlijke primaire overzichten

11.1 Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woningcorporatie Pré Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

11.2 Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Pré Wonen bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit het exploiteren van niet-DAEB woningen.

11.3 Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- De vastgoedbeleggingen zijn conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", gesplitst in DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is de classificatie op het moment van verkopen leidend voor de waardering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie. Naar aanleiding van het "scheidingsvoorstel" worden er geen niet-DAEB woningen gebouwd welke in exploitatie komen.
- Alle deelnemingen zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak. De nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak is gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen.
- Opbrengsten en kosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, is een verdeelsleutel op basis van aantal eenheden toegepast op complexniveau.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

12 Balans DAEB en Niet-DAEB

Balans Activa	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa								
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie	3.147.569.792			3.147.569.792	2.669.245.423	-	-	2.669.245.423
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		340.433.575		340.433.575	-	303.993.922	-	303.993.922
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	48.152.494	45.734.359		93.886.853	45.518.124	43.433.408	-	88.951.532
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.058.076			13.058.076	3.283.035	-	-	3.283.035
	3.208.780.362	386.167.934	-	3.594.948.296	2.718.046.582	347.427.330	-	3.065.473.912
<i>Materiële vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste v.d. exploitatie	4.074.215	-	-	4.074.215	4.192.174	-	-	4.192.174
<i>Financiële vaste activa</i>								
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	322.800.167	-	-322.800.167	0	271.902.871	-	-271.902.871	0
Deelnemingen	-	775.690		775.690	-	771.417	-	771.417
Leningen u/g aan derden	-	-		0	429	-	-	429
Interne lening DAEB / niet-DAEB	29.873.926	-	-29.873.926	0	42.646.728	-	-42.646.728	0
Te vorderen BWS-subsidies	-	-		0	-	-	-	0
Latente belastingvorderingen	4.686.037	421.484		5.107.521	5.193.108	460.177	-	5.653.285
	357.360.130	1.197.174	-352.674.093	5.883.211	319.743.136	1.231.594	-314.549.599	6.425.131
Vlottende activa								
<i>Voorraden</i>								
Grondposities	5.630.000	4.191.854		9.821.854	5.075.779	4.304.547	-	9.380.326
Vastgoed bestemd voor de verkoop	990.592	1.218.886		2.209.478	-	469.118	-	469.118
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-		0	-	-	-	0
	6.620.592	5.410.740	-	12.031.332	5.075.779	4.773.665	-	9.849.444
<i>Onderhanden projecten</i>								
	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Vorderingen</i>								
Huurbetalingen	483.400	74.118		557.518	572.089	83.513	-	655.602
Overheid	70.676	-		70.676	70.791	-	-	70.791
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorderingen op overige deelnemingen	52.992	-		52.992	-	52.992	-	52.992
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.710.963	-613.533		6.097.430	4.643.855	511.335	-	5.155.190
Overige vorderingen	108.281	4.113		112.394	59.795	-5.108	-	54.687
Overlopende activa	334.509	74.904		409.413	542.793	50	-	542.843
	7.760.821	-460.398	-	7.300.423	5.889.323	642.782	-	6.532.105
<i>Liquide middelen</i>								
	4.351.301	4.519.933	-	8.871.234	5.910.555	2.685.695	-	8.596.250
Totaal	3.588.947.421	396.835.383	-352.674.093	3.633.108.711	3.058.857.549,00	356.761.066	-314.549.599	3.101.069.016
Balans passiva								
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserve	2.424.794.786	170.457.702	-170.457.702	2.424.794.786	1.913.793.831	129.144.915	-129.144.915	1.913.793.831
Wettelijke en statutaire reserves	30.702	30.702	-30.702	30.702	-	-	-	-
Overige reserves	471.428.381	152.311.763	-152.311.763	471.428.381	445.022.637	142.757.956	-142.757.956	445.022.637
	2.896.253.869	322.800.167	-322.800.167	2.896.253.869	2.358.816.468	271.902.871	-271.902.871	2.358.816.468
Voorzieningen								
Voorziening latente belastingverplichting	-	-	-	-	-	-	-	-
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	3.808.088	-		3.808.088	715.514	-	-	715.514
Voorziening deelnemingen	-	245.814		245.814	-	260.283	-	260.283
Voorziening overig	410.531	4.859		415.390	350.691	-	-	350.691
	4.218.619	250.673	-	4.469.292	1.066.205	260.283	-	1.326.488
Langlopende schulden								
Leningen overheid	20.031.973	-		20.031.973	20.037.343	-	-	20.037.343
Leningen kredietinstellingen	584.471.458	-		584.471.458	587.620.783	-	-	587.620.783
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VOV	48.166.129	43.699.235		91.865.364	45.528.183	41.744.656	-	87.272.839
Waarborgsommen	6.901	47.644		54.545	9.695	53.136	-	62.831
Interne lening DAEB / niet-DAEB	-	29.873.926	-29.873.926	-	-	42.646.728	-42.646.728	-
	652.676.461	73.620.805	-29.873.926	696.423.340	653.196.004	84.444.520	-42.646.728	694.993.796
Kortlopende schulden								
Schulden aan gemeenten	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulden aan leveranciers	1.852.285	-		1.852.285	2.443.746	-1.664	-	2.442.082
Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies	3.038.241	-		3.038.241	2.401.631	4.771	-	2.406.402
Aflossingsverplichting komend boekjaar leningen o/g	21.540.902	-		21.540.902	31.682.759	-	-	31.682.759
Overige schulden	1.010.572	137.450		1.148.022	1.043.105	157.107	-	1.200.212
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
Overlopende passiva	8.356.472	26.288		8.382.760	8.207.631	-6.822	-	8.200.809
	35.798.472	163.738	-	35.962.210	45.778.872	153.392	-	45.932.264
Totaal	3.588.947.421	396.835.383	-352.674.093	3.633.108.711	3.058.857.549	356.761.066	-314.549.599	3.101.069.016

13 Winst-en-verliesrekening DAEB en Niet-DAEB

Winst-en-verliesrekening over 2021				2021			2020		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Huuropbrengsten	100.197.499	11.570.463	111.767.962	81.420.071	10.144.952	91.565.023			
Opbrengsten servicecontracten	4.863.034	45.525	4.908.559	3.289.440	235.951	3.525.391			
Lasten servicecontracten	-5.125.681	-107.266	-5.232.947	-3.262.407	-262.855	-3.525.262			
Overheidsbijdragen	-	-	-	-	-	-			
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.675.660	-704.445	-9.380.105	-7.521.757	-627.157	-8.148.914			
Lasten onderhoudsactiviteiten	-30.625.570	-2.684.293	-33.309.863	-23.682.545	-1.247.931	-24.930.476			
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-24.533.131	-634.305	-25.167.436	-20.036.173	-564.603	-20.600.776			
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	36.100.491	7.485.679	43.586.170	30.206.629	7.678.357	37.884.986			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.812.144	5.758.201	12.570.345	9.430.405	7.957.088	17.387.493			
Verkoopkosten	-99.029	-138.058	-237.087	-139.391	-115.448	-254.839			
Toegerekende organisatiekosten	-395.815	-32.139	-427.954	-171.424	-128.515	-299.939			
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.966.091	-4.173.789	-8.139.880	-7.029.218	-6.620.431	-13.649.649			
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.351.209	1.414.215	3.765.424	2.090.372	1.092.694	3.183.066			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.672.944	-189.074	-13.862.018	5.340.065	-151.722	5.188.343			
Niet-gerealiseerde waardever vastgoedportefeuille	479.198.453	44.215.215	523.413.668	470.939.211	27.058.169	497.997.380			
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille VoV	-3.575	346.372	342.797	-1.737	167.209	165.472			
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	465.521.934	44.372.513	509.894.447	476.277.539	27.073.656	503.351.195			
Opbrengst overige activiteiten	451.711	14.914	466.625	272.122	103.381	375.503			
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-	-	-			
Netto resultaat overige activiteiten	451.711	14.914	466.625	272.122	103.381	375.503			
Overige organisatiekosten	-3.354.613	-251.902	-3.606.515	-2.787.072	-218.799	-3.005.871			
Leefbaarheid	-1.294.943	-1	-1.294.944	-1.245.705	-14.326	-1.260.031			
Bedrijfsresultaat	499.775.789	53.035.418	552.811.207	504.813.885	35.714.963	540.528.848			
Financiële baten en lasten									
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa horen	218.681	77.217	295.898	638.266	141.894	780.160			
Overige rentebaten	18	-	18	9.832	421	10.253			
Rente interne lening	697.368	-697.368	-	862.427	-862.427	-			
Rentelasten	-11.660.382	-14.162	-11.674.544	-12.072.422	-	-12.072.422			
Saldo financiële baten en lasten	-10.744.315	-634.313	-11.378.628	-10.561.897	-720.112	-11.282.009			
Resultaat voor belasting	489.031.474	52.401.105	541.432.579	494.251.988	34.994.851	529.246.839			
Belastingen	-2.491.369	-1.522.552	-4.013.921	5.526.487	-1.770.388	3.756.099			
Aandeel in resultaat van deelnemingen	50.897.296	18.743	18.743	23.837.636	47.437	47.437			
Nettoresultaat na belastingen	537.437.401	50.897.296	537.437.401	523.616.111	33.271.900	533.050.375			

14 Kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB

Kasstroomoverzicht 2021		2021		2020	
		DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Ontvangsten:					
1.1	Huren	100.126.013	11.572.900	81.601.250	10.242.894
1.2	Vergoedingen	4.758.066	331.655	3.129.599	323.713
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	585.680	18.474	293.719	43.963
1.5	Renteontvangsten	697.368	-	862.427	-
Saldo ingaande kasstromen		106.167.126	11.923.029	85.886.995	10.610.570
Uitgaven:					
1.7	Personeelsuitgaven	-10.367.922	-894.152	-10.066.239	-522.921
1.8	Onderhoudsuitgaven	-26.569.766	-2.262.428	-20.417.122	-1.186.537
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	-20.548.573	-1.715.141	-16.022.435	-1.573.571
1.10	Renteuitgaven	-11.802.671	-700.609	-12.613.684	-864.877
1.11a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-453.034	-4.459	-83.910	-
1.11b	Verhuurdersheffing	-17.099.312	-	-14.278.034	-
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-805.717	-	-538.793	-7.502
1.13	Vennootschapsbelasting	-4.051.206	-359.006	434.939	-2.281.723
Saldo uitgaande kasstromen		-91.698.201	-5.935.794	-73.585.278	-6.437.130
Kasstroom uit operationele activiteiten		14.468.925	5.987.235	12.301.717	4.173.439
MVA ingaande kasstroom:					
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden DAEB	6.924.730	-	7.450.709	-
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB	-	10.528.704	-	10.788.248
2.2 A	Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB	-	-	1.086.678	-
2.2 B	Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode niet-DAEB	-	-	-	3.686.174
2.4 A	Verkoopontvangsten grond DAEB	-	-	-	-
2.4 B	Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	-	200.000	-	427.474
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		6.924.730	10.728.704	8.537.387	14.901.896
MVA uitgaande kasstroom:					
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden DAEB	-8.748.907	-	-15.913.117	-
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB	-	-	-	-
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden DAEB	-5.344.203	-	-14.417.379	-
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB	-	-	-	-56.849
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden DAEB	-6.634.679	-	-25.970.536	-
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB	-	-208.943	-	-1.775.495
2.11 A	Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	-774.843	-	-183.678	-
2.11 B	Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	-	-1.894.463	-	-1.959.624
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woonegelegenheden DAEB	-902.271	-	-249.902	-
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB	-	-	-	-237.251
2.13 A	Aankoop grond DAEB	-	-	-1.109.079	-
2.13 B	Aankoop grond niet-DAEB	-	-	-	-2.405
2.14 A	Investerings overig DAEB	-135.365	-	-271.246	-
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-22.540.268	-2.103.406	-58.114.937	-4.031.624
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-15.615.538	8.625.298	-49.577.550	10.870.273
FVA					
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-	-	-	-
Kasstroom uit (des)investerings		-15.615.538	8.625.298	-49.577.550	10.870.273
Financieringsactiviteiten					
Ingaand					
3.1.1	Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.000.000		55.000.000	-
	Mutatie interne lening	12.772.802		17.398.566	
	Aflossing leningen u/g + waarborgsommen			1.305	603
	Oprname maandelijkse roll-overlening			500.000	-
Uitgaand					
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	-31.682.759		-31.007.765	-
	Mutatie interne lening		-12.772.802		-17.398.566
	Aflossing maandelijkse roll-over lening	-1.500.000		-	-
	Aflossing leningen u/g + waarborgsommen	-2.685	-5.493	-2.342	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-412.641	-12.778.296	41.889.764	-17.397.964
Mutatie liquide middelen		-1.559.254	1.834.237	4.613.931	-2.354.250
<i>Liquide middelen per 1 januari</i>		<i>5.910.555</i>	<i>2.685.694</i>	<i>1.296.624</i>	<i>5.039.944</i>
<i>Liquide middelen per 31 december</i>		<i>4.351.301</i>	<i>4.519.933</i>	<i>5.910.555</i>	<i>2.685.694</i>

De taakoverdracht van het Zandvoortse bezit van De Key is in 2020 niet verwerkt in het kasstroomoverzicht. Door deze taakoverdracht is de interne lening met € 29,1 miljoen toegenomen.

15 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur:

Mevrouw A.L.J. Huntjens
(bestuurder)

Raad van commissarissen:
Vastgesteld door RvC op 2 mei 2022.

De heer W.J. Bodewes

Mevrouw A. Talitsch

Mevrouw J.P.A. de Goede

De heer B.T. Rutten

De heer T. Tjin-A-Tsoi

16 Overige gegevens

16.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Pré Wonen zijn geen bepalingen opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat. Het resultaat wordt derhalve op voorstel van het bestuur met goedkeuring van de raad van commissarissen toegevoegd of onttrokken aan de overige reserves.

17 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Pré Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2021 van Stichting Pré Wonen te Haarlem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Pré Wonen per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2021
- de winst- en verliesrekening over 2021
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controle-protocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Pré Wonen betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de regio IJmond. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging 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.

Materialiteit

Materialiteit	€ 57,9 miljoen (2020: € 37 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2021 (2020: 1,75%)
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in de sectie 'financiële continuïteit' in het jaarverslag van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,3 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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 € 2,8 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT audit en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatdoelstellingen bepalen de komende decennia in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen en toegang tot financiële markten van ondernemingen met een grotere CO₂ voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. In het Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012 en de Aedes-agenda 2020-2023 hebben corporaties afgesproken dat de corporatiesector als geheel gemiddeld label B in 2021 gaat realiseren. Daarnaast heeft de corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen, met name met betrekking tot de voorziening onrendabele top, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Pré Wonen rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in het jaarverslag en de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

ONZE VERANTWOORDELIJKHEID

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden

dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude.

ONZE CONTROLE-AANPAK MET BETREKKING TOT FRAUDERISICO'S

Wij identificeren en schatten risico's in op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Pré Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 'risicoparaagraaf' van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.

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 de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. 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.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken maar hebben wij de opbrengstenverantwoording niet geïdentificeerd als een frauderisico bij de toegelaten instelling. Vanwege het risico dat management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in paragraaf 5.5 in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen.

Deze risico's vereisten echter geen significante aandacht in aanvulling op het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur management (waaronder de afdeling interne controle en directeuren) en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

ONZE CONTROLE-AANPAK MET BETREKKING TOT HET RISICO VAN NIET VOLDOEN AAN WET- EN REGELGEVING

Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de afdeling interne controle en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennis genomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Tenslotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel 'Continuïteit van de activiteiten' van paragraaf 5.2 van de jaarrekening en de bespreking van de 'financiële continuïteit' van het bestuursverslag, heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende 12 maanden.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen serieuze bedreiging van de continuïteit geïdentificeerd voor de komende 12 maanden. 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.

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.

De kernpunten 'Vastgoed in ontwikkeling en kick-back risico op aanbesteding' alsmede 'complexmatige aankoop vastgoedportefeuille' van onze controle in voorgaand boekjaar beschouwen wij niet langer als kernpunten van deze controle. Vastgoed in ontwikkeling betreft geen materieel onderdeel van de jaarrekening 2021. De complexmatige aankoop vastgoedportefeuille had betrekking op een eenmalige transactie die zich voor heeft gedaan in 2020.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	
Risico	Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 3,49 miljard wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Pré Wonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Pré Wonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderenden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in paragraaf 5.11 van de Grondslagen van de waardering in de jaarrekening en de nadere toelichting in paragraaf 8.1 van de Toelichting op de balans.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

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. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting Pré Wonen een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed . Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	
Onze controle-aanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: • Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie. • Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Pré Wonen en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen. • Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van: • de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden. • de aard en diepgang van de interne waardering en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering. Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de interne waardering en externe taxaties per 31 december 2021 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts. • Het evalueren van de door Stichting Pré Wonen opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2020 en 31 december 2021 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens. Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.

In paragraaf 5.11 van de Grondslagen van waardering in de jaarrekening is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in paragraaf 8.1.3 van de Toelichting op de balans. Tevens is in het bestuursverslag in de sectie ‘financiële continuïteit’ de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Pré Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder ‘financiële continuïteit’.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
Onze controle-aanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: • Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangpunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten). • Het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde in het bijzonder: • de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren). • de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid. • de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld. • de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting. Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslagen de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Pré Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2013 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd 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.

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 genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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 fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie 'Informatie ter ondersteuning van ons oordeel' hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- Het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel
- 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 schattin-

gen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

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 de auditcommissie van de raad van commissarissen 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.

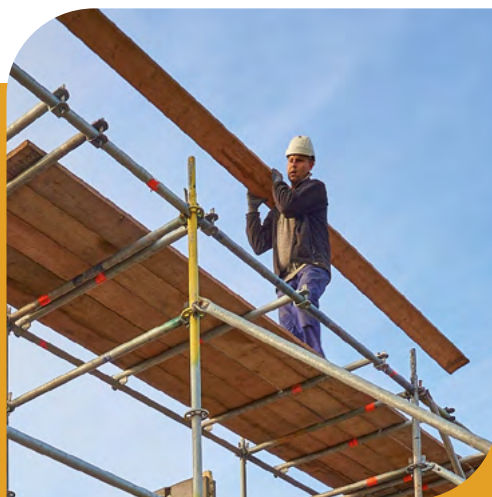
Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen 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.

Utrecht, 2 mei 2022

Ernst & Young Accountants LLP

drs. W.H. Kerst RA



Postbus 2008
2002 CA Haarlem

mail@prewonen.nl
088 77 00 000
www.prewonen.nl