

# Iedereen een fijn thuis!



# Inhoudsopgave

|           |                                       |           |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Van het bestuur</b>                | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Dit is Pré Wonen</b>               | <b>6</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Samenwerken aan een fijn thuis</b> | <b>8</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Beschikbaarheid</b>                | <b>12</b> |
| 4.1.      | Uitdagingen                           | 12        |
| 4.2.      | Toegevoegde woningen in 2022          | 14        |
| 4.3.      | Verkoop                               | 15        |
| 4.4.      | Leegstand en derving                  | 16        |
| <b>5.</b> | <b>Betaalbaarheid</b>                 | <b>17</b> |
| 5.1.      | Huurprijzen                           | 18        |
| 5.2.      | Toewijzingen                          | 19        |
| 5.3.      | Huurbetaling                          | 20        |
| 5.4.      | Huurbeleid                            | 21        |
| <b>6.</b> | <b>Kwaliteit</b>                      | <b>22</b> |
| 6.1.      | Dagelijks onderhoud                   | 22        |
| 6.2.      | Planmatig onderhoud                   | 23        |
| 6.3.      | Duurzaamheid                          | 24        |
| 6.4.      | Leefbaarheid                          | 27        |
| 6.5.      | Overlast                              | 28        |
| <b>7.</b> | <b>Dienstverlening</b>                | <b>30</b> |
| 7.1.      | Huurderstevredenheid                  | 31        |
| 7.2.      | Focus op verbetering klantcontact     | 32        |
| 7.3.      | Klachten en geschillen                | 33        |
| <b>8.</b> | <b>Organisatie in ontwikkeling</b>    | <b>35</b> |
| 8.1.      | Personeel en organisatie              | 36        |
| 8.2.      | Communicatie                          | 38        |
| 8.3.      | Informatie & Automatisering           | 38        |
| <b>9.</b> | <b>Financiële continuïteit</b>        | <b>40</b> |
| 9.1.      | Financiële positie                    | 40        |
| 9.2.      | Resultaten 2022                       | 44        |

|            |                                                    |           |
|------------|----------------------------------------------------|-----------|
| 9.3.       | Waardeontwikkeling                                 | 47        |
| 9.4.       | Ontwikkeling woningmarkt                           | 51        |
| <b>10.</b> | <b>Fiscale paragraaf</b>                           | <b>58</b> |
| <b>11.</b> | <b>Treasurybeleid</b>                              | <b>60</b> |
| <b>12.</b> | <b>Nevenstructuren en samenwerkingsverbanden</b>   | <b>62</b> |
| <b>13.</b> | <b>Risicoparagraaf</b>                             | <b>64</b> |
| 13.1.      | Integraal risicomanagement                         | 64        |
| 13.2.      | Risicobereidheid                                   | 65        |
| <b>14.</b> | <b>Verslag van de Ondernemingsraad 2022</b>        | <b>71</b> |
| 14.1.      | Adviesaanvragen                                    | 72        |
| 14.2.      | Instemmingsaanvragen                               | 72        |
| 14.3.      | Overige zaken                                      | 73        |
| <b>15.</b> | <b>Verslag van de Raad van Commissarissen 2022</b> | <b>76</b> |
| 15.1.      | Besluiten Raad van Commissarissen 2022             | 79        |
| 15.2.      | Rooster van aftreden                               | 84        |
| 15.3.      | Bezoldiging conform WNT                            | 84        |
|            | <b>Jaarrekening 2022</b>                           | <b>86</b> |



# 1. Van het bestuur

In 2022 is er, zoals natuurlijk in elk jaar, veel gebeurd. Het is ook een jaar dat we niet snel vergeten. Vanzelfsprekendheden bleken namelijk ineens minder zeker. Oorlog in Europa waren we niet meer gewend. Een lage inflatie en een lage rente was het vertrekpunt voor veel investeringen. En nu ziet dat er echt anders uit. Of er dit jaar systemen kantelen, moet nog blijken. Het was in elk geval wel een jaar waarin Pré Wonen veerkracht heeft getoond om onder veranderende omstandigheden te blijven werken aan een fijn thuis voor iedereen.

Het tekort aan betaalbare woningen is al enige tijd onze grootste zorg. De nieuwe minister ging direct na zijn aantreden in januari voortvarend aan de slag om de woningmarkt vlot te trekken. De nationale prestatieafspraken waren daarvan een eerste uiting. Meer woningen echter nog niet.

De inval van Rusland in Oekraïne in februari heeft, naast al het menselijk leed, tot sanctiemaatregelen geleid die uitmondde in een energiecrisis. Met flink stijgende energielasten voor onze huurders tot gevolg. Daarmee hebben veel externe ontwikkelingen het afgelopen jaar ook op lokaal niveau een stevig effect gehad. Een onzekere markt met stijgende rente, een inflatiestijging die we sinds de jaren 80 van de vorige eeuw niet gezien hebben, tekort aan personeel en bouwmaterialen. Het hield niet op. En wat is het effect? Huurders betalen zich blauw aan stookkosten, vastgoedinvesteerders tonen terugtrekkende bewegingen en voor ons stijgen de onderhoudskosten. En, omdat we de huren gematigd willen houden, krimpt de investeringsruimte. Onder deze omstandigheden willen we de verduurzamingsopgave versnellen met bijvoorbeeld de aanpak van de woningen met een label E, F of G. Ga er maar aanstaan.

Gelukkig hebben we ons bij Pré Wonen door deze obstakels niet uit het veld laten slaan. Ook niet toen rond de zomer bekend werd dat onze bestuurder Anke Huntjens na bijna 7 jaar had besloten haar loopbaan elders voort te zetten. Zij heeft in die periode veel voor Pré Wonen betekend. U leest dat ook in het *Visitatierapport* dat in oktober verscheen. Belangrijkste conclusie van de visitatiecommissie was dat Pré Wonen de laatste 4 jaren een mooie professionaliseringsslag heeft gemaakt. Natuurlijk is dat niet allemaal op het conto van de bestuurder te schrijven; die resultaten hebben we met elkaar bereikt. Maar ook door samen te werken met huurders, (onderhouds)partners, collega-corporaties, gemeenten etc. Samen optrekken vanuit verschillende expertises en invalshoeken, maar met een gezamenlijk belang, is een belangrijke succesfactor in het waarmaken van onze volkshuisvestelijke taak.

Pré Wonen is financieel en organisatorisch stabiel en hoeft van de benoemde externe ontwikkelingen niet direct te schrikken. Voor de RvC was dat dan ook 1 van de redenen om aan ons te vragen om als interim bestuur de periode te overbruggen totdat een nieuwe bestuurder is aangesteld. Daar hebben we natuurlijk ja tegen gezegd. We kennen de organisatie, de omgeving en de materie. Een mooi bruggetje om kort de belangrijkste onderwerpen uit dit jaarverslag de revue te laten passeren.

- De toevoeging van nieuwe woningen op basis van concrete plan- en besluitvorming bedraagt ruim 200 woningen. Niet de beoogde 400, maar wel een substantieel aantal. Daarnaast zijn er grootschalige gebiedsontwikkelingen in voorbereiding, zoals het Beatrixplein, de Sportweg en Waddenbuurt in Haarlem en het Curidexterrein in Zandvoort.
- De frictieleegstand is ten opzichte van 2021 bijna gehalveerd. Wat je met een stevige procesbeheersing niet kunt bereiken. De woningen zijn eerder beschikbaar voor de huurders en we besparen weer mooi op de kosten.
- Ook de woningtoewijzing gaat goed. Waar passend toewijzen een paar jaar terug nog veel aandacht vroeg door de vele handmatige handelingen in het proces, is daar nu geen vuiltje meer aan de lucht. Met het toewijzen aan statushouders hebben we beter gepresteerd dan wat vanuit de gemeenten aan ons was gevraagd.
- Het is ons gelukt in een jaar tijd in alle woningen rookmelders te plaatsen. Dat komt de veiligheid van de huurders natuurlijk ten goede.
- De verduurzaming van de sociale huurwoningen is en blijft een flinke uitdaging. Technisch hebben we een aanpak voorbereid voor de woningen met een E-, F- of G-label en plaatsen we zonnepanelen waar het maar enigszins kan. Bij nieuwbouw en renovatie is het een vanzelfsprekend onderdeel van de plannen. Maar ook beïnvloeding van huurdersgedrag met de inzet van energiecoaches is een belangrijk instrument. Daarbij hadden we in 2022 voor het eerst te maken met het begrip 'energiearmoede'. Als huurders ons melden dat er betalingsproblemen (dreigen te) ontstaan, kijken we met hen naar maatwerkoplossingen. Grote huurachterstanden konden we daarmee gelukkig voorkomen.
- Aan het onderhoud aan de woningen hebben we ruim € 4 miljoen meer uitgegeven dan aanvankelijk begroot. De stijgende bouwkosten zijn daar in belangrijke mate debet aan.
- De huurderstevredenheid stijgt gestaag. Een eenvoudig voorbeeld: de gemiddelde wachttijd aan de telefoon daalde van meer dan 3 minuten naar onder de 1 minuut. Een geweldige prestatie van het team Klantadvies. Let wel, het team heeft meer dan 46.000 telefoontjes verwerkt.
- We hebben afgelopen jaar een aantal acties in gang gezet om de dienstverlening te blijven verbeteren, zoals een klantvolgsysteem en het project Klantbeloften. Die gaan in 2023 vast en zeker hun vruchten afwerpen. Excellente dienstverlening blijft een speerpunt.
- Uit het medewerkersonderzoek dat we eind 2022 hebben laten uitvoeren, blijkt dat de bevoegenheid en klantgerichtheid van de collega's weer is gestegen.

- Op het gebied van ICT en informatisering hebben we de professionaliteit en toekomstgerichtheid een stevige impuls gegeven door samenvoeging en uitbreiding van formatie en expertise. Cybersecurity, data-analyse en datasturing zijn een basisonderdeel geworden van de corporatie.
- Tot slot zijn we financieel gezond en met ruime investeringscapaciteit. De belangrijkste sturingsratio's (ICR en LTV op beleidswaarde) staan voor de komende 5 jaar keurig in het groen. Wel moeten we misschien op de langere termijn bijsturen als de huidige macro-economische ontwikkelingen zo doorzetten. We hebben daarom afgesproken dat we 3 keer per jaar onze financieringsruimte meerjarig analyseren.

Voor veel meer interessante en gedetailleerde informatie verwijzen we natuurlijk naar het jaarverslag. Alle collega's verantwoorden hierin hun inspanningen om vanuit het eigen werkgebied bij te dragen aan de gezamenlijke opgave van Pré Wonen. Dat doen ze met trots en vakmanschap. In 2023 zetten we deze lijn door. In de loop van het jaar gebeurt dat met iemand anders aan het roer, maar met hetzelfde doel voor ogen: 'een fijn thuis voor iedereen'.

Maarten Oomes en Wout Kranen  
*Bestuurders a.i.*





## 2. Dit is Pré Wonen

Pré Wonen beheert bijna 16.000 sociale huurwoningen in de gemeenten Haarlem, Beverwijk, Bloemendaal, Heemskerk, Heemstede en Zandvoort. Dat doen wij vanuit onze missie: 'Iedereen een fijn thuis!'

In het *Ondernemingsplan 2021-2024* hebben we onze missie onderverdeeld in 4 thema's: Beschikbaar, Betaalbaar, Kwaliteit en Dienstverlening. In navolging daarvan laten we in dit jaarverslag – aan de hand van deze thema's – zien wat we in 2022 hebben bereikt om voor iedereen een fijn thuis te realiseren.

### Onze partners

Wij kunnen onze maatschappelijke opgaven alleen realiseren als we daarin optrekken met onze bewoners en andere partijen, zoals gemeenten, collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en onze partners in de bouw. Daarom hebben we ook in 2022 weer volop geïnvesteerd in goede samenwerkingsverbanden binnen de regio.

Een andere voorwaarde om goed te kunnen presteren is dat we de interne organisatie op orde hebben. We investeren dan ook veel in de professionalisering van onze organisatie. Daarbij steken we veel tijd en energie in onze medewerkers, zodat zij gemotiveerd en vitaal blijven, en zich voortdurend kunnen blijven ontwikkelen. Zo werken we samen aan een fijn thuis voor onze huurders, in 2022 én in de komende jaren.





### 3. Samenwerken aan een fijn thuis

In hoofdstuk 1, 'Van het bestuur', schetsten we de maatschappelijke opgaven waar we als woningcorporatie voor staan, plus de ambities die wij onszelf hebben gesteld. Om deze doelen te kunnen realiseren hebben we andere partijen hard nodig. We kunnen het niet alleen! Daarom is ook in 2022 nadrukkelijk de samenwerking met andere partijen gezocht en gevonden.

#### **Huurdersvertegenwoordigingen**

We hechten veel waarde aan 'de stem van onze huurders'. Onze drie huurdersorganisaties - de bewonerskernen Zuid-Kennemerland en IJmond en Huurdersplatform Zandvoort (HPZ) - en De Voorkamer gaven aan dat verdere verbetering van de huurdersinspraak nodig en mogelijk was.

In 2022 zijn we daarom in gesprek gegaan over een toekomstbestendige invulling van de huurdersparticipatie en wat die kan betekenen voor de huurdersorganisaties en Voorkamer. Dit loopt door in 2023. Daarnaast onderzoeken we of we informelere manieren van huurdersinspraak kunnen inzetten bij onderwerpen op complex- en buurtniveau.

We constateren dat de huidige manier van huurdersinspraak veel vraagt van de actieve huurders. Met het oog op de toekomst is het van belang dat meer huurders betrokken raken en dat de huurdersorganisaties nieuwe en jongere aanwas krijgen. In 2023 worden deze plannen verder uitgewerkt in een 'toekomstgericht participatiemodel'. We gaan hierin verder dan wat wettelijk is vastgelegd. Dat biedt ons ook meer mogelijkheden om de huurdersparticipatie effectiever te maken en de vernieuwing te zoeken.

## Onderwerpen bewonerskernen en HPZ

In 2022 hebben de bewonerskernen en HPZ de volgende onderwerpen besproken of opgepakt:

- Jaarlijkse huuraanpassing: hierover is al veel vastgelegd in de regelgeving. Door inbreng van de huurdersorganisaties is de huurbevriezing voor álle woningen met labels E, F en G doorgevoerd.
- Onderhoudsbegroting: de huurdersorganisaties hebben een positief advies gegeven. Daarnaast is de wens geuit om eerder geïnformeerd te worden over keuzes die Pré Wonen wil maken in het onderhoud.
- Inkoop collectieve energie: op 1 november liep het meerjarige contract voor de inkoop van collectieve energie af. De wijze van energie-inkoop is besproken met de huurdersorganisaties. Zij hebben hierop een positief advies gegeven.
- Btw-verlaging collectieve energiekosten: vanuit het Rijk was een tijdelijke btw-verlaging vastgesteld. In samenspraak met de huurdersorganisaties is afgesproken deze niet door te voeren in de voorschotbedragen, omdat dit leidt tot te veel wisselingen. De voorschotbedragen worden namelijk ook aangepast bij het nieuwe contract.
- Betrokkenheid bij het opstellen van prestatieafspraken in Beverwijk/Heemskerk, Haarlem en Zandvoort. In Bloemendaal en Heemstede worden er nieuwe prestatieafspraken gemaakt zodra er een nieuwe woonvisie is.
- De huurdersorganisaties zijn geïnformeerd over de conceptbegroting 2023 en verder, zodat ze op de hoogte zijn van de keuzes die Pré Wonen maakt.

## Samenwerking met gemeenten

In de tweede helft van 2022 zijn de prestatieafspraken afgerond met de gemeenten in ons werkgebied, Beverwijk, Heemskerk, Bloemendaal, Haarlem, Heemstede en Zandvoort. Deze gemeenten zijn belangrijke partners in de samenwerking bij projecten, gebiedsontwikkeling en dagelijks beheer (zie ook de volgende alinea). Die contacten zijn in 2022 nog intensiever geworden vanwege de opvang van Oekraïners en statushouders. Dankzij een goede samenwerking met de gemeenten hebben we meer statushouders gehuisvest dan de taakstelling aangaf.

In het kader van energiearmoede is samen met de gemeenten onderzocht wat we extra kunnen doen via de energiecoaches of door het anders inregelen van de cv-installatie.

De gemeente Zandvoort is voor ons een relatief nieuwe partner (we hebben sinds eind 2020 woningen in deze gemeente). De samenwerking verloopt goed en de lijnen zijn kort. Dat komt ook omdat we in Zandvoort deels met dezelfde mensen te maken hebben als bij de gemeente Haarlem.

## Resultaten brede samenwerkingsverbanden

Naast de huurders en de gemeenten werken we met veel andere partijen in ons werkgebied om onze doelen te kunnen realiseren. Dat doen we in brede en wisselende samenwerkingsverbanden. Zoals bij het Pact van Uitstroom, waarin we samen met zorgaanbieders, gemeenten, welzijnsorganisaties en andere corporaties mensen uit een bijzondere woonvoorziening of de daklozenopvang huisvesten en laten landen in de wijk (zie ook [Hoofdstuk 6, Kwaliteit](#)). Of bij het traject Samen Anders, waar de samenwerking met gemeente Haarlem, marktpartijen en andere corporaties naar verwachting leidt tot een efficiëntere en versnelde aanpak van projecten (zie ook [Hoofdstuk 4, Beschikbaarheid](#)).

Een ander voorbeeld is de gebiedsontwikkeling van het Beatrixplein in Parkwijk, Haarlem. We werken hier met verschillende partijen en de gemeente aan de vernieuwing van het winkelgebied en omgeving. In dit project hebben we een gedeeld belang waaraan iedereen zijn steentje bijdraagt; een vorm van *developing apart together*: er is niet één trekker, maar we ontwikkelen gezamenlijk een plan, waarbij elke partij verantwoordelijk is voor haar eigen deel.

Ook in het sociale domein zoeken we de verbinding met andere partijen. De Stadsdeal Haarlem is een goed voorbeeld van een brede samenwerking. Maar ook in de andere gemeenten zijn sociale wijkteams in samenwerkingsverbanden binnen het sociale domein actief.

## Samenwerken aan duurzaamheid

In 2022 hebben we de volgende verduurzamingsprojecten met andere partijen gestart of gecontinueerd:

- Dankzij de samenwerking met de Noord-Hollandse Duurzaamheidscoalitie kunnen we de afspraken over de uitfasering van E-, F- en G-labels met twee vaste partners versneld oppakken.
- In Haarlem Schalkwijk onderzoeken we samen met anderen de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een gasloze warmtevoorziening.
- In 2022 zijn ruim 500 zonnepanelen geplaatst op onze woningen.

## Visitatierapport

Op 27 oktober 2022 is het *Visitatierapport Pré Wonen 2018-2021* verschenen. Daarin geeft een onafhankelijke commissie een objectief oordeel over het maatschappelijk presteren van Pré Wonen. Elke corporatie moet zich ten minste eens in de 4 jaar laten visiteren.

Het rapport toont dat onze partners zeer te spreken zijn over de ontwikkeling die wij hebben doorgemaakt. Zij beoordelen ons als professioneel, maatschappelijk betrokken, sociaal en gemotiveerd. Er wordt volgens hen ook steeds meer geluisterd naar onze ideeën en visie. We nemen vaker een kritischere houding aan, gericht op het beoogd resultaat. Die nieuwe rol is wennen, voor onze partners, maar ook voor onszelf.

Ook al speelt inhoud en resultaat altijd een belangrijke rol voor ons, we blijven daarnaast investeren in de onderlinge relatie en wederzijds vertrouwen, een belangrijke basis voor succesvolle samenwerking. En dat wordt gewaardeerd door onze partners. Daarmee hebben onze samenwerkingsverbanden een professionaliseringslag gemaakt: er is een gedeeld belang, maar elke partij heeft haar eigen verantwoordelijkheid. En daar kan je elkaar op aanspreken.

In 2022 zijn we in onze samenwerking met andere partijen niet alleen professioneler geworden, maar namen we ook vaker een kritische houding aan, waarbij we het resultaat leidend lieten zijn. Dat laatste kunnen we nu ook beter, omdat we op het gebied van vastgoedsturing, financiering en business control de laatste jaren steeds professioneler zijn gaan werken. Doordat we nu beter intern gevoed zijn met kennis, kunnen we ook extern beter op resultaat sturen.



## 4. Beschikbaarheid

En van de grootste uitdagingen waar wij als corporatie voor staan is het vergroten van ons aanbod aan sociale huurwoningen. Deze opgave is in 2022 door uiteenlopende maatschappelijke ontwikkelingen niet alleen urgenter geworden, maar ook lastiger te realiseren. Desondanks hebben we in 2022 veel eigen projecten voorbereid, opgestart en in uitvoering gebracht.

### 4.1. Uitdagingen

De uitzonderlijke ontwikkelingen in 2022 (zoals de oorlog in Oekraïne met de toestroom van vluchtelingen, de hoge inflatie, de stijgende bouwkosten en de beperkte beschikbaarheid van mensen en middelen) hadden een grote impact op de toch al krappe woningmarkt. Ook de haalbaarheid van onze projecten voor woningtoevoeging kwam daardoor steeds meer onder druk te staan. Bij veel projecten, zeker die waarbij sociale huur wordt gecombineerd met (middel)dure huur en koop, zijn we afhankelijk van andere (markt)partijen. We zien dat deze om economische en financiële redenen stil komen te liggen of vertragen, waardoor onze



voorgenomen doelen lastiger te realiseren zijn. Door aangescherpte regelgeving kunnen commerciële ontwikkelaars steeds minder makkelijk verliesgevende sociale bouw compenseren met dure huur. Tot slot merken we dat initiatieven van de wetgever om de woningmarkt steeds meer te reguleren – met de regionale woondeals, eisen en ambitieuze plannen - grote onzekerheid brengen over de te volgen koers voor de langere termijn, met als gevolg dat projecten stil komen te liggen.

Ondanks deze uitdagingen hebben we wel veel projecten in gang gezet. Zo hebben we 87 woningen opgeleverd door nieuwbouw, aankoop of renovatie. Dit zijn er wel duidelijk minder dan het aantal van 194 woningen in 2021, maar dit cijfer was inclusief de 'goedgekeurde projectopdrachten'. De cijfers van 2022 betreffen alleen de woningen die reëel zijn opgeleverd.

Daarnaast hebben we 87 woningen opgeleverd door nieuwbouw, aankoop of renovatie. Dit zijn er duidelijk minder dan het aantal van 194 woningen in 2021, maar dit cijfer was inclusief de 'goedgekeurde projectopdrachten'. De cijfers van 2022 betreffen alleen de woningen die reëel zijn opgeleverd.

Het totaal aantal woonegelegenheden per gemeente was eind 2022 als volgt:

| Woonegelegenheden per 31/12/2022                    | Kwaliteits-kortingsgrens (t/m € 442,46) | Lage aftoppingsgrens (t/m € 633,25) | Hoge aftoppingsgrens (t/m € 678,66) | Liberalisatie-grens (t/m € 763,47) | Duur (vanaf € 763,47) | Totaal        |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Beverwijk                                           | 454                                     | 2.124                               | 528                                 | 446                                | 155                   | 3.707         |
| Bloemendaal                                         | 55                                      | 181                                 | 130                                 | 151                                | 59                    | 576           |
| Haarlem                                             | 928                                     | 4.197                               | 1.019                               | 1.389                              | 310                   | 7.843         |
| Heemskerk                                           | -                                       | 10                                  | 22                                  | 27                                 | 4                     | 63            |
| Heemstede                                           | 51                                      | 255                                 | 147                                 | 174                                | 28                    | 655           |
| Zandvoort                                           | 167                                     | 1.076                               | 646                                 | 502                                | 215                   | 2.606         |
| <b>Totaal aantal zelfstandige woonegelegenheden</b> | <b>1.655</b>                            | <b>7.843</b>                        | <b>2.492</b>                        | <b>2.689</b>                       | <b>771</b>            | <b>15.450</b> |
| Aantal onzelfstandige woonegelegenheden             | 340                                     | 1                                   | -                                   | 21                                 | 9                     | 372           |
| <b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>              | <b>1.995</b>                            | <b>7.844</b>                        | <b>2.492</b>                        | <b>2.710</b>                       | <b>780</b>            | <b>15.821</b> |

## 4.2. Toegevoegde woningen in 2022

Onderstaande tabel geeft de geplande groei van onze portefeuille in 2022 weer<sup>[1]</sup>:

| Bijdrage aan portefeuillegroei (o.b.v. besluitvorming) | Project                                   | Woningen   |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------|
| Acquisitie                                             | Kerklaan, Bennebroek                      | 30         |
| Nieuwbouw                                              | Bergerslaan, Beverwijk                    | 4          |
| Nieuwbouw                                              | Laan van Kanaän, Beverwijk                | 34         |
| Nieuwbouw                                              | Staalstraat/Bazellaan, blok 4, Haarlem    | 3          |
| Nieuwbouw                                              | Aart van der Leeuwstraat, fase 2, Haarlem | 23         |
| Nieuwbouw                                              | Arendsweg, Beverwijk                      | 21         |
| Renovatie                                              | Wel-licht, Heemstede                      | 2          |
| Aankoop/nieuwbouw                                      | Bernadottelaan, Haarlem                   | 26         |
| Aankoop/nieuwbouw                                      | Winkelcentrum Schalkwijk, Haarlem         | 80         |
| <b>Totaal</b>                                          |                                           | <b>223</b> |

De woningen op de Kerklaan in Bennebroek zijn eind 2022 gekocht van Woonzorg Nederland. Daarmee hebben we 30 bestaande woningen toegevoegd aan onze portefeuille.

De groei van het aantal woningen in Beverwijk blijft achter op onze doelstellingen. De komende jaren gaan we investeren in onze relatie met de gemeente Beverwijk, met als doel de beschikbaarheid in deze gemeente te vergroten.

In Haarlem is mede op initiatief van Pré Wonen het traject 'Samen Anders' gestart. Hierin werken de gemeente, marktpartijen en corporaties samen om projecten te stroomlijnen en te versnellen. Ook is het bedoeld om de gemeente te ontzorgen in het proces van ruimtelijke planning. Pré Wonen heeft hieraan in 2022 actief bijgedragen en er veel tijd in gestoken. Mede hierdoor kon al begin 2023 getekend worden voor de gebiedsontwikkeling aan de Sportweg in Haarlem-Noord, waar we woningen gaan afnemen. De Sportweg is een mooi voorbeeld van de versnelling die Samen Anders voorstaat.

<sup>1</sup> Een project wordt hier vermeld als wij voldoende zekerheid hebben dat het project tot stand gaat komen. Intern heeft een dergelijk project de fase 'Projectopdracht' bereikt, waarna de projectvoorbereiding de fases 'Projectvoorstel' en 'Uitvoeringsdocument' doorloopt voor er gebouwd of aangekocht wordt. Aanvullend zijn de aankopen ten behoeve van nieuwbouw waarvoor nog geen koopovereenkomst is vastgesteld, weergegeven als 'aankoop/nieuwbouw'.

## Ontwikkeling verhuureenheden 2022

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling in verhuureenheden over 2022. In totaal had Pré Wonen eind 2022 18.270 verhuureenheden, waarvan 15.821 woongelegenheden.

| Ontwikkeling verhuureenheden                    | Realisatie<br>2022 DAEB | Realisatie<br>2022 niet-<br>DAEB | Totaal        |
|-------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------|
| Woongelegenheden per 1/1/2022                   | 14.986                  | 826                              | 15.812        |
| Aantal opgeleverde woongelegenheden             | 49                      | -                                | 49            |
| Aantal aangekochte woongelegenheden             | 36                      | -                                | 36            |
| Aantal verkochte woongelegenheden               | -14                     | -21                              | -35           |
| Aantal gesloopte woongelegenheden               | -49                     | -1                               | -50           |
| Overige mutaties woongelegenheden               | 15                      | -                                | 15            |
| Omgebouwd van BOG naar woning                   | 2                       | 0                                | 2             |
| Overheveling niet-DAEB naar DAEB (door mutatie) | 13                      | -13                              | -             |
| MVA i.e. naar voorraad i.v.m. verkoop           | -4                      | -4                               | -8            |
| Woongelegenheden ultimo periode                 | 15.034                  | 787                              | 15.821        |
| Niet-woongelegenheden per 1/1/2022              | 916                     | 1.586                            | 2.502         |
| Aantal opgeleverde niet-woongelegenheden        | -                       | -                                | -             |
| Aantal aangekochte niet-woongelegenheden        | -                       | -                                | -             |
| Aantal verkochte niet-woongelegenheden          | -                       | -41                              | -41           |
| Aantal gesloopte niet-woongelegenheden          | -8                      | -                                | -8            |
| Overige mutaties niet-woongelegenheden          | -2                      | -                                | -2            |
| Omgebouwd van BOG naar woning                   | -1                      | -1                               | -2            |
| Overheveling niet-DAEB naar DAEB (door mutatie) | -4                      | 4                                | -             |
| Niet-woongelegenheden ultimo periode            | 901                     | 1.548                            | 2.449         |
| <b>Totaal aantal verhuureenheden</b>            | <b>15.935</b>           | <b>2.335</b>                     | <b>18.270</b> |

### 4.3. Verkoop

In 2022 is het Piet Blom-gebouw in Heemskerk verkocht. Met 16 appartementen en 21 bedrijfsruimten is dit gebouw de omvangrijkste verkoop in 2022. Daarnaast zijn er 19 woningen regulier verkocht en zijn de bedrijfsruimten (20) aan het Prinses Beatrixplein in Haarlem verkocht. De terugkopen bestaan uit 36 woningen waaronder 30 woongelegenheden aan de Kerklaan in Bennebroek.

In 2022 zijn we gestart met de inzet van externe makelaars: omdat onze woningen nu rechtstreeks via makelaars te koop worden aangeboden is de doorloopsnelheid gestegen. Ook via deze weg kunnen onze huurders nog steeds met voorrang kopen.

|                           | Begroot 2022 |           | Realisatie 2022 |           | Realisatie 2021 |           |
|---------------------------|--------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|-----------|
| Verkopen woongelegenheden | DAEB         | niet-DAEB | DAEB            | niet-DAEB | DAEB            | niet-DAEB |
| Beverwijk                 |              |           | 2               | 2         | 7               | -         |
| Bloemendaal               |              |           | -               | -         | -               | -         |
| Haarlem                   | 20           | 21        | 9               | 3         | 8               | -         |
| Heemskerk                 |              |           | -               | 16        | -               | 3         |
| Heemstede                 |              |           | 3               | -         | 1               | -         |
| Zandvoort                 |              |           | -               | -         | -               | -         |
| <b>Alle gemeenten</b>     | <b>20</b>    | <b>21</b> | <b>14</b>       | <b>21</b> | <b>16</b>       | <b>3</b>  |

## 4.4. Leegstand en derving

We hebben in 2022 hard gewerkt aan het verder terugdringen van de frictieleegstand (periode van leegstand bij mutatie na uitgevoerd mutatieonderhoud). Daarvoor is het oorspronkelijke doel voor 2022 (20 dagen) bijgesteld naar 15 dagen. Eind 2022 lag de gemiddelde frictieleegstand op 16 dagen. Dat is aanzienlijk lager dan de 24 dagen in 2021.

De sterke daling van de frictieleegstand is het resultaat van het continu optimaliseren van het proces. Zo kunnen mogelijke nieuwe huurders een woning al bezichtigen in de nog bewoonde staat. Deze maatregelen hebben niet alleen geleid tot een beter en klantvriendelijker proces, maar ook tot een reductie van € 150.000 wat betreft frictieleegstand.



## 5. Betaalbaarheid

De ongeken­de prijs­stij­gin­gen voor le­vens­on­der­houd en – voor­al – en­er­gie heb­ben de be­taal­baar­heid voor onze huur­ders in 2022 ver­der onder druk ge­zet. Onze in­vloed op deze ont­wik­ke­lin­gen is be­perkt. We heb­ben wel ver­schil­len­de maat­re­ge­len ge­trof­fen om de woon- en en­er­gie­las­ten voor onze huur­ders waar mo­ge­lijk be­taal­baar te hou­den. Daarnaast sti­mu­le­ren we hen om zelf de en­er­gie­las­ten zo laag mo­ge­lijk te hou­den.

### Beheersing woon- en energielasten

En van de uit­gangs­pun­ten van ons huur­be­leid is dat de wonin­gen voor onze huur­ders be­taal­baar zijn, zo­dat zij ge­noeg ge­eld over­hou­den om in hun le­vens­be­hoef­ten te kun­nen voor­zien. Van­we­ge de hoge en­er­gie­kos­ten wordt dit een steeds gro­tere uit­da­ging. Vanuit Pré Wonen kun­nen wij de be­taal­baar­heid op twee ma­nie­ren be­teu­ge­len:

- Het ma­ti­gen van de huur­pri­zen.

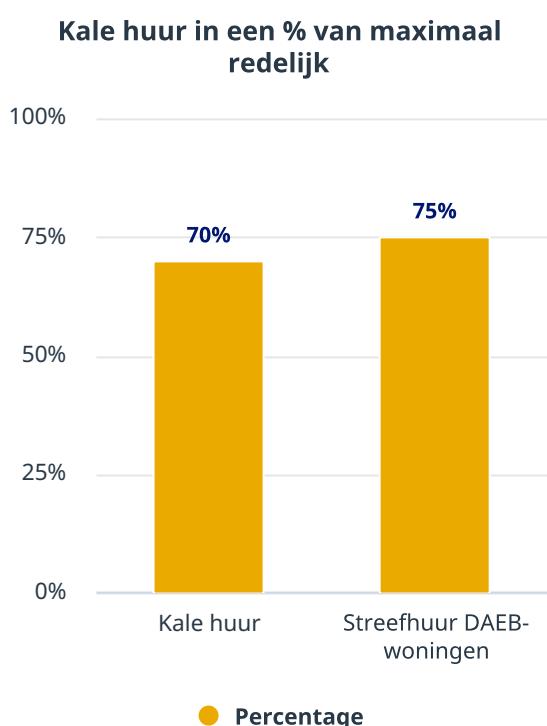


- > Het aanpakken van de woningen met de slechtste energielabels.

Op beide vlakken hebben we in 2022 maatregelen getroffen. Daarnaast stimuleren we onze huurders om hun energieverbruik te verlagen. We geven tips en informatie over wat zij zelf kunnen doen om energie te besparen.

## 5.1. Huurprijzen

De streefhuur van de DAEB-woningen is gemiddeld 75% van de wettelijk maximaal redelijke huur. De gemiddelde huurprijs van onze sociale woningen was € 575,03 per maand.

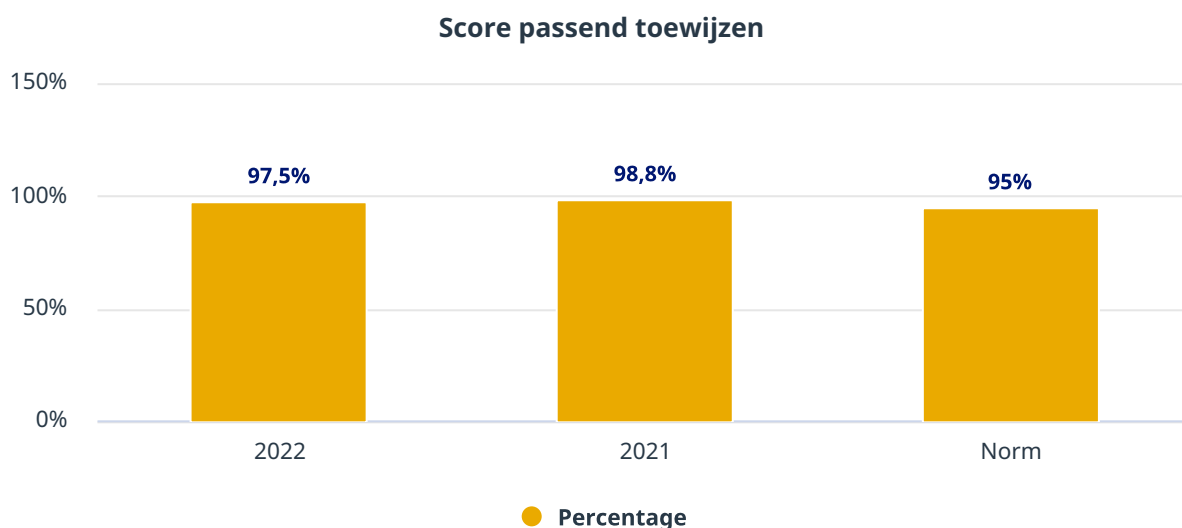


De huurprijzen van woningen met een energielabel E, F of G zijn in 2022 niet verhoogd. Daarnaast ging dit jaar de werkgroep Aanpak EFG-labels van start. Deze werkgroep heeft als doel de woningen met deze energielabels aan te pakken naar minimaal label D. Deze aanpak komt voort uit de wettelijke bepaling dat eind 2028 alle woningen met labels E, F of G minimaal label D moeten hebben. Een hoger energielabel leidt tot lagere energielasten voor huurders van deze woningen, en daarmee verbeteren we de betaalbaarheid.

Tot slot is er bij ruim 7% van onze huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Ook hierin voeren we een gematigd beleid: we brachten deze groep huurders in 2022 slechts de helft van de wettelijk toegestane huurverhoging in rekening.

## 5.2. Toewijzingen

In 2022 is 96,9% van de woningen passend toegewezen. Dat is ruim boven de wettelijke norm van 95%. Daarnaast is 57,1% van de woningen toegewezen aan regulier woningzoekenden. Hier zaten wij ook ruim boven de interne norm van 50%. De overige woningen (42,9%) is toegewezen aan statushouders en andere bijzondere doelgroepen. Verder hebben we 98% van de woningen toegewezen aan huurtoeslaggerechtigden; dit moet volgens de norm minimaal 70% zijn.



| Toewijzingen sociale verhueringen volgens EU-norm                           | Norm 2022 | Realisatie 2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Toewijzing sociale huurwoningen inkomens < € 40.765 (meerpersoons € 45.014) | > 92,5%   | 96,9%           |
| Toewijzing sociale huurwoningen inkomens > € 40.765 (meerpersoons € 45.014) | < 7,5%    | 1,9%            |

| Toewijzingen sociale verhueringen volgens EU-norm          | Norm 2021 | Realisatie 2021 |
|------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Toewijzing sociale huurwoningen inkomens < € 40.024        | > 80%     | 94,3%           |
| Toewijzing sociale huurwoningen inkomens € 40.024 - 44.655 | < 20%     | 4,9%            |
| Toewijzing sociale huurwoningen inkomens > € 44.655        | < 10%     | 0,9%            |

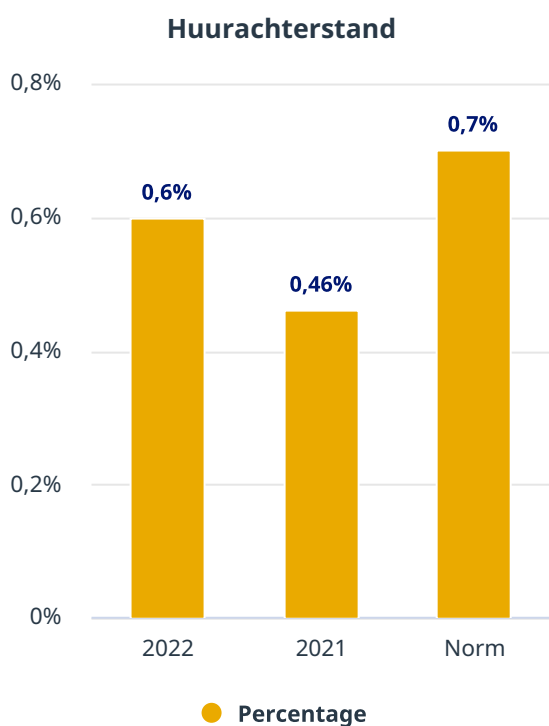
| Toewijzingen per huurprijs categorie | Kwaliteits-kortingsgrens (t/m € 442,46) | Lage aftoppingsgrens (t/m € 633,25) | Hoge aftoppingsgrens (t/m € 678,66) | Liberalisatie-grens (t/m € 763,47) | Boven liberalisatie-grens | Totaal     |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|------------|
| Beverwijk                            | 44                                      | 136                                 | 19                                  | 28                                 | 4                         | 231        |
| Bloemendaal                          | 0                                       | 7                                   | 4                                   | 11                                 | 6                         | 28         |
| Haarlem                              | 67                                      | 224                                 | 71                                  | 121                                | 19                        | 502        |
| Heemskerk                            | 0                                       | 0                                   | 0                                   | 1                                  | 1                         | 2          |
| Heemstede                            | 3                                       | 6                                   | 5                                   | 19                                 | 1                         | 34         |
| Zandvoort                            | 6                                       | 67                                  | 20                                  | 33                                 | 11                        | 137        |
| <b>Totaal</b>                        | <b>120</b>                              | <b>440</b>                          | <b>119</b>                          | <b>213</b>                         | <b>42</b>                 | <b>934</b> |

| Toewijzingen statushouders | Afspraken 2022  | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Beverwijk                  | 38              | 19              | 19              |
| Bloemendaal                | i.o.m. gemeente | 13              | 22              |
| Haarlem                    | 88              | 112             | 54              |
| Heemstede                  | 12              | 11              | 16              |
| Zandvoort                  | 25              | 28              | 27              |
| <b>Totaal</b>              | <b>163</b>      | <b>183</b>      | <b>138</b>      |

Al met al hebben we met ons toewijzingsbeleid in 2022 een goede bijdrage geleverd aan de differentiatie in onze wijken. Bovendien hebben we wat betreft de plaatsing van statushouders onze taakstelling in alle gemeenten gehaald.

## 5.3. Huurbetaling

In verband met de stijgende prijzen en hogere energielasten voeren we een actief beleid in het voorkomen van huurachterstanden. Bij de eerste signalen van huurachterstand begeleiden we huurders om schulden te voorkomen. Mede hierdoor zijn de huurachterstanden in 2022 binnen de norm gebleven.



| Huurachterstand         | Norm  | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|-------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Actieve contracten      | 0,70% | 0,60%           | 0,46%           |
| Niet-actieve contracten | 0,30% | 0,17%           | 0,11%           |

## Stook- en servicekosten

In november 2022 is er een nieuw collectief contract gesloten voor verwarming en voor elektriciteit in de algemene ruimten. Door de gestegen energieprijzen moeten de huurders ineens veel meer betalen voor deze servicekosten, waardoor sommige huurders in de problemen kunnen komen. Wij proberen te voorkomen dat onze huurders te grote betalingsproblemen krijgen door maatwerkoplossingen te bieden waar nodig. We houden ondertussen de huur- en servicekosten nauwlettend in de gaten.

## 5.4. Huurbeleid

In 2022 zou het huidige huurbeleid herijkt worden. Door de ontwikkelingen rond de afschaffing van de verhuurdersheffing en de nationale prestatieafspraken is hiervan afgezien. In 2023 wordt de herziening weer opgepakt.



## 6. Kwaliteit

‘Kwaliteit’ betekent voor ons dat onze huurders een goed onderhouden woning hebben, in een omgeving waar zij zich veilig en prettig voelen. Nu, én in de toekomst. Daarom investeren wij ook steeds meer in duurzame woningen voor onze huurders.

### 6.1. Dagelijks onderhoud

In 2022 is het vastgoed van Pré Wonen goed en vakkundig onderhouden én naar tevredenheid van de huurder. In ons ondernemingsplan stelden we ons op het gebied van kwaliteit de volgende doelen:

- › Onze woningen scoren op woonbeleving minimaal een 7.
- › Onze woningen hebben een conditiescore van gemiddeld 2.

Beide doelen zijn in 2022 behaald.

## KWH-cijfers onderhoud en conditiescore

Onze huurders gaven ons voor het dagelijkse onderhoud in 2022 een KWH-cijfer van gemiddeld een 7,8. Dat is een hoger cijfer dan we ons ten doel hadden gesteld. Wel zien we een lichte daling ten opzichte van 2021; toen scoorden we een 7,9. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de al vaker genoemde tekorten aan mensen en materialen. Ook onze onderhoudspartners hebben daarmee te maken. Bij 2 van de 4 partners leidden de tekorten tot problemen bij de voorbereiding en uitvoering van onderhoud en reparaties. Huurders moeten daardoor lang wachten totdat ze gebeld worden en een afspraak wordt ingepland.

De conditie van onze woningen wordt als 'goed' beoordeeld: we hebben in 2022 een conditiescore<sup>[1]</sup> van 1,93 behaald.

<sup>1</sup> *Conditie score volgens conditiemeting NEN 2767. Conditie score 2 wordt omschreven als 'Goede conditie'.*

### Gemiddelde conditiescore van het bezit (incl. Zandvoort)



## Onderhoud Zandvoort

Het afgelopen jaar is er veel inzet gepleegd om het Zandvoorts bezit te laten voldoen aan onze kwaliteitsstandaarden. We hebben in 2022 veel woningen geïnventariseerd en bouwkundig onderzocht. Dat geeft ons goed overzicht in wat er moet gebeuren. We zien dat veel woningen en flats een lage basiskwaliteit hebben. Dit kan het gevolg zijn van te weinig of slecht onderhoud, of doordat het zeeklimaat meer impact heeft dan verwacht.

In 2022 hebben we al een aantal verbeteringen doorgevoerd. Zo speelt in Zandvoort in een complex een probleem met de vloeren, die volgens de constructeur onvoldoende draagvlak hebben. Dat leidde in 2022 tot een uitplaatsing van 18 gezinnen omdat we hun woningen moesten stempelen en veilig maken. De huurders zijn blij dat er wat gebeurt, maar ze maken zich wel zorgen nu ze zien hoe grootschalig wij te werk gaan. In het contact en de communicatie richting de Zandvoortse huurders zijn we zo goed mogelijk aan deze zorgen tegemoet gekomen.

## 6.2. Planmatig onderhoud

Begin 2022 hebben we een nieuwe manier van rapporteren binnen projecten geïntroduceerd. Daarmee kunnen we nu *real time* zien waar we met onze projecten in de uitvoering en financiën staan. Ook geeft het inzicht in de reparatieverzoeken en de doorlooptijden per aannemer en per gemeente. De nieuwe aanpak gaf het onderhoud in 2022 een extra boost; we kunnen nu proactief rapporteren en analyseren en beter binnen de afdeling hierop sturen.

Een grootschalig project binnen het planmatige onderhoud was in 2022 het plaatsen van rookmelders. We hebben dit jaar in totaal 15.975 rookmelders geplaatst, verspreid over alle gemeenten van ons werkgebied. Bij 421 adressen zijn we nog niet binnen geweest. We wachten nog op een proces dat door Aedes wordt gemaakt om deze bewoners te bewegen hieraan mee te werken.



In oktober 2021 nam de afdeling Planmatig onderhoud het onderhoud bij grote mutaties (groter dan € 60.000) over van de afdeling Verhuur. In 2022 heeft Planmatig onderhoud 11 grote mutatiewoningen opgeleverd, waarvan:

- 1 mutatie met label A+;
- 6 met label A en;
- 4 met label B.

Begin 2023 leveren we de eerste grote mutatiewoning met hybride opstelling op. Deze woning heeft een A+-label en is voorzien van 6 zonnepanelen en een hybride lucht-waterpomp.

| Onderhoudslasten (x 1.000)                     | Begroting 2022  | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Klachtenonderhoud                              | € 6.350         | € 9.292         | € 7.274         |
| Mutatieonderhoud                               | € 7.805         | € 8.872         | € 7.297         |
| Planmatig onderhoud (incl. VVE onderhoudsdeel) | € 19.750        | € 18.339        | € 14.524        |
| Toegerekende organisatiekosten                 | € 3.772         | € 5.477         | € 4.214         |
| <b>Totaal</b>                                  | <b>€ 37.677</b> | <b>€ 41.980</b> | <b>€ 33.310</b> |
| Aantal kostenfactoren (VHE, ultimo jaar)       | € 16.395        | € 16.398        | € 16.403        |
| Kosten per kostenfactor (VHE)                  | € 2.298         | € 2.560         | € 2.031         |

De hogere onderhoudskosten per kostenfactor hangen samen met het verrichten van meer onderhoud, een groter aandeel toegerekende organisatiekosten en een inflatie van circa 10% ten opzichte van een jaar geleden.

## 6.3. Duurzaamheid

Onze woningen moeten in 2030 gemiddeld energielabel A hebben. In 2022 zijn de volgende stappen gezet om dat doel dichterbij te brengen:

- De voorbereidingen op de verduurzaming van de woningen met E-, F- of G-label (kortweg: EFG-aanpak) zijn in volle gang. Naar verwachting worden de eerste 80 woningen in 2023 verbeterd naar minimaal een label D.
- Bij renovaties is label A het uitgangspunt (als dat technisch ook mogelijk is). In 2022 zijn in totaal 48 woningen gerenoveerd, waarvan er 27 label A kregen en 17 label B.
- De afgelopen jaren hebben we onze daken al aardig vol gelegd met zonnepanelen. In 2022 zijn daar nog eens ruim 500 zonnepanelen bijgekomen.
- We bouwen alleen duurzame woningen of nemen woningen uit die voldoen aan de hedendaagse eisen. Bij eigen gebiedsontwikkelingen in Haarlem wordt het principe van klimaatadaptatie meegenomen in de ontwerpen.

## Uitdagingen bij verduurzaming

We zien enkele uitdagingen die onze verduurzamingsplannen bemoeilijken. Denk daarbij aan onderzoeken in het kader van de Flora- en Faunawet en de beperkte beschikbaarheid van aannemers en materialen, zoals installaties en zonnepanelen. Ook staat soms een beperkt draagvlak onder bewoners een snelle verduurzaming in de weg.

De provincie Noord-Holland voert het flora-en-fauna-onderzoek uit. Dat is voordelig voor ons, omdat wij dan gebruik kunnen maken van de vergunningen die daarvoor worden afgegeven en hoeven wij dus niet per project een vergunningaanvraag te doen. In Haarlem is het onderzoek al gedaan; naar verwachting gaat de Provincie dit onderzoek ook in de andere gemeenten van ons werkgebied uitvoeren. Gebeurt dat niet, dan leidt dat tot vertraging van onze projecten.

Tot slot heeft de wet- en regelgeving rond stikstof gevolgen voor bijvoorbeeld de inkoop, de werkzaamheden en de doorloop van onze projecten, vooral als die dicht bij Natura 2000-gebieden liggen. Belangrijk is dat we goed op deze ontwikkelingen en uitdagingen anticiperen. Daarom hebben we in 2022 een adviseur (Equipe; een landelijk opererend bureau dat gespecialiseerd is in stikstofonderzoeken) benaderd. Het bureau maakt een *quick scan* van een aantal projecten die een weerspiegeling zijn van de projectenportefeuille, zodat we op basis daarvan proactief maatregelen kunnen nemen in al onze projecten. De uitkomsten van het onderzoek worden in het voorjaar van 2023 verwacht.

| Energielabel ultimo 2022 zelfstandige woningen op basis van energie-index | 2022 zelfstandige huurwoningen DAEB | 2021 zelfstandige huurwoningen DAEB | 2022 zelfstandige huurwoningen niet-DAEB | 2021 zelfstandige huurwoningen niet-DAEB | 2022 totaal % | 2021 totaal % |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------|---------------|
| A++                                                                       | 64                                  | 219                                 | 1                                        |                                          | 0%            | 1%            |
| A+                                                                        | 184                                 | 410                                 | 42                                       | 41                                       | 1%            | 3%            |
| A                                                                         | 3392                                | 2.371                               | 465                                      | 465                                      | 25%           | 16%           |
| B                                                                         | 2027                                | 2.163                               | 122                                      | 147                                      | 14%           | 15%           |
| C                                                                         | 4491                                | 4.437                               | 82                                       | 87                                       | 29%           | 30%           |
| D                                                                         | 1948                                | 2.342                               | 39                                       | 48                                       | 13%           | 16%           |
| E                                                                         | 1322                                | 1.458                               | 28                                       | 21                                       | 9%            | 10%           |
| F                                                                         | 579                                 | 651                                 | 12                                       | 12                                       | 4%            | 4%            |
| G                                                                         | 492                                 | 364                                 | 5                                        | 5                                        | 3%            | 2%            |
| Onbekend / niet van toepassing                                            | 154                                 | 227                                 | 1                                        | -                                        | 2%            | 2%            |
| <b>Totaal</b>                                                             | <b>14.653</b>                       | <b>14.642</b>                       | <b>797</b>                               | <b>826</b>                               | <b>100%</b>   | <b>100%</b>   |

Het verschil in energielabels tussen 2021 en 2022 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.

‘Kwaliteit’ betekent voor ons dat onze huurders een goed onderhouden woning hebben, in een omgeving waar zij zich veilig en prettig voelen. Nu, én in de toekomst.



## 6.4. Leefbaarheid

In de visie *Wijkaanpak, werken aan inclusieve wijken 2021 – 2024* zijn de doelen en richting bepaald voor de aanpak van onze wijken. Op basis van deze visie hebben we in 2022 samen met onze partners gewerkt aan een betere leefbaarheid in ons werkgebied. Uitgangspunt is dat we streven naar een 'fijn thuis' in inclusieve wijken. Daarvoor werken we aan een goed en gevarieerd woonaanbod, collectieve leefbaarheid en voldoende voorzieningen.

Om meer zicht te krijgen op leefbaarheids- en veerkrachtvraagstukken, maken we sinds medio 2022 gebruik van een nieuwe tool. Deze maakt het mogelijk om completere wijkanalyses te maken. Daarnaast zijn in de wijkvisiemodule de eerste wijkvisies gemaakt. Deze ronden we in 2023 af.

### Leefbaarheidsbudgetten

In 2022 hebben we een instrument ontwikkeld waarmee we wijken kunnen 'ranken' op leefbaarheid. Dat biedt ons de mogelijkheid om in 2023 het leefbaarheidsbudget direct te koppelen aan de leefbaarheid in een wijk. Zo gaat het meeste leefbaarheidsbudget naar de kwetsbaarste wijken en krijgen de veerkrachtigere wijken minder budget.

| Leefbaarheidsuitgaven (x 1.000)   | Begroting 2022 | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Beverwijk                         | € 248          | € 112           | € 111           |
| Haarlem-Noord                     | € 53           | € 14            | € 45            |
| Haarlem-Oost                      | € 144          | € 77            | € 74            |
| Schalkwijk                        | € 185          | € 232           | € 285           |
| Zandvoort                         | € 130          | € 88            | € 53            |
| Haarlem Zuid/West                 | € 137          | € 24            | € 33            |
| Buurtbeheer                       | € 196          | € 174           | € 64            |
| Personele inzet                   | € 657          | € 513           | € 630           |
| <b>Alle leefbaarheidsuitgaven</b> | <b>€ 1.750</b> | <b>€ 1.233</b>  | <b>€ 1.295</b>  |

| Leefbaarheidsuitgaven             | Begroting 2022 | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Totale uitgaven (x 1.000)         | € 1.750        | € 1.233         | € 1.295         |
| Aantal zelfstandige woningen DAEB | 14.594         | 14.653          | 14.642          |
| Uitgaven per zelfstandige woning  | € 119,91       | € 84,14         | € 88,44         |

### Pilot Beeldkwaliteit

In het kader van de pilot Beeldkwaliteit hebben onze buurtbeheerders per complex data verzameld over de staat van het complex en hoe het presteert op de criteria schoon, heel en veilig. In 2022 is er een nulmeting gedaan op ons hele bezit. Als de buurtbeheerders tijdens een meting een situatie aantreffen die afwijkt van de norm (zoals afval in de openbare ruimte), maken ze een foto en plaatsen die in een dashboard. Op basis van deze data kunnen we bepalen welke complexen extra aandacht nodig hebben om schoon, heel en veilig te worden.

Medio 2022 is de nulmeting afgerond en is de tweede ronde gestart. Daarin houden de buurtbeheerders de kwaliteitsmetingen bij door elke week een complex aan te pakken. De verzamelde data vormen ook de basis voor onze interventieprogramma's en complexstrategieën voor 2023. De interventieprogramma's moeten leiden tot een doelmatiger aanpak van initiatieven om de leefbaarheid te verbeteren. 2022 was het eerste jaar dat we hebben gewerkt met interventieprogramma's. Daar gaan we in 2023 mee verder.

## Inventarisatie ontwikkelmogelijkheden

Voor onze complexen in de Professorenbuurt in Haarlem hebben we in 2021 de ontwikkelmogelijkheden geïnterviewd. Deze buurt maakt deel uit van de Boerhaavewijk, waarvoor we in 2022 zijn gestart met het opstellen van een wijkvisie. Deze wijkvisie richt zich op het vastgoed en de leefbaarheid en welke aanpak er voor deze wijk(en) nodig is. In 2023 krijgt dit een vervolg en wordt de wijkvisie afgestemd met de samenwerkingspartners en bewoners.

In Beverwijk is ook in 2022 gewerkt aan verdere planvorming voor de gebiedsontwikkeling van Meerestein-Noord (waar de Hopmanstraat/Olieslagerslaan onder vallen) en het Kuenenpleinkwartier (waar de Indische buurt en de Bergerslaan onder vallen). In deze plannen krijgen leefbaarheid en participatie een belangrijke rol. Daarnaast zijn we in 2022 gestart met het opstellen van wijkvisies voor Meerestein en Oosterwijk. Dit wordt in 2023 voortgezet en afgerond.

## Inclusieve wijken en bijzondere doelgroepen

In het najaar van 2021 ondertekende een brede coalitie van partijen in onze regio het Pact van Uitstroom. Dit pact is bedoeld 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 zijn we gestart met de implementatie van dit initiatief. We verwachten in 2023 de implementatie af te ronden.

Ook hebben we in 2022 samen met onze partners de 'Stadsdeal Ouderenhuisvesting' nader vormgegeven en een gezamenlijk uitvoeringsprogramma opgezet. Dit omvat concrete afspraken over bijvoorbeeld het benoemen van kansrijke gebieden voor nieuwbouw en het onderzoeken van aanpassingen aan de bestaande voorraad.

## 6.5. Overlast

Net als in 2021 maakten we in 2022 een duidelijker onderscheid tussen *last* en *overlast*. In geval van *last* stimuleren we huurders om zelf actie te ondernemen om dit op te lossen; bij *overlast* kunnen zij ons inschakelen om een interventie te doen. Deze werkwijze leidde in 2022 tot minder overlastzaken en gaf ons daardoor meer tijd om problemen multidisciplinair met andere partijen aan te pakken.

Een multidisciplinaire aanpak is noodzakelijk omdat de problematiek zwaarder en complexer is geworden: we hebben vaker te maken met psychoses, agressie, hulpmijders et cetera. Vaak kunnen deze mensen niet terecht in de toch al overvolle ggz-instellingen, waardoor ze thuis moeten blijven wonen. Vanwege de complexiteit van deze zaken, zijn wij steeds meer afhankelijk van gemeenten en andere partijen. Deze trend zagen we aankomen en daardoor konden we er op tijd op anticiperen, onder meer door meer in te zetten op de zelfredzaamheid van bewoners bij last.

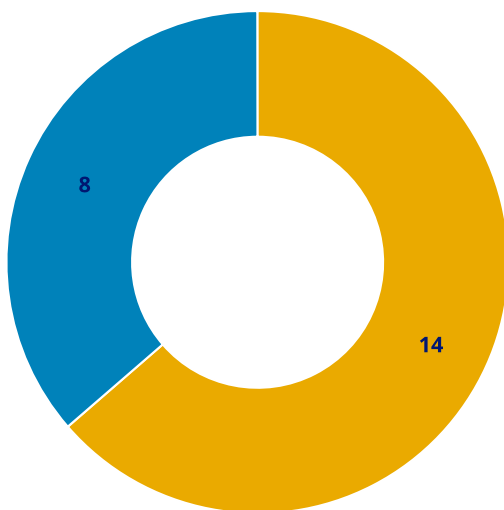
| Kengetallen Overlast                      | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Totaal aantal nieuwe meldingen            | 223             | 261             |
| Aantal juridische zaken (afgesloten)      | 8               | 15              |
| Aantal afgehandelde zaken                 | 224             | 397             |
| Aantal openstaande zaken (ultimo periode) | 66              | 68              |

## Onrechtmatige bewoning/woonfraude

In 2022 hebben we onrechtmatige bewoning van onze sociale huurwoningen actief opgespoord en aangepakt. In geval van woonfraude sturen we bij voorkeur aan op vrijwillige huuropzegging, zodat we een gang naar de rechter kunnen voorkomen. Dit heeft in 2022 geresulteerd in 14 vrijwillige huuropzeggingen na woonfraude. In 3 woonfraudezaken is huuropzegging afgedwongen door de rechter.

Daarnaast zijn er 5 uithuisplaatsingen in 2022 geweest. In alle gevallen ging het om een ontruiming op basis van huurachterstand in combinatie met andere problematiek.

Onrechtmatige bewoning



● Vrijwillige huuropzegging  
● Overig



| Kengetallen Woonfraude                                          | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Aantal nieuwe meldingen                                         | 71              | 173             |
| Aantal afgesloten meldingen                                     | 106             | 125             |
| Aantal afgesloten meldingen waar geen sprake was van woonfraude | 84              | 94              |

| Wijze van afhandeling                | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vrijwillige huuropzegging woonfraude | 14              | 19              |
| Ontruiming m.b.t. woonfraude         | 3               | 5               |
| Ontruiming m.b.t. huurachterstanden  | 5               | 5               |





## 7. Dienstverlening

In alles wat we doen willen we excellente dienstverlening bieden. Dat begint bij de vraag wat de huurder van onze dienstverlening verwacht. In 2022 hebben we dat nader onderzocht. De resultaten zijn gebruikt om onze dienstverlening nog meer te verbeteren.

## 7.1. Huurderstevredenheid

### KWH-scores

In het ondernemingsplan stellen we dat we in 2024 voor onze dienstverlening een KWH-score van minimaal een 8 willen halen. We zien hierin een licht stijgende lijn: in 2022 kregen we gemiddeld een 7,6 van onze huurders, tegen een 7,5 in 2021.



De huurderstevredenheid meten we over verschillende processen: nieuwe en vertrokken huurders, reparaties en planmatig onderhoud. De stijgende lijn heeft onder meer te maken met de opheffing van de coronamaatregelen in 2022, waardoor er weer meer persoonlijk contact met onze huurders mogelijk was. Dat leidde tot betere KWH-scores, vooral in het verhuurproces.

| KWH<br>(voortschrijdend<br>gemiddelde) | Nieuwe<br>huurders | Huurders met<br>onderhoud |           | Vertrokken<br>huurders | Algemene<br>dienstverlening         | Huurdersoordeel<br>totaal |
|----------------------------------------|--------------------|---------------------------|-----------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
|                                        | Nieuwe<br>huurder  | Reparaties                | Onderhoud | Huur<br>opzeggen       | Contact /<br>algemene<br>waardering |                           |
| 2022                                   | 7,3                | 7,8                       | 7,7       | 7,8                    | 6,8                                 | 7,7                       |
| 2021                                   | 7,2                | 7,9                       | 7,8       | 7,3                    | 7,1                                 | 7,5                       |
| 2020                                   | 7,5                | 7,7                       | 7,7       | 7,8                    | 7,1                                 | 7,6                       |

## Aedes-benchmark

In de benchmark van Aedes is het oordeel van onze huurders gelijk gebleven aan 2021: een B. Wel kregen we binnen deze score een iets hoger oordeel van onze nieuwe huurders, in vergelijking met 2021.

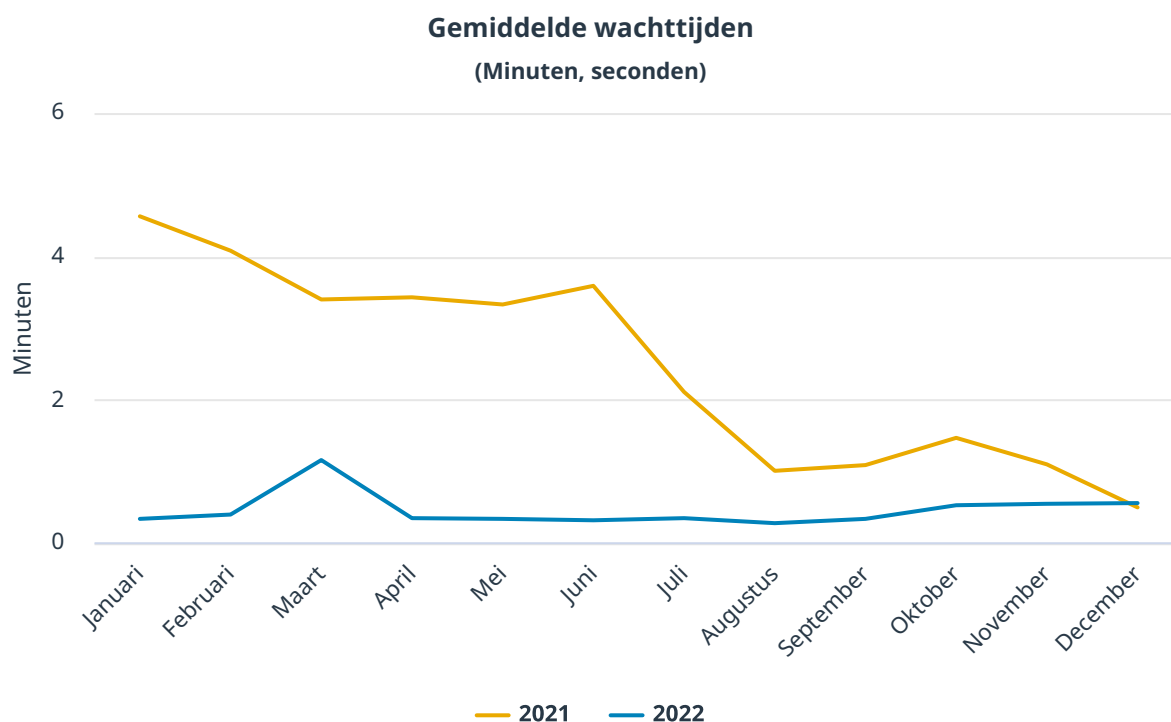


## 7.2. Focus op verbetering klantcontact

In 2022 hebben we onderzocht wat onze huurders belangrijk vinden in onze dienstverlening. Daarbij keken we ook hoe we deze inzichten kunnen inzetten om onze processen te verbeteren. Duidelijk werd dat onze huurders het contact met Pré Wonen het belangrijkste vinden. Vooral verbetering in 'tijdig reageren', 'goede vastlegging van het contact' en 'persoonlijk contact' blijken essentieel om de klanttevredenheid te verhogen, en daarmee ons imago. Juist op dat vlak kunnen wij winst behalen.

We willen een 8 op dienstverlening halen. Daarvoor zijn wij binnen onze hele organisatie met dit thema aan de slag. Wij hebben intern afspraken gemaakt om het contact met onze huurders te verbeteren. Denk daarbij aan afspraken over de reactietijd op klachten of vragen en over hoe we huurders op de hoogte houden van de voortgang van een klacht of vraag. In 2023 gaan alle teams deze afspraken in hun dienstverlening integreren. Om medewerkers hierin te ondersteunen zijn wij in 2022 gestart met de implementatie van een nieuw klantvolgsysteem. Hierin worden klantcontacten vastgelegd en wordt de monitoring van opvolging beter geregeld. Aansluitend hierop wordt een kennisbank toegevoegd. Zowel voor intern gebruik als voor huurders via de website. In 2022 zijn de eerste voorbereidingen getroffen. Medio mei 2023 verwachten we de nieuwe systemen in gebruik te kunnen nemen.

Daarnaast zijn we in 2022 gestart met het verbeteren van onze telefonische bereikbaarheid. Met resultaat: de gemiddelde wachttijd is van bijna 3 minuten in 2021 teruggebracht tot minder dan 1 minuut in 2022.



Met bovengenoemde maatregelen hebben we in 2022 belangrijke stappen gezet om onze dienstverlening verder te verbeteren. Aan de andere kant worden we als organisatie steeds meer geconfronteerd met een verharding van het contactmoment met huurders. Onze medewerkers ervaren, soms dagelijks, agressief gedrag in de vorm van bedreigingen of grof taalgebruik. Het is belangrijk om hiervoor oog en aandacht te hebben. Dat doen we met behulp van trainingen en tijdens teamoverleggen.

## 7.3. Klachten en geschillen

Sinds 1 maart 2022 kunnen huurders via een online klachtenformulier hun klachten indienen. Vanaf die datum hebben huurders er 283 keer gebruik van gemaakt. In 2022 ontvingen wij in totaal 96 officiële klachten. Dat zijn er aanzienlijk meer dan in 2021: toen stond de teller op 60. Het verschil is vooral te verklaren uit de komst van ons online klachtenformulier. Dat maakt het indienen van een klacht veel laagdrempeliger dan via de mail.

In 2022 behandelde de Geschillencommissie 8 zaken en de Huurcommissie 26 zaken. De belangrijkste aanleiding voor de zaken van de Huurcommissie was 'huurverlaging bij onderhoudsgebreken': dat waren er 12. Hiervan waren 6 zaken gegrond, 4 ongegrond en in 2 zaken is nog geen uitspraak gedaan. Ook waren er 3 onderhoud gerelateerde zaken bij de Geschillencommissie. Hiervan zijn er 2 niet-ontvankelijk verklaard, omdat de interne klachtenprocedure niet is doorlopen. Verder ging het in 7 zaken om bezwaar tegen huurverhoging. In 2 zaken ging het over de afrekening van de servicekosten.

| Klachtenmanagement                                         | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Aantal gesloten klachten volgens beleid Pré Wonen          | 96              | 60              |
| Geschillencommissie                                        | 8               | 9               |
| Huurcommissie                                              | 26              | 29              |
| <b>Totaalaantal nieuwe zaken Geschillen-/Huurcommissie</b> | <b>34</b>       | <b>38</b>       |

## Klachtenafhandeling

De klachtenafhandeling is in 2022 verbeterd, onder meer omdat huurders nu online hun ingediende klacht kunnen volgen. Bovendien signaleren we dat het percentage terugbelverzoeken is verlaagd: we kunnen steeds vaker direct antwoord geven op vragen of klachten, waardoor huurders niet onnodig hoeven te wachten.



In 44% van de gevallen was de melder van de klacht tevreden tot zeer tevreden over de afhandeling van de klacht. Deze score is lager dan vorig jaar (53% in 2021). Het verschil is te verklaren door een andere manier van registreren: mensen kunnen nu ook 'neutraal' of 'geen mening' invullen. En omdat het online klachtenformulier het indienen van klachten veel laagdrempeliger heeft gemaakt, is het aantal klachten in 2022 sterk gestegen ten opzichte van 2021. Dat maakt beide jaren moeilijk met elkaar te vergelijken.



## 8. Organisatie in ontwikkeling

We willen onze huurders de best mogelijke dienstverlening bieden. Dat begint bij het op orde brengen van de basis: onze eigen organisatie. In 2022 hebben we flink geïnvesteerd in de twee pijlers van een excellente dienstverlening: professionele en klantgerichte medewerkers en de (digitale) processen die nodig zijn om de beste dienstverlening te kunnen bieden.



## 8.1. Personeel en organisatie

### Professionalisering

In 2022 hebben we belangrijke stappen gezet om onze interne organisatie verder te professionaliseren. Daarbij zijn we gestart met de 3 teams die ondersteunend zijn aan het primaire proces: P&O, Communicatie en het Secretariaat. Met de professionalisering van deze teams is in 2022 een stevige basis gelegd voor de toekomst.

### P&O

Dankzij de stroomlijning van onze digitale processen, een betere samenwerking tussen P&O en de organisatie en de uitrol van het generiek functiehuis, heeft P&O de ondersteuning aan de organisatie vergroot.

| Lonen en salarissen (x 1.000)              | Begroting 2022  | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Salarissen                                 | € 8.269         | € 8.544         | € 9.362         |
| Sociale lasten                             | € 1.499         | € 1.507         | € 1.425         |
| Pensioenen                                 | € 1.078         | € 1.090         | € 1.094         |
| Overige personeelslasten                   | € 1.160         | € 1.187         | € 1.316         |
| Uitkeringen ziektewet                      | € -             | € -23           | € -46           |
| <b>Totale loonkosten (eigen personeel)</b> | <b>€ 12.005</b> | <b>€ 12.305</b> | <b>€ 13.150</b> |
| Tijdelijk personeel                        | € 2.385         | € 2.355         | € 1.809         |
| <b>Totaal loon &amp; salarissen</b>        | <b>€ 14.390</b> | <b>€ 14.660</b> | <b>€ 14.959</b> |

### In- en uitstroom personeel

Vanwege de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt was het werven van nieuwe medewerkers ook in 2022 een uitdaging. Daardoor stonden veel vacatures langer dan gewenst open. We hebben in 2022 vaker intermediairs ingezet om ons te helpen bij het werven van personeel. Dat leidde ertoe dat we een groot aantal vacatures vervuld kregen, inclusief de moeilijker vervulbare vacatures. Toch verwachten we dat het de komende jaren lastig blijft om alle vacatures te vervullen. Een gevolg hiervan is dat meer inhuur noodzakelijk is dan gewenst.

In 2022 zijn er in totaal 46 mensen ingehuurd, waarvan 8 mensen (4,99 fte) tijdelijke uitbreiding en 38 mensen (27,56 fte) op een formatieplaats.

|                                          | 2022 | 2021 |
|------------------------------------------|------|------|
| Aantal ingevulde vacatures               | 33   | 34   |
| Gemiddeld aantal inhuurkrachten (in fte) | 14,6 | 10,7 |

In 2022 kregen we, net zoals voorafgaande jaren, te maken met personele mutaties. Belangrijke oorzaak hiervoor is de druk op de arbeidsmarkt. We zien dat het grootste deel van de uitstroom in 2022 kan worden verklaard doordat mensen zelf kozen voor een andere baan.

### Formatie

Op 31 december 2022 had Pré Wonen 153 medewerkers (2021: 161) in dienst. Dit is exclusief stagiaires.

| Onderdeel                           | Aantal |
|-------------------------------------|--------|
| Medewerkers in dienst op 31-12-2022 | 153    |
| Instroom 2022                       | 33     |
| Uitstroom 2022                      | 41     |

## Opleiding

Wij vinden het belangrijk dat onze medewerkers zich in hun werk en persoonlijk kunnen blijven ontwikkelen. Daarom bieden we een ruim aanbod aan opleidingen. We merken dat medewerkers sterk gemotiveerd zijn om opleidingen te volgen.

## Medewerkerstevredenheidsonderzoek

In 2022 is er weer een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) afgenomen. De resultaten zijn positief in vergelijking tot het MTO van 2020. We scoren hoog op 'samenwerking binnen eigen teams', een thema waarin we in 2022 met het ontwikkel- en cultuurprogramma De Expeditie flink hebben geïnvesteerd. Dit jaar hebben bijna alle teams een teamexpeditie doorlopen. Daarmee is een belangrijke stap gezet in het verbeteren van de onderlinge samenwerking. Ook op werkplezier scoren we goed. Bijkomend voordeel is dat we dit resultaat kunnen meenemen in de werving van nieuw personeel. 'Klantgerichtheid' krijgt van de medewerkers ook een hoge score. Dit is 1 van de doelen uit ons ondernemingsplan. Deze score bevestigt dat we op dit vlak op de goede weg zitten. Uit het MTO kwam ook een verbeterpunt naar voren: de samenwerking tussen teams. Tijdens de coronapandemie is deze samenwerking minder geworden. In 2023 zetten we ons in om de samenwerking tussen teams te verbeteren.

| Scores MTO       | 2022          | 2020          |
|------------------|---------------|---------------|
| Bevlogenheid     | 7,7           | 7,5           |
| Klantgerichtheid | 7,4           | 7,3           |
| <b>Respons</b>   | <b>85,40%</b> | <b>91,80%</b> |

## Ziekteverzuim

We hebben in 2022 de samenwerking met de arbodienst geïntensiveerd. Dat leidde tot een verbetering van onze dienstverlening bij (langdurig) verzuim. Ook kunnen we door de intensievere samenwerking sneller de juiste interventies inzetten, gericht op herstel en terugkeer. Omdat een hoog verzuim invloed heeft op de teamprestaties, blijft het sturen op verzuim ook in 2023 een aandachtspunt.

| Verzuimcijfers       | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| Gemiddelde verzuim % | 7,7%            | 5,4%            |
| Verzuimmeldingen     | 173             | 91              |
| Verzuimfrequentie    | 1,27            | 0,83            |

## Jong Pré Wonen en Prénergie

In 2022 hebben we binnen Pré Wonen 2 initiatieven voor onze medewerkers voortgezet. Met de eerste, Jong Pré Wonen, geven we jonge medewerkers (onder 35 jaar) een platform om elkaar te ontmoeten en activiteiten te ondernemen. De tweede, Prénergie, is een platform voor alle medewerkers, bedoeld om een gezonde leefstijl (voeding, sport en bewegen) onder medewerkers te bevorderen. Beide initiatieven verlopen succesvol en worden in 2023 voortgezet.

## 8.2. Communicatie

Het team Communicatie heeft in de loop van 2022 een nieuwe communicatiestrategie ontwikkeld. De strategie vormt de basis voor een heldere communicatie richting zowel de organisatie zelf als naar de huurder. Onderdeel hiervan is de implementatie van een online *brandportal*. Met dit systeem wordt een volledig digitale contentcatalogus opgebouwd, waarin allerlei informatie centraal beschikbaar is. Denk aan een beeldbank, formats voor nieuwsbrieven en huisstijlelementen.

In 2022 is ook de huisstijl vernieuwd; deze wordt in 2023 geleidelijk verder ingevoerd.

Bovendien is eind 2022 een start gemaakt met de bouw van een nieuwe website voor Pré Wonen. Deze wordt in de eerste helft van 2023 opgeleverd. De nieuwe huisstijl en website dragen bij aan een eenduidige en heldere manier van communiceren.

## 8.3. Informatie & Automatisering

### Reorganisatie Informatiemanagement en ICT

In de loop van 2022 hebben we ons gericht op de vraag welke informatie en data onze organisatie nodig heeft om goed te functioneren. We hebben geïnventariseerd welke tools daarvoor nodig zijn. Ook de al aangekochte data en tools zijn kritisch beoordeeld op hun nut en meerwaarde. Daarnaast is er onderzoek gedaan naar de inrichting van de IT-organisatie en IT-omgeving en hoe die zich verhouden tot de ambities van Pré Wonen. Dit heeft geleid tot een aantal conclusies, aanbevelingen en vervolgacties. Eén daarvan is de samenvoeging van de afdelingen Informatiemanagement en ICT tot de nieuwe afdeling Informatie & Automatisering (I&A). Deze reorganisatie is in 2022 in overleg met de afdelingen en met instemming van de OR doorgevoerd.

### Digitale strategie

De resultaten uit bovenstaand onderzoek hebben in 2022 ook geleid tot een prioritering van de projectenkalender. Conform het ondernemingsplan gaan we de I&A-projecten inzetten op de volgende 4 speerpunten:

- Dienstverlening aan de huurder: optimalisatie van onze dienstverlening richting de huurders door adequater in te spelen op hun verwachtingen en efficiënte processen.
- Huurder en markt: kennis van vraag en woonwensen van onze huurders en meer kennis van de toekomstige markt, met als doel een betere besluitvorming en portefeuilleontwikkeling gericht op de toekomstige vraag.
- Vastgoed: kennis van ons vastgoed, met als doel een beter voorspellend vermogen in relatie tot onderhoud en efficiënte processen.
- Financiën: vergroten van het voorspellend vermogen op bedrijfsvoering, investeringen en kasstromen.

De digitale strategie is erop gericht om (bepaalde delen van) onze processen verder te automatiseren, waardoor onze medewerkers effectiever en efficiënter kunnen werken. Dat geeft ze de ruimte om zich te focussen op het verbeteren van onze dienstverlening. Zo maken we Pré Wonen *smart* en voorbereid op de toekomst.

## Cybersecurity

Net als voorgaande jaren zien we een toename van cybercriminaliteit. Het wordt dus steeds belangrijker om ons tegen cyberaanvallen te wapenen. I&A heeft daarop een aantal aanvullende acties ondernomen. Zo is in 2022 een controle op kwetsbare elementen in de beveiliging van onze IT-systemen ingericht. Daaropvolgend is de netwerkbeveiliging aangepast, gericht op het voorkomen van en het tijdig signaleren van binnendringers. Ook zijn onze data nu beter afgeschermd. Tot slot hebben we hiervoor een calamiteitenplan beschikbaar gesteld.



## 9. Financiële continuïteit

### 9.1. Financiële positie

De bedrijfsvoering van Pré Wonen is gebaseerd op een duurzaam businessmodel. 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 2022:

- › Interest Coverage Ratio (ICR)  $\geq 1,5$
- › Loan to value (LTV) op beleidswaarde  $\leq 75\%$
- › Solvabiliteit op beleidswaarde  $\geq 25\%$

In de financieringsstrategie van Pré Wonen is als uitgangspunt gekozen om een risicobereidheid van 'verhoogd' te hanteren. Dit is onder meer het gevolg van de ambitieuze investeringsplannen die Pré Wonen heeft op vooral het gebied van beschikbaarheid en verduurzaming. Deze investeringen hebben voor een belangrijk deel een beperkte of zelfs negatieve terugverdiencapaciteit, wat een negatief effect heeft op de toekomstige ratio's van Pré Wonen. Het is dus zaak om de ratio's scherp te blijven monitoren. Om een remweg te geven binnen de onzekerheid van toekomstige marktontwikkelingen zijn door Pré Wonen de interne normen scherper vastgesteld dan de huidige WSW-normen.

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

| Ratio                           | DAEB     | Niet-DAEB | Enkelvoudig / geconsolideerd | Onderpand WSW |
|---------------------------------|----------|-----------|------------------------------|---------------|
| <b>Continuïteitsratio's</b>     |          |           |                              |               |
| ICR                             | min. 1,4 | min. 1,8  | min. 1,4                     |               |
| LTV                             | max. 85% | max. 75%  | max. 85%                     |               |
| Solvabiliteit                   | min. 15% | min. 40%  | min. 15%                     |               |
| <b>Discontinuïteitsratio's:</b> |          |           |                              |               |
| Dekkingsratio                   | max. 70% | max. 70%  | max. 70%                     |               |
| Onderpandsratio (WSW)           |          |           |                              | max. 70%      |

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

| (x 1.000)                                 |             | Norm AW/ WSW      | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|-------------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| Eigen vermogen op basis van beleidswaarde | A           |                   | € 913.594       | € 835.778       |
| Balanstotaal op basis van beleidswaarde   | B           |                   | € 1.653.213     | € 1.572.632     |
| <b>Solvabiliteit</b>                      | <b>=A/B</b> | <b>&gt; = 15%</b> | <b>55,3%</b>    | <b>53,1%</b>    |
| Kasstroom voor interest                   | C           |                   | € 36.412        | € 32.262        |
| Rente-uitgaven                            | D           |                   | € 10.826        | € 11.806        |
| <b>Interestdekkingsratio (ICR)</b>        | <b>=C/D</b> | <b>&gt; = 1,4</b> | <b>3,36</b>     | <b>2,73</b>     |
| Leningen nominale waarde                  | G           |                   | € 606.296       | € 625.337       |
| Materiële vaste activa - beleidswaarde    | H           |                   | € 1.518.173     | € 1.427.527     |
| <b>Loan to value (LTV)</b>                | <b>=G/H</b> | <b>&lt; = 85%</b> | <b>39,9%</b>    | <b>43,8%</b>    |
| Leningen - marktwaarde                    | E           |                   | € 520.174       | € 730.869       |
| Materiële vaste activa - marktwaarde      | F           |                   | € 3.201.004     | € 3.488.003     |
| <b>Dekkingsratio</b>                      | <b>=E/F</b> | <b>&lt; = 70%</b> | <b>16,3%</b>    | <b>21,0%</b>    |
| Leningen - marktwaarde                    | E           |                   | € 520.174       | € 730.869       |
| Materiële vaste activa DAEB - marktwaarde | I           |                   | € 2.902.733     | € 3.147.885     |
| <b>Onderpandsratio</b>                    | <b>=E/I</b> | <b>&lt; = 70%</b> | <b>17,9%</b>    | <b>23,2%</b>    |

De belangrijkste ratio's voor Pré Wonen zijn op basis van de realisatie en meerjarenbegroting verder toegelicht. De kengetallen vanuit de begroting 2023 zijn in de volgende tabellen weergegeven. De dekkings- en onderpandsratio zijn hier niet in meegenomen gezien deze langjarig ver onder de externe norm blijven <sup>[1]</sup>:

<sup>1</sup> Doordat de interne lening tussen de DAEB en niet-DAEB-tak in 2024 volledig zijn afgelost. Hierdoor zijn de interestdekkingsratio en loan to value op basis van beleidswaarde in de niet-DAEB-tak vanaf 2024 niet meer relevant.



| MEERJARENBEGROTING 2023 (geconsolideerd)         | 2023  | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   |
|--------------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Interestdekkings-ratio                           | 3,47  | 3,58   | 3,31   | 3,06   | 2,84   |
| Loan to value op basis van beleidswaarde         | 41,3% | 47,1%  | 52,1%  | 56,8%  | 62,2%  |
| Solvabiliteit op beleidswaarde                   | 56,1% | 53,2%  | 48,3%  | 43,7%  | 38,6%  |
| MEERJARENBEGROTING 2023 (DAEB-portefeuille)      | 2023  | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   |
| Interestdekkings-ratio                           | 2,95  | 3,07   | 2,8    | 2,62   | 2,46   |
| Loan to value op basis van beleidswaarde         | 49,0% | 56,1%  | 61,5%  | 66,8%  | 72,9%  |
| Solvabiliteit op beleidswaarde                   | 57,7% | 54,5%  | 49,5%  | 44,8%  | 39,6%  |
| MEERJARENBEGROTING 2023 (Niet-DAEB-portefeuille) | 2023  | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   |
| Interestdekkings-ratio                           | 17,7  | 78     | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Loan to value op basis van beleidswaarde         | 1,7%  | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Solvabiliteit op beleidswaarde                   | 83,6% | 85,0%  | 86,0%  | 85,0%  | 85,0%  |

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 in de komende jaren een fors beslag op onze financiële middelen.

In de begroting van 2023 is rekening gehouden met de nationale prestatieafspraken, net als met de macro-economische ontwikkelingen gedurende 2022. Door de stijgende inflatie en rente stijgen onze operationele uitgaven. Ook zorgen de stijgende stichtingskosten, gecombineerd met de inrekening van een huurverlaging en een beperking op de huurprijsontwikkeling, voor afnemende investeringsruimte terwijl de opgave er niet minder op wordt. Deze opgave zien we terug in de versnelling van de verduurzaming van ons bezit. Op onze bouwopgave hebben de afspraken vooralsnog een beperkte impact, omdat de begroting al een ambitieuze bouwagenda omvatte voordat de nationale prestatieafspraken bekend werden gemaakt.

## Interestdekkingsratio (ICR)

De ICR toetst of Pré Wonen op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De stijging van de ICR ten opzichte van 2021 wordt verklaard door dalende rentekosten en een hogere operationele kasstroom. De hogere operationele kasstroom is voornamelijk te verklaren uit de verlaging van de verhuurdersheffing (€ 5,6 miljoen). De ICR blijft daarmee ruim voldoen aan de norm van Aw/WSW.

Voor de langere termijn (tot en met 2032) is de verwachting dat de ICR afneemt door de stijgende inflatie, toename van de rente en een beperking op de huurprijsontwikkeling. De ICR blijft voldoen aan de externe norm van 1,4.

## Loan to value (LTV)

De LTV toetst of het vastgoed in exploitatie op de lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De opbrengstpotentie van het vastgoed op de lange termijn wordt berekend door middel van de beleidswaarde en houdt rekening met het beleid van Pré Wonen. Ten opzichte van 2021 verbetert de LTV door een lagere schuldpositie en een hogere beleidswaarde. De ontwikkelingen rondom de schuldpositie en beleidswaarde zijn verderop in deze paragraaf nader toegelicht.

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 toeneemt. Pré Wonen stuurt erop dat deze binnen de norm van 85% van Aw/WSW blijft.

## Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigenvermogenspositie van de corporatie, rekening houdend met het corporatiebeleid. De jaarrekening presenteert de eigenvermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van de corporatie. Om de eigenvermogenspositie 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 2022 blijkt dat de solvabiliteit is toegenomen ten opzichte van 2021. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de beleidswaarde. Op de langere termijn zien we door de grote investeringsopgave dat de solvabiliteit daalt. Conform de LTV stuurt Pré Wonen erop dat deze boven de norm van 15% van Aw/WSW blijft.

## Dekkings- en onderpandsratio

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 leningenportefeuille. De discontinuïteitsratio beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het bij WSW ingezet/gevestigd onderpand voldoende is om de marktwaarde van de door WSW geborgde schuldpositie af te lossen.

Deze ratio's zijn relevant als er sprake is van een slechte financiële positie en (dreigende) discontinuïteit. Uitgangspunt voor de waardebeoordeling van het onderpand is de (geborgde) marktwaarde in verhuurde staat. In geval van discontinuïteit is in principe de marktwaarde van de leningen relevant. Bij deze ratio's zien wij een verbetering. Het relatieve effect van de daling van de marktwaarde van de lening is groter dan de afname van de marktwaarde van ons (geborgd) bezit. De daling van de marktwaarde van de leningen wordt veroorzaakt door een stijgende rentecurve in 2022. De ontwikkeling van de marktwaarde van ons bezit is verderop separaat toegelicht.

Gezien de huidige gezonde financiële positie van Pré Wonen blijven deze ratio's ver onder de externe norm van 70%.

## 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 75% van de wettelijke maximaal redelijke huur. Op dit moment vragen we ongeveer 69,1% van de maximaal redelijke huurprijs. Onze maatschappelijke inzet is dus 30,9% van de huur die in de markt gevraagd kan worden. Vertaald in euro's betekent dit een maatschappelijke inzet van € 44,6 miljoen op jaarbasis.
- Bij het beoordelen van investeringen hanteren we een *rendementseis* (IRR). Deze is afhankelijk van het type ingreep, zowel geformuleerd op basis van de marktwaarde als op basis van de beleidswaarde. Onze IRR op het bouwen van sociale huurwoningen is vanzelfsprekend lager dan de IRR van een commerciële vastgoedbelegger. Dit geldt ook voor renovaties (inclusief duurzaamheidsprojecten). Het verschil kan worden gezien als maatschappelijke inzet.

- Ook op *leefbaarheid* tonen wij onze maatschappelijke inzet. In 2022 is € 1,2 miljoen besteed aan leefbaarheid. Dit is inclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten ad € 0,5 miljoen.

## 9.2. Resultaten 2022

### Kasstromen

Eind 2022 had Pré Wonen € 7,8 miljoen aan liquide middelen. Dit ligt in lijn met de begroting (€ 8 miljoen). Eind 2021 was dat € 8,9 miljoen. Door de aanzienlijke investeringsopgaven wijken de investeringskasstromen van jaar tot jaar af. De afwijkingen ten opzichte van de geplande kasstromen in de begroting 2022 zijn daarom relevant.

De operationele kasstroom is hoger uitgevallen dan begroot (€ 6,2 miljoen). Dit wordt met name veroorzaakt door:

- Lager uitgevallen verhuurdersheffing (€ 8,2 miljoen). Bij het opstellen van de begroting was de verlaging niet wettelijk geformaliseerd en daarom niet meegenomen.
- Hogere te betalen VPB-positie (€ 2,7 miljoen).
- Lagere algemene bedrijfskosten (exclusief inhuur derden; € 1 miljoen). Dit wordt met name verklaard door lagere advies- en advocaatkosten (€ 0,5 miljoen) en lagere ICT-consultancy en licenties (€ 0,3 miljoen).
- Hogere kosten inhuur (€ 2 miljoen), die deels worden gecompenseerd door lagere personeelsuitgaven (€ 1,4 miljoen).
- Hogere onderhoudsuitgaven (€ 0,9 miljoen) als gevolg van hogere inflatie en hogere reparatie onderhoudsuitgaven.
- Lagere leefbaarheidsuitgaven (€ 0,4 miljoen).

De kasstroom uit (des)investeringen ligt € 10,6 miljoen lager dan begroot door lagere (des)investeringen. De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn:

- Geen verkoopopbrengsten uit de verkoop van grond (€ 5,4 miljoen).
- Door verschillende omstandigheden, zoals het later starten dan begroot van de bouw van 1 van de projecten in Haarlem, zijn de investeringen voor de uitbreiding van de vastgoedportefeuille lager uitgevallen (€ 7,7 miljoen).
- De investeringen met betrekking tot duurzaamheid zijn gelijk getrokken met de aanpak om uiterlijk in 2028 alle E-, F- en G-labelwoningen verbeterd te hebben naar minimaal een D-label. Hierdoor zijn de duurzaamheidsuitgaven uitgesteld en zodoende lager uitgevallen (€ 5,9 miljoen).
- Lagere uitgaven voor de verbetering van ons bezit (€ 2,6 miljoen).

Als gevolg van de lagere operationele en investeringskasstromen zijn er in 2022 geen nieuwe leningen aangetrokken. Hierdoor ligt de kasstroom uit financieringen € 19 miljoen lager dan begroot en is de leningspositie in 2022 afgenomen.

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

| (x 1.000)                               | Begroting 2022 | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten | € 19.326       | € 25.586        | € 20.456        |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten  | € -18.278      | € -7.604        | € -6.990        |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | € -1.280       | € -19.037       | € -13.191       |
| Beginstand liquide middelen             | € 8.260        | € 8.871         | € 8.596         |
| Mutatie liquide middelen                | € -232         | € -1.055        | € 275           |
| Eindstand liquide middelen              | € 8.028        | € 7.816         | € 8.871         |

## Jaarresultaat

Het jaarresultaat (enkelvoudig) is € 300 miljoen negatief (2021: € 537 miljoen positief). Het verschil wordt met name veroorzaakt door de waardeontwikkeling van ons vastgoed (marktwaarde in verhuurde staat; € 287 miljoen negatief). Aanvullend zijn in 2022 de voorzieningen voor onrendabele investeringen met € 28 miljoen toegenomen. Deze toename wordt veroorzaakt door grote onrendabele investeringen in ons bestaand bezit. De hoge toekomstige investeringen in duurzaamheid maken hier een belangrijk onderdeel van uit.

Een nadere toelichting geven we in de paragraaf '9.4 Waardeontwikkeling' van onze woningen verderop in dit jaarverslag.

Het restant wordt met name verklaard door de teruggave van eerder betaalde btw en overdrachtsbelasting bij de taakoverdracht van het bezit in Zandvoort (€ 5,9 miljoen) en een hogere belastinglast (€ 3,7 miljoen).

## Exploitatieresultaat uit verhuur

Onze kernactiviteit, het beheer van woningen, leverde in 2022 een exploitatieresultaat uit verhuur op van € 33,7 miljoen (2021: € 26,2 miljoen). De mutatie ten opzichte van voorgaand jaar wordt verklaard door een toename van de huuropbrengsten met € 1,5 miljoen. Daarnaast is de verhuurdersheffing met € 5,5 miljoen afgenomen ten opzichte vorig jaar. Ook de beheers- (€ 0,6 miljoen) en rentelasten (€ 1,4 miljoen) zijn afgenomen. Daar staat tegenover dat de kosten voor onderhoud met € 7,5 miljoen zijn gestegen. Met deze stijging was ook rekening gehouden in de begroting.

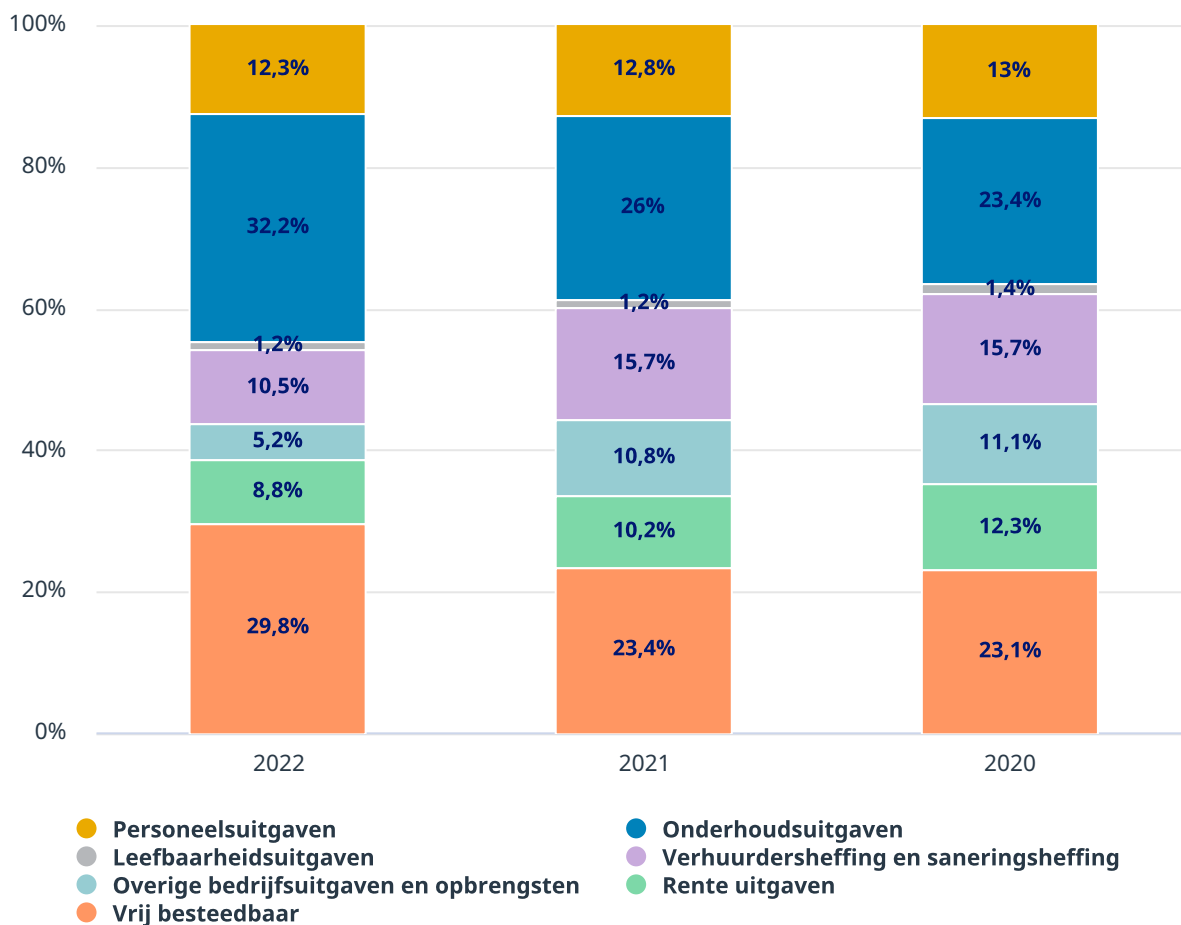
| (x 1.000)                                                            | Begroting 2022   | Realisatie 2022  | Realisatie 2021  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>                                           |                  |                  |                  |
| Huuropbrengsten                                                      | € 113.178        | € 113.248        | € 111.768        |
| Opbrengsten servicecontracten                                        | € 5.254          | € 4.451          | € 4.909          |
| Overige opbrengsten                                                  | € 330            | € 6.274          | € 375            |
|                                                                      | € <b>118.762</b> | € <b>123.973</b> | € <b>117.052</b> |
| <b>Bedrijfslasten</b>                                                |                  |                  |                  |
| Afschrijvingen t.d.v. exploitatie                                    | € -310           | € -214           | € -237           |
| Personeelslasten (incl. inhuur derden en na interne doorbelastingen) | € -13.593        | € -13.946        | € -14.253        |
| Geactiveerde productie                                               | € 1.050          | € 1.347          | € 1.310          |
| Onderhoudslasten                                                     | € -33.905        | € -36.503        | € -29.095        |
| Leefbaarheid                                                         | € -1.749         | € -1.352         | € -1.295         |
| Lasten servicecontracten                                             | € -5.158         | € -4.546         | € -4.741         |
| Beheerslasten                                                        | € -6.148         | € -5.161         | € -5.701         |
| Overige exploitatielasten                                            | € -7.962         | € -8.000         | € -8.036         |
|                                                                      | € <b>-67.775</b> | € <b>-68.375</b> | € <b>-62.049</b> |
| Heffingen                                                            | € -20.057        | € -11.938        | € -17.497        |
| Financiële baten en lasten                                           | € -10.266        | € -9.952         | € -11.379        |
| <b>Exploitatieresultaat uit verhuur (excl. VPB)</b>                  | € <b>20.664</b>  | € <b>33.708</b>  | € <b>26.127</b>  |

De beheerslasten zijn in 2022 over de hele linie lager dan voorzien. De overige exploitatielasten liggen in lijn met de begroting van 2022 en realisatie in 2021.

| (x 1.000)                                  | Begroting 2022 | Realisatie 2022 | Realisatie 2021 |
|--------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Beheerlasten</b>                        |                |                 |                 |
| Huisvesting                                | € 549          | € 537           | € 386           |
| Raad van Commissarissen                    | € 137          | € 124           | € 119           |
| Kosten ICT                                 | € 2.185        | € 1.936         | € 1.845         |
| Vervoersmiddelen                           | € 184          | € 175           | € 178           |
| Algemene kosten                            | € 3.094        | € 2.388         | € 2.498         |
| Integratie Zandvoortse bezit               | €              | € 0             | € 674           |
| <b>Subtotaal beheerlasten</b>              | <b>6.149</b>   | <b>5.159</b>    | <b>5.700</b>    |
| <b>Overige exploitatielasten</b>           |                |                 |                 |
| Belastingen                                | € 6.506        | € 6.138         | € 6.130         |
| Verzekeringen                              | € 506          | € 532           | € 578           |
| Beheerslasten VvE's                        | € 320          | € 382           | € 303           |
| Juridische kosten                          | € 180          | € 196           | € 226           |
| Overige exploitatielasten                  | € 550          | € 731           | € 788           |
| Lasten voorgaande jaren                    | € 0            | € 0             | € 12            |
| <b>Subtotaal overige exploitatielasten</b> | <b>8.062</b>   | <b>7.979</b>    | <b>8.037</b>    |

Uit onderstaande grafiek blijkt dat Pré Wonen in 2022 van elke euro huuropbrengst 32,2% aan onderhoud heeft besteed. De grafiek laat ook zien dat 8,8% van de huuropbrengst is gebruikt om aan onze renteverplichtingen te voldoen. De zogenoemde vrije kasstroom ten behoeve van investeringen is ten opzichte van 2021 verhoudingsgewijs licht gestegen van 23,4 naar 29,8 %. Dit komt mede door een incidentele belastingteruggave. Een stijgende vrije kasstroom is noodzakelijk om de toenemende toekomstige investeringsopgave te kunnen financieren.

Uitgaven percentage van de huursom



## Inzet van het vermogen

Het eigen vermogen van Pré Wonen is eind 2022 met € 300 miljoen gedaald naar €2.596 miljoen. Dit is 77,8% van het balanstotaal (2021: 79,8%). Dit vermogen is berekend op basis van de waarderingsgrondslagen in onze jaarrekening, dus de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van de beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen circa € 914 miljoen.

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. Ook druist het verkopen van sociale huurwoningen 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.

## 9.3. Waardeontwikkeling

Jaarlijks wordt ten behoeve van de jaarrekening het bezit van Pré Wonen gewaardeerd. We beschrijven hier de ontwikkeling van de marktwaarde van de portefeuille, gevolgd door de ontwikkelingen op de koop-, huur- en beleggingsmarkt. Tot slot wordt een toelichting gegeven op de beleidswaarde.



## Ontwikkelingen marktwaarde

De hierboven omschreven ontwikkelingen (dalende leegwaarden, stijgende markthuren en stijgende rendementseisen) hebben bij elkaar een behoorlijke impact op de waardeontwikkeling van ons bezit. De totale waarde (woningen, BOG/MOG/ZOG, parkeren) bedraagt per 31 december 2022 € 3.201 miljoen. Ten opzichte van 31 december 2021 (€ 3.488 miljoen) is dit een daling van € 287 miljoen, ofwel 8,2%. In onderstaand overzicht is dit per vastgoedcategorie weergegeven.

| (x 1.000)       | Waarde 2022        | Waarde 2021        | Vershil in €      | Vershil in % |
|-----------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------|
| Woningen        | € 3.121.737        | € 3.404.650        | € -282.913        | -8%          |
| BOG / MOG / ZOG | € 49.697           | € 51.644           | € -1.947          | -4%          |
| Parkeren        | € 29.570           | € 31.709           | € -2.140          | -7%          |
| <b>Totaal</b>   | <b>€ 3.201.004</b> | <b>€ 3.488.003</b> | <b>€ -287.000</b> | <b>-8%</b>   |

## Verschilanalyse ten opzichte van 2021

Er is een analyse gemaakt van de verschillen tussen de uitkomst van de marktwaardering van 2022 ten opzichte van die van 2021.

In onderstaande tabel is het waardeverloop (uitgesplitst naar DAEB en niet-DAEB) weergegeven. Per onderdeel wordt hierop een korte toelichting gegeven. De marktontwikkeling wordt uitgebreider toegelicht.

| (x 1.000)               | DAEB               | Niet-DAEB        | Totaal             | Vershil (%)  |
|-------------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------|
| <b>Waarde 2021</b>      | <b>€ 3.147.884</b> | <b>€ 340.118</b> | <b>€ 3.488.003</b> |              |
| Voorraadmutaties        | € 9.960            | € -15.816        | € -5.857           | -0,2%        |
| Vastgoedgegevens        | € 395              | € 3.849          | € 4.244            | 0,1%         |
| Methodische wijzigingen | € 21.041           | € 1.157          | € 22.198           | 0,6%         |
| Marktontwikkelingen     | € -276.547         | € -31.037        | € -307.584         | -8,8%        |
| <b>Waarde 2022</b>      | <b>€ 2.902.733</b> | <b>€ 298.271</b> | <b>€ 3.201.004</b> | <b>91,8%</b> |

## Voorraadmutaties

Bij de voorraadmutaties wordt gekeken welke verhuureenheden (vhe's) door verkoop of sloop niet meer in de waardering zijn opgenomen en welke objecten door aankoop of nieuwbouw zijn toegevoegd. In 2022 zijn 125 vhe's uit exploitatie genomen, waarvan 85 woongelegenheden met een gemiddelde marktwaarde van circa € 201.500. Daarnaast zijn er 48 nieuwe vhe's in exploitatie genomen met een gemiddelde marktwaarde van € 249.000. De classificatiewijzigingen<sup>[1]</sup> en wijzigingen waarderingsmodel hebben respectievelijk betrekking op vhe's die zijn overgegaan van niet-DAEB naar DAEB of van BOG naar wonen.

| (x 1.000)                                  | DAEB           | Niet-DAEB        | Totaal          | Vershil (%)  |
|--------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------|--------------|
| Verkoop / sloop / overig weg               | € -11.456      | € -10.979        | € -22.435       | -0,6%        |
| Wijziging waarderingsmodel - oude waarde   | € -80          | € -46            | € -126          | 0,0%         |
| Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde | € 378          | € 0              | € 378           | 0,0%         |
| Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw         | € 16.327       | € 0              | € 16.327        | 0,5%         |
| Classificatiewijzigingen                   | € 4.791        | € -4.791         | € 0             | 0,0%         |
| <b>Totaal effect voorraadmutaties</b>      | <b>€ 9.959</b> | <b>€ -15.816</b> | <b>€ -5.857</b> | <b>-0,2%</b> |

<sup>1</sup> Op de totale waardering heeft deze classificatiewijziging geen effect.

## Mutaties objectgegevens

Bij de mutatie van objectgegevens wordt gekeken naar de invloed op de marktwaarde van wijzigingen in vhe-gebonden gegevens. Een belangrijke component hierin is de ontwikkeling van de gemiddelde contracthuur: de gemiddelde contracthuur in de portefeuille is licht gestegen (2,46%) ten opzichte van vorig jaar, naar een gemiddelde van € 601,29 per maand per vhe. Dit resulteert in een stijging van de marktwaarde met circa € 30,7 miljoen.

Daarnaast heeft de wijziging van de WOZ-waarde invloed op de waardeontwikkeling: de WOZ-waarde van woningen is gestegen van gemiddeld € 248.716 in 2021 naar € 268.771 in 2022 (+ 8,06%). Deze beweging is tegengesteld aan de marktwaardeontwikkeling, omdat WOZ-waarden met een jaar vertraging worden vastgesteld. Hierdoor zijn met name de heffingen en belastingen toegenomen, wat resulteert in een negatieve impact op de marktwaardering van € 12,6 miljoen. De € 19,2 miljoen waardedaling door complexdefinities en verkooprestricties volgt uit de toename van het aantal complexen waar een exploitatieverplichting van 7 jaar op van toepassing is van 46,6% naar 51,7% van de woonportefeuille.

| (x 1.000)                              | DAEB         | Niet-DAEB      | Totaal         | Vershil (%) |
|----------------------------------------|--------------|----------------|----------------|-------------|
| Oppervlakte                            | € 37         | € 0            | € 37           | 0,0%        |
| Contracthuur                           | € 27.256     | € 3.453        | € 30.710       | 0,9%        |
| Leegstand                              | € 3.764      | € 491          | € 4.255        | 0,1%        |
| Maximale huur                          | € 2.706      | € 0            | € 2.706        | 0,1%        |
| Mutatiegraad doorexpluiten             | € -1.406     | € 190          | € -1.217       | 0,0%        |
| WOZ-waarde                             | € -12.350    | € -247         | € -12.598      | -0,4%       |
| Contractgegevens BOG/MOG/ZOG           | € -552       | € 64           | € -489         | 0,0%        |
| Complexdefinitie en verkooprestricties | € -19.088    | € -104         | € -19.192      | -0,6%       |
| Jaarwissel                             | € 29         | € 2            | € 31           | 0,0%        |
| <b>Totaal effect vastgoedgegevens</b>  | <b>€ 395</b> | <b>€ 3.849</b> | <b>€ 4.244</b> | <b>0,1%</b> |

## Methodische wijzigingen en parameteraanpassingen

De methodische wijziging betreft de aanpassing in het handboek (versie 2022 ten opzichte van versie 2021) van de overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4% (- € 22,8 miljoen). Daarnaast is ook de grondslag voor de indexatie van de contracthuren gewijzigd in verband met de koppeling aan cao-lonen (€ 45 miljoen).

| (x 1.000)                                                           | DAEB            | Niet-DAEB      | Totaal          | Vershil (%) |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------|
| Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari | € 3             | € 1            | € 4             | 0,0%        |
| Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd                            | € -64           | € 0            | € -64           | 0,0%        |
| Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen                | € 42.420        | € 2.629        | € 45.049        | 1,3%        |
| Overdrachtskosten                                                   | € -21.318       | € -1.473       | € -22.791       | -0,7%       |
| <b>Totaal effect methodische wijzigingen</b>                        | <b>€ 21.041</b> | <b>€ 1.157</b> | <b>€ 22.198</b> | <b>0,6%</b> |

## Macro-economische parameters en marktontwikkeling

De ontwikkeling van een aantal macro-economische parameters en de wijziging in wet- en regelgeving hebben ook invloed op de marktontwikkelingen. Zij hebben betrekking op onderstaande parameters zoals deze in het waarderingsmodel worden gebruikt. Hieronder een toelichting op de belangrijkste wijzigingen:

- De prijs-, loon- en bouwinflatie zijn in 2022 hoger ingeschat dan in 2021. Per saldo heeft dit een positief effect (+ € 32 miljoen) op de marktwaarde door de forse impact van de prijsinflatie op de markthuur(stijging) na de periode waarin op basis van looninflatie wordt geïndexeerd. Ook de looninflatie ligt hoger dan de reguliere prijsinflatie die in 2021 is toegepast.
- De gemiddelde mutatiegraad uitponden van woningen is gedaald van 6,39% naar 5,82% (-0,51%-punt). Dit heeft een negatieve impact van € 84 miljoen op de marktwaarde.
- De overgang van de huurstijging gebaseerd op de prijsinflatie naar een aparte grondslag voor de huurindexatie is reeds in de stap 'Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen' verwerkt (zie voorgaande paragraaf, 'Methodische wijzigingen'). In deze stap wordt enkel de opslag aangepast. Dit heeft een negatieve impact van € 28,3 miljoen.
- De gemiddelde markthuur van woningen is gedaald van € 1.127 naar € 1.106 (-1,87%). Dit zorgt voor een daling van € 37,3 miljoen.
- € 194 miljoen daling in marktwaarde wordt veroorzaakt door de daling van de gemiddelde toekomstige leegwaardestijging als gevolg van de marktomstandigheden. Deze is gedaald van 2,67% naar 1,71% (-0,96%-punt).
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woningen is gestegen van € 1.680 naar € 1.802 (+7,3%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van € 1.076 naar € 1.217 (+13,1%). Dit zorgt voor een daling van € 34,7 miljoen in de marktwaarde.
- Een stijging van € 124,6 miljoen in de marktwaarde wordt veroorzaakt doordat de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 is afgeschaft. Deze valt door de andere genoemde effecten volledig weg in de waardering ultimo 2022.
- De gemiddelde *exit yield* doorexpluiten van woningen is gestegen van 4,40% naar 4,52% (+0,12%-punt). De gemiddelde *exit yield* uitponden van woningen is gestegen van 3,99% naar 4,40% (+0,41%-punt). Dit zorgt voor een daling van € 29,1 miljoen.

| (x 1.000)                                | DAEB              | Niet-DAEB        | Totaal            | Vershil (%)  |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------|
| Macro-economische parameters             | € 31.760          | € 45             | € 31.805          | 0,9%         |
| Liberalisatiegrens                       | € -22.106         | € -568           | € -22.674         | -0,7%        |
| Mutatiegraad uitponden                   | € -74.691         | € -9.393         | € -84.084         | -2,4%        |
| Reguliere huurstijging                   | € -28.399         | € 101            | € -28.298         | -0,8%        |
| Markthuur                                | € -36.596         | € -1.374         | € -37.970         | -1,1%        |
| Markthuurstijging                        | € -2.784          | € -624           | € -3.408          | -0,1%        |
| Leegwaarde                               | € -31.191         | € -6.099         | € -37.290         | -1,1%        |
| Leegwaardestijging                       | € -173.342        | € -20.613        | € -193.955        | -5,6%        |
| Splitsingskosten                         | € -135            | € -12            | € -147            | 0,0%         |
| Verkoopkosten                            | € 3.959           | € 429            | € 4.388           | 0,1%         |
| Instandhoudings- en mutatieonderhoud     | € -32.079         | € -2.657         | € -34.736         | -1,0%        |
| Beheerkosten                             | € -2.431          | € -124           | € -2.555          | -0,1%        |
| Belastingen en verzekeringen             | € 3.053           | € 133            | € 3.186           | 0,1%         |
| Verhuurderheffing                        | € 123.360         | € 1.314          | € 124.674         | 3,6%         |
| Overige kosten en opbrengsten            | € -513            | € -              | € -513            | 0,0%         |
| Disconteringsvoet                        | € -4.754          | € 7.846          | € 3.092           | 0,1%         |
| Exit yield                               | € -29.658         | € 559            | € -29.099         | -0,8%        |
| <b>Totaal effect marktontwikkelingen</b> | <b>€ -276.547</b> | <b>€ -31.037</b> | <b>€ -307.584</b> | <b>-8,8%</b> |

## Benchmark Marktw waarde

Pré Wonen neemt deel aan een benchmark Marktw waarde, waarin de portefeuille van verschillende corporaties wordt geplot. In deze benchmark kunnen uiteenlopende dwarsdoorsneden van de portefeuille worden vergeleken met collega-corporaties (circa 52 deelnemers met circa 1 miljoen eenheden). Doel van deze benchmark is om onderling de uitkomsten van de marktw aardering te kunnen vergelijken en te kunnen duiden. Hieruit blijkt dat Pré Wonen op de kapitalisatiefactor en huur/leegwaarderatio binnen de bandbreedtes scoort van de theoretische kromme lijn van de benchmark. Daarnaast is de positie van Pré Wonen ten opzichte van collega-corporaties in de MRA goed uitlegbaar en verklaarbaar. Pré Wonen heeft bezit in een regio van Nederland met relatief hoge vastgoedprijzen, wat zich vertaalt in bijvoorbeeld een hogere kapitalisatiefactor dan corporaties en minder dure regio's.

## 9.4. Ontwikkeling woningmarkt

### Koopmarkt 2022

Na jaren van stijgende huizenprijzen zagen we in 2022 een kentering in de prijsontwikkeling. Voor het eerst in 9 jaar is er over een volledig jaar sprake van een prijsdaling. De gemiddelde prijsdaling van koopwoningen in Nederland bedroeg in 2022 volgens cijfers van de NVM circa 6,4%. De verkooptijd is licht gestegen ten opzichte van 2021; 28 tegenover 20 dagen. Dit is procentueel een flinke toename, maar het geeft in absolute zin aan dat de vraag naar woningen nog steeds ongekend hoog is.

In de (NVM-)regio Agglomeratie Haarlem (bestaande uit Bloemendaal, Heemstede, Haarlem en Zandvoort) is de leegwaardedaling sterker dan gemiddeld in Nederland (9,2% tegenover 6,4%). Dit is deels te verklaren door de bovengemiddelde stijging in de voorgaande jaren.

| Transactieprijs (x 1.000 euro) | 2021-4     | 2022-4     | %-jr.        | %-kw         |
|--------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Tussenwoning                   | 648        | 578        | -10,8%       | -3,2%        |
| Hoekwoning                     | 714        | 670        | -6,2%        | 7,2%         |
| 2-onder-1-kap                  | 991        | 929        | -6,3%        | -6,1%        |
| Vrijstaand                     | 1.625      | 1.795      | 10,4%        | 22,5%        |
| Appartement                    | 415        | 366        | -10,8%       | -5,0%        |
| <b>Totaal</b>                  | <b>619</b> | <b>564</b> | <b>-9,2%</b> | <b>-2,2%</b> |

De (NVM-)regio IJmond (bestaande uit Beverwijk, Heemskerk, Velsen, Castricum en Uitgeest) kende in 2022 een nog sterkere daling (9,8%):

| Transactieprijs (x 1.000 euro) | 2021-4     | 2022-4     | %-jr.        | %-kw         |
|--------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Tussenwoning                   | 449        | 408        | -9,0%        | 0,5%         |
| Hoekwoning                     | 489        | 436        | -10,7%       | -5,8%        |
| 2-onder-1-kap                  | 722        | 591        | -18,1%       | -0,5%        |
| Vrijstaand                     | 763        | 673        | -11,7%       | -8,8%        |
| Appartement                    | 308        | 290        | -5,3%        | -2,6%        |
| <b>Totaal</b>                  | <b>482</b> | <b>425</b> | <b>-9,8%</b> | <b>-2,4%</b> |

In beide regio's is sprake van een krapte in de woningmarkt, maar dit is op dit moment niet zo zeer af te lezen aan de cijfers. De daling van de verkoopprijzen heeft vooral te maken met de gestegen woonlasten (gas en energie) en de stijging van de hypotheekrente. Hetzelfde hypotheekbedrag kostte eind 2022 al snel honderden euro's meer per maand dan begin 2022.

Door de afkoelende markt en het belang van de energiekosten nam het aantal overbiedingen in 2022 af, zowel in aantallen als in geld. In de regio Haarlem was het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs -0,2%, waar dit vorig jaar nog 11,2% was. In de regio IJmond was dit 0,3% ten opzichte van 12,4% vorig jaar.

| Vraag-verkoopprijs regio Haarlem (verschil in %) | 2021-4       | 2022-4       |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tussenwoning                                     | 12,9%        | 0,0%         |
| Hoekwoning                                       | 13,1%        | -0,7%        |
| 2-onder-1-kap                                    | 10,1%        | -2,6%        |
| Vrijstaand                                       | 2,1%         | -2,6%        |
| Appartement                                      | 10,6%        | 0,3%         |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>11,2%</b> | <b>-0,2%</b> |

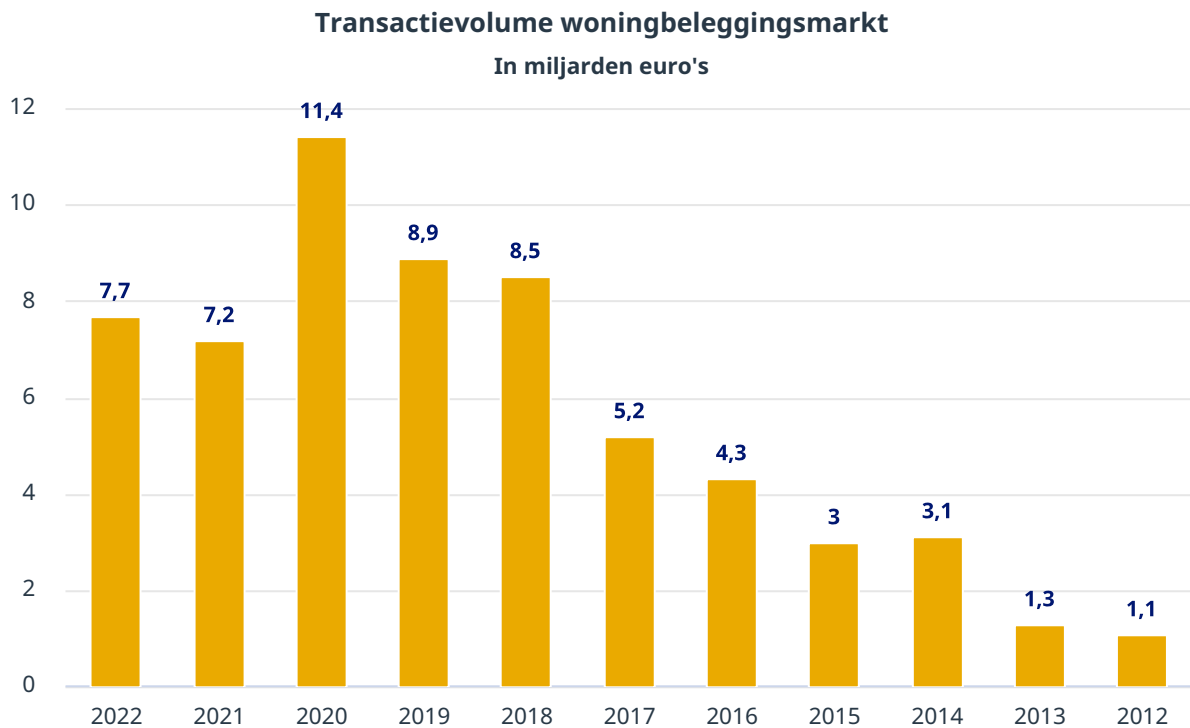
| Vraag-verkoopprijs regio IJmond (verschil in %) | 2021-4       | 2022-4       |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tussenwoning                                    | 15,2%        | -0,5%        |
| Hoekwoning                                      | 12,7%        | -0,1%        |
| 2-onder-1-kap                                   | 9,1%         | -0,2%        |
| Vrijstaand                                      | 3,8%         | -1,5%        |
| Appartement                                     | 13,1%        | 0,0%         |
| <b>Totaal</b>                                   | <b>12,4%</b> | <b>-0,3%</b> |

## Huurwoningmarkt (vrije sector) 2022

De vrije sector huurwoningmarkt kende in 2022 een gematigder prijsontwikkeling ten opzichte van de koopwoningmarkt. Landelijk stegen de huurprijzen voor eengezinswoningen met circa 1% terwijl die voor appartementen stegen met 0,2%. Voor de provincie Noord-Holland steeg de gemiddelde huurprijs met 5,2%. Dit is duidelijk meer dan het landelijke beeld. Het totaal aantal transacties daalde landelijk met 8,9%. Dit heeft te maken met het lage beperkte aanbod in zowel huur- als koopmarkt.

## Beleggingsmarkt 2022

Het transactievolume op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt kwam in 2022 uit op € 7,7 miljard. Dit is een lichte groei van 6,5% ten opzichte van 2021, toen het transactievolume op € 7,2 miljard uitkwam. De groei van de markt is opmerkelijk, omdat de marktomstandigheden in 2022 fors veranderden ten opzichte van voorgaande jaren. Zo steeg de (internationale) kapitaalmarktrente als gevolg van de economische onzekerheden voortvloeiend uit de oorlog in Oekraïne en de hoge inflatie. Daarnaast liepen de bouwkosten in 2022 verder op, wat de nieuwbouwproductie verder onder druk zette, en werden woningbeleggers lange tijd in onzekerheid gehouden over de aangekondigde regulering van het middenhuursegment. Een belangrijke verklaring voor het sterke volume is de groei van de transacties met en tussen woningcorporaties.



*Bron: Capital Value, 2023*

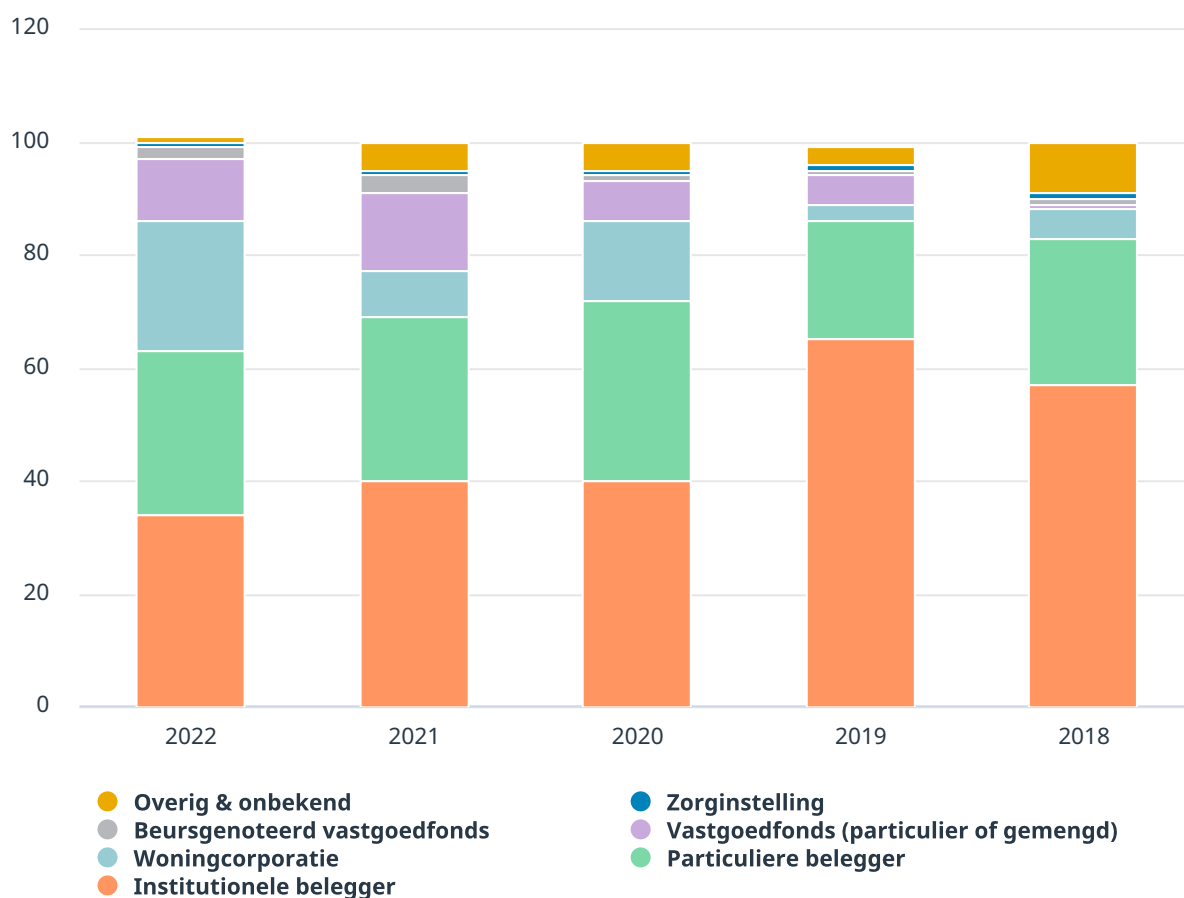
Een tweede verklaring is dat veel leveringen die aanvankelijk in het eerste kwartaal van 2021 gepland stonden, al eind 2020 hebben plaatsgevonden in verband met de stijging van de overdrachtsbelasting in 2021.

De marktomstandigheden op de woningbeleggingsmarkt waren in toenemende mate in het voordeel van woningcorporaties. Dit verklaart ten dele waarom woningcorporaties goed waren voor 23% (circa € 1,77 miljard) van het transactievolume in 2022. Zo wordt het concurrentievoordeel van corporaties ten opzichte van beleggers op het vlak van de rente steeds groter.



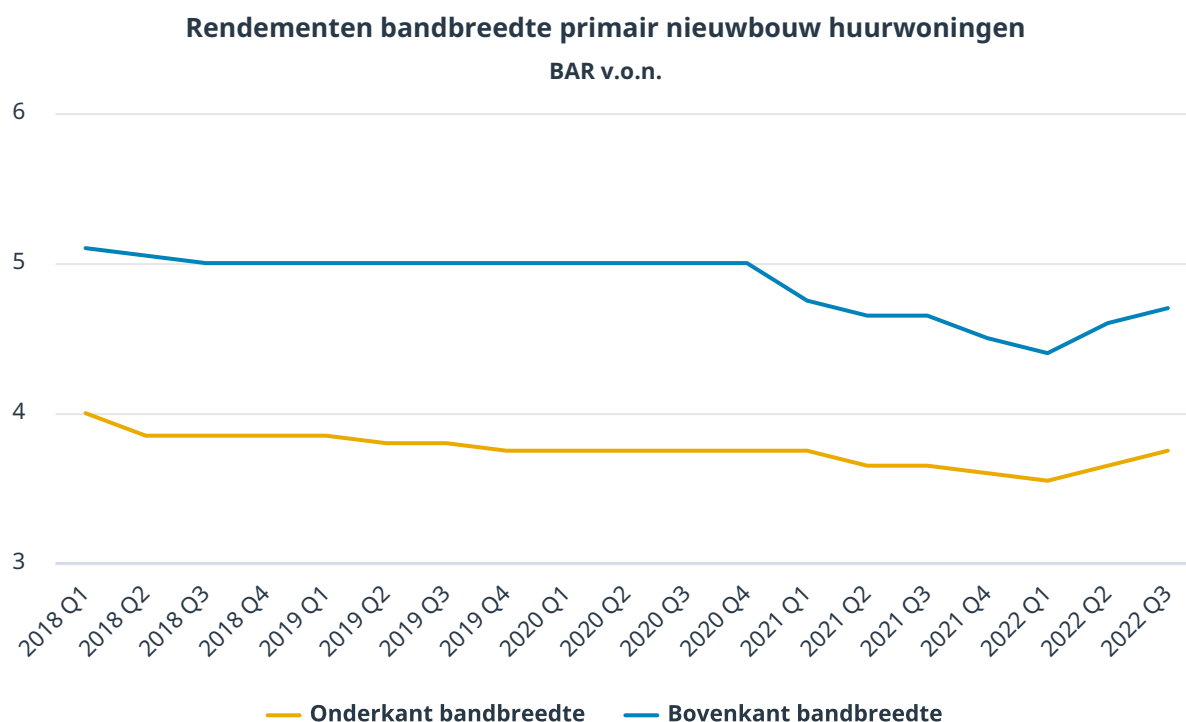
## Samenstelling transactievolume woningbeleggingsmarkt

Naar type koper



Bron: Capital Value, 2023

Voor het eerst sinds de afloop van de mondiale kredietcrisis kende de woningbeleggingsmarkt in 2022 stijgende aanvangsrendementen:



Bron: Capital Value, 2023

## 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 € 1.667 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 kan als volgt worden verklaard:

| Verloop beleidswaarde (x 1.000)       | 2022                    |                         | 2021                    |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                       | Effect op marktwaarde € | Effect op marktwaarde % | Effect op marktwaarde € | Effect op marktwaarde % |
| <b>Marktwaarde in verhuurde staat</b> | € 3.201.004             | 100%                    | € 3.488.003             | 100%                    |
| Stap 1: beschikbaarheid               | € 226.497               | 7%                      | € -10.241               | 0%                      |
| Stap 2: betaalbaarheid                | € -1.403.486            | -44%                    | € -1.657.627            | -48%                    |
| Stap 3: kwaliteit                     | € -467.857              | -15%                    | € -300.140              | -9%                     |
| Stap 4: beheer                        | € -37.986               | -1%                     | € -92.469               | -3%                     |
| <b>Beleids waarde</b>                 | € 1.518.173             | 47%                     | € 1.427.527             | 41%                     |

Dit impliceert dat circa 53% 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. In onderstaande vier stappen wordt toegelicht hoe de beleidswaarde zich ontwikkelt ten opzichte van de marktwaarde.

## 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 positief. Dit volgt uit een aantal effecten.

Doordat bij het doorexploiteerscenario de overdrachtskosten niet meer van toepassing zijn, wordt het verschil tussen het doorexploiteer- en het uitpondscenario kleiner. Het effect van het wegvallen van de overdrachtskosten bij wijziging naar het doorexploiteerscenario is door de toename van de overdrachtskosten hoger.

Voorgaand jaar was er een negatief verschil tussen de marktwaarde in het uitpond- en het doorexploiteerscenario. Dit jaar is door de verlaging en toekomstige afschaffing van de verhuurdersheffing dit verschil gedaald. Er is ook sprake van een andere manier van berekenen van de eindwaarde. In de marktwaardetaxatie wordt een vrijheidsgraad bij de berekening van de eindwaarde (*exit yield*) gebruikt. In de beleidswaarde wordt rekening gehouden met de toekomstige kasstromen na 15 jaar doorexploiteren. Als gevolg van deze wijzigingen is het effect van stap 1 op de marktwaarde dit jaar positief.

## Stap 2: Betaalbaarheid

Pré Wonen wil woningen verhuren voor een sociale huurprijs en niet voor de markthuren. Het verschil met de markthuren ten opzichte van de contracthuur en gehanteerde streefhuren (gewenste huren) komt tot uiting in de tweede stap, betaalbaarheid.

Op basis van het geldende huurbeleid per 31 december 2022 hanteren we een streefhuurpercentage van gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huurprijs op basis van WWS-punten. Dit beleid is niet gewijzigd ten opzichte van 2021.

De contracthuren zijn in 2022 als gevolg van de huurharmonisaties en de jaarlijkse huurverhoging met 2,5% gestegen. De markthuur is met 1,9% gedaald. De afslag voor betaalbaarheid is als gevolg hiervan lager dan in voorgaand jaar.

Daarnaast wordt in de beleidswaarde gerekend met huurstijgingen op basis van het beleid. In het beleid is als uitvloeisel van de nationale prestatieafspraken uitgegaan van een huurverlaging voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum en de maximale huurverhoging van het cao-loon – 0,5%. Het effect hiervan is ten opzichte van de marktwaarde circa 1% negatief.

Tot slot wordt de verhuurdersheffing alleen geheven over woningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Door de afschaffing van de verhuurdersheffing wordt de afslag ten opzichte van de marktwaarde lager. Het effect hiervan is 8,8% positief. Hierdoor is stap 2 relatief minder negatief dan vorig jaar.

## Stap 3: Kwaliteit

Ten opzichte van de markt wil Pré Wonen 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.

De beleidsonderhoudsnorm van de woongelegenheden is gemiddeld gestegen van € 2.220 naar € 2.660. De hogere onderhoudsnorm dan toegepast in de marktwaardering wordt veroorzaakt doordat Pré Wonen het beleid heeft om een gemiddelde conditiescore van 2 te hebben met daarbij een hoge klanttevredenheid. Door de toegenomen opgave en sterk gestegen prijzen is de beleidsonderhoudsnorm gestegen ten opzichte van 2021.

Doordat de onderhoudskosten op basis van het beleid een groter deel vertegenwoordigen, is het effect van de toenemende kosten in stap 3 ook hoger dan voorgaand jaar.

#### **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 beheerskosten in de marktwaarde in verhuurde staat. Het verschil wordt wel beperkter doordat de gemiddelde beheersnorm van woningen is gedaald van € 968 naar € 908 (6,2% negatief). Dit is het gevolg van inzet op lagere algemene bedrijfskosten door optimalisering van de bedrijfsvoering. Daarnaast is dit het gevolg van een herziening van de kostenallocatie om beter aan te sluiten bij de verdeling van tijdsbesteding aan beheer, onderhoud en projectontwikkeling waardoor een groter deel van de personeelslasten aan ontwikkeling en onderhoud toegerekend worden.

Bij de bepaling van de beheersnormen is rekening gehouden met de *Handleiding Toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening verslagjaar 2022*.



## 10. 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.

### Verhuurdersheffing

De omvang van de verhuurdersheffing in 2022 bedroeg circa € 11,5 miljoen (2021: circa € 17,1 miljoen). Het tarief van de verhuurdersheffing is verlaagd om de verhuurders tegemoet te komen voor de effecten van de huurbevrozing, compensatie te bieden voor de aanscherping van renteaftrekbepanking en vanwege de algemene tariefsverlaging. Het tarief van 2022 is 0,332% (2021: 0,526%). Vanaf 1 januari 2023 is de verhuurdersheffing afgeschaft.

### Veranderingen fiscale functie

In 2022 is het *three-lines-of-defense*-model verder ingevuld. De nieuwe opzet uit 2021 (met een fiscaal medewerker en nieuwe extern fiscaal adviseur) heeft geleid tot een beter inzicht in fiscale posities en het inlopen van enkele achterstanden. Specifiek zijn de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2020 ingediend en zijn verdere 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 4 medewerkers van Pré Wonen en 1 extern adviseur.

## Vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening

De belastinglast wordt gepresenteerd met inachtneming van de grondslag voor de waardering van latente belastingen.

| BELASTINGEN W&V NOMINAAL               | 2022     | 2021     |
|----------------------------------------|----------|----------|
| Acute belastingen                      | € -6.225 | € -5.405 |
| Correcties voorgaande jaren            | € -336   | € 1.936  |
| Mutatie latente belastingen            | € -519   | € -546   |
| Betalingskortingen en/of heffingsrente | € 0      | € -      |
|                                        | € -7.079 | € -4.014 |

## Effectieve belastingdruk

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

| EFFECTIEVE BELASTINGDRUK                                     | 2022       |       |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------|
|                                                              | VPB        | %     |
| Resultaat voor belastingen                                   | € -292.746 |       |
| Nominale belastingdruk                                       | € -75.528  | 25,8% |
| <b>AANSLUITPOSTEN:</b>                                       |            |       |
| (Her)waardering latenties                                    | € 81.335   | 27,7% |
| VPB tariefswijziging belastinglatenties (van 25% naar 25,8%) | € 0        | 0%    |
| Correcties eerdere jaren                                     | € 335      | -0,1% |
| Gemengde kosten                                              | € 9        | 0%    |
| Rente-aftrekbeperking (ATAD)                                 | € 972      | -0,3% |
| Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek                          | € -1       | 0%    |
| Tariefsopstapje                                              | € -43      | 0%    |
| <b>TOTALE BELASTINGLAST</b>                                  | € 7.079    | -2,4% |





# 11. 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 29 april 2022.

In lijn met het geactualiseerde Treasurystatuut bestaat de samenstelling van de treasurycommissie uit 6 personen (4 intern en 2 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 4.20 Langlopende schulden) staat een toelichting op het verloop van de schulden, de verplichting voor 2022 en de gemiddelde rente. Ook worden de financiële instrumenten en ons liquiditeits- en renterisico toegelicht.



Uit de begroting van 2023 blijkt dat Pré Wonen in de periode 2023-2027 een structurele financieringsbehoefte heeft. Door de grote investeringsopgave is eind 2027 de financieringsbehoefte opgelopen tot circa € 557 miljoen, waarvan € 88,8 miljoen herfinanciering van bestaande leningen.



## 12. Nevenstructuren en samenwerkingsverbanden

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 nettovermogenswaarde:

- Woonwagendstandplaatsen Kennemerland B.V. Haarlem: 36,11% (2021: 36,11%).
- Vof Zona Matadero, Haarlem: 33,3% (2021: 33,33%).
- Vof De Remise Haarlem, Haarlem: 50% (2021: 50%).
- Stichting Ketelhuus Noorwegenstraat, Haarlem: in liquidatie; 0% (2021: 26%).

De Woonwagendstandplaatsen Kennemerland B.V. Haarlem beheert standplaatsen.

De activiteiten van vof Zona Matadero bestaan uit projectontwikkeling binnen het statutaire werkgebied. In 2022 is het onroerend goed verkocht. Het is de verwachting dat de vof in 2023 zal worden ontbonden.

Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat behartigde de belangen voor het saneren van de grond van het voormalige ketelhuis. In 2022 is de grond in de stichting overgedragen. Vervolgens is eind 2022 het besluit genomen om de stichting te liquideren en is Pré Wonen uitgetreden als bestuurder. De afrekening en verrekening van het vermogen vindt plaats in 2023.

Vof De Remise (50%) bestaat ultimo 2022 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 exploitatieresultaat van de vof. De verwachting is dat deze vof in 2023 wordt ontbonden.



## 13. 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.

### 13.1. Integraal risicomanagement

Integraal risicomanagement betekent een geïntegreerde benadering van risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Om onze werkzaamheden te duiden, schetsen wij eerst het theoretische kader waarbinnen wij ons risicomanagement hebben ingericht. De definitie van risico die Pré Wonen hanteert is: het effect van onzekere gebeurtenissen op het behalen van de doelstellingen van Pré Wonen. Deze definitie is in lijn met de internationaal geaccepteerde standaard voor risicomanagement, *COSO Enterprise Risk Management*.<sup>[1]</sup> De doelstellingen zijn te definiëren op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

---

<sup>1</sup> COSO is de afkorting van *The Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*.

Strategische doelstellingen kennen een lange horizon van circa 5 tot 10 jaar. De doelen uit het ondernemingsplan geven strategisch richting voor Pré Wonen. Op tactisch niveau wordt met beleid en statuten invulling gegeven aan de strategische richting van Pré Wonen. Met ratio's en kaders geven we operationeel invulling aan de risicofilosofie en risicobereidheid.

Operationeel spelen risico's die niet in alle gevallen verband houden met het behalen van strategische doelstellingen. Dit is wel het geval als de operatie moet handelen volgens gesteld beleid, om dagelijks invulling te geven aan strategische keuzes. Dit is niet het geval als er bijvoorbeeld volgens wet- en regelgeving gehandeld moet worden of er gelet moet worden op preventie van fraude. Dit is een randvoorwaarde voor een goede beheersing, maar geen doelstelling vanuit strategisch oogpunt.

## 13.2. Risicobereidheid

Om invulling te geven aan onze risicobereidheid op de verschillende doelstellingen uit ons ondernemingsplan, hebben we richtinggevende uitspraken geformuleerd. Deze richtinggevende uitspraken geven de organisatie een handvat bij besluitvorming en de inrichting van beheersmaatregelen. Hiermee zijn ze een eenvoudig toepasbaar en belangrijk onderdeel van ons integraal risicomanagement. Per doelstelling luiden de uitspraken als volgt, waarbij 'Kwaliteit' is uitgewerkt in de drie belangrijkste doelen die wij hiervoor willen bereiken.

| Doelstelling             | Richtinggevende uitspraak ten aanzien van risicobereidheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschikbaarheid          | We zoeken actief naar alle mogelijke kansen om de beschikbaarheid en passendheid van sociale huurwoningen zo groot mogelijk te maken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Betaalbaarheid           | Wij vinden het belangrijk dat de woningen die wij verhuren voor onze huurders betaalbaar zijn en blijven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kwaliteit – Woning       | Een comfortabel, goed onderhouden thuis waar het goed toeven is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kwaliteit – Duurzaamheid | Wij leggen voor duurzaamheid steeds de relatie met 'betaalbaarheid' en kiezen voor bewezen technieken in plaats van het mee-ontwikkelen. Innovaties worden toegepast als duidelijk is dat deze bewezen effect hebben.                                                                                                                                                                                                                              |
| Kwaliteit – Leefbaarheid | Elke investering in leefbaarheid kent draagvlak vanuit bewoners of onze leefbaarheidspartners.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Dienstverlening          | Dit is een van de fundamenteën van onze organisatie. Inzet van mensen en middelen richt zich op een optimum tussen dienstverlening en de inzet van onze schaarse middelen.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Financiële continuïteit  | Onze opgaven zijn zo groot dat we de beschikbare middelen maximaal inzetten. Hiermee accepteren wij het risico om in een jaar of meerdere jaren op de lange termijn (5 jaar of langer) buiten de extern vereiste ratio's uit te komen. Een overschrijding is altijd bewust en onderbouwd met beheersmaatregelen om tijdig weer binnen de vereiste ratio's te opereren. Op de kortere termijn blijven wij altijd binnen de extern vereiste ratio's. |

In de bepaling van onze risicobereidheid blijven wij bewust weg van termen als hoog, midden of laag, om verkeerde interpretatie van deze termen te voorkomen. De richtinggevende uitspraken zijn daarom zo geformuleerd dat bij besluiten afgewogen kan worden of hiermee invulling wordt gegeven aan de uitspraak.

## Strategische risico's

Strategische risico's zijn in samenwerking tussen het bestuur, managementteam en Internal Control herijkt op basis van actuele ontwikkelingen. Hieronder zijn de 11 belangrijkste risico's omschreven. In totaal hebben wij 24 risico's gedefinieerd:



| Ref | Risicodefinitie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Maatregelen (niet uitputtend)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Besluiten op nationaal politiek niveau leiden tot onverwachte uitgaven en/of opgelegde wijzigingen in allocatie van middelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Extern risico. Maatregelen zijn gericht op snelheid van interne bijsturing, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>Jaarlijks begrotingsproces.</li> <li>Elke 4 maanden financiële rapportage.</li> <li>Ad-hoc scenarioanalyses bij grote ontwikkelingen.</li> <li>Jaarlijkse herijking reglementen en statuten.</li> </ul>                                                 |
| 2   | De veranderende sociale normen leiden tot meer incidenten. Dit heeft tot gevolg dat een fijn thuis voor andere huurders onder druk staat.                                                                                                                                                                                                                                                                      | Voornamelijk extern risico. Maatregelen zijn gericht op factoren binnen onze invloedssfeer, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>Preventief: waar mogelijk toepassen van een mix aan doelgroepen in wijken, ook bij samenstelling nieuwbouw.</li> <li>Reactief: gedragsafspraken met overlastgevers.</li> <li>Reactief: huisuitzettingsbeleid overlastgevers.</li> </ul> |
| 3   | Cybercriminaliteit leidt tot een verstoring van de processen of verlies van data met beperkingen in de dienstverlening, imagoschade en overtreding van wet- en regelgeving omtrent privacy tot gevolg.                                                                                                                                                                                                         | Voornamelijk extern risico. Maatregelen gericht op preventie en schadebeperking, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>Preventief: doorlopende aandacht bewustzijn.</li> <li>Preventief: technische maatregelen.</li> <li>Detectief: maatregelen ter detectie oneigenlijke toegang systemen</li> <li>Beperking gevolgen: protocol cyberaanvallen.</li> </ul>              |
| 4   | De veranderende sociale normen leiden tot meer incidenten. Dit heeft tot gevolg dat het imago van sociale huur als onderdeel van de samenleving negatiever wordt.                                                                                                                                                                                                                                              | Extern en intern risico. Maatregelen zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>Preventief: aannamebeleid en trainingen afgestemd op gevoelige functies.</li> <li>Detectief: uitvoeren medewerkerstevredenheidsonderzoek om trends in werkbeleving te adresseren.</li> </ul>                                                                                                   |
| 5   | Besluiten op Europees politiek niveau leiden tot onverwachte uitgaven en/of opgelegde wijzigingen in allocatie van middelen. Voorbeelden zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>De invoer van een Europese aanbestedingsplicht.</li> <li>De invoer van verplichte duurzaamheidsverslaggeving.</li> <li>Verdere aanscherping ATAD.</li> <li>Wijziging in weging zonnepanelen in energielabels.</li> </ul> | Extern risico. Maatregelen gericht op wendbaarheid van de organisatie om snel te kunnen reageren: <ul style="list-style-type: none"> <li>Detectief: zicht houden op mogelijke nieuwe ontwikkelingen door consultatie bij experts.</li> <li>Preventief: jaarlijks begrotingsproces.</li> <li>Preventief: ad-hoc scenarioanalyses bij nieuwe opgaven.</li> </ul>                    |
| 6   | Het onderschatten van het belang van rendementseisen ten behoeve van het behalen van de kortetermijnbouwdoelstellingen leidt op lange termijn (> 15 jaar) tot kleinere financiële slagkracht.                                                                                                                                                                                                                  | Intern risico. Maatregelen gericht op preventie, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>Fasegerichte besluitvorming nieuwbouw- en renovatieprojecten – Toetsing op financiële haalbaarheid.</li> <li>Jaarlijks begrotingsproces.</li> <li>Jaarlijkse herijking investeringsstatuut.</li> </ul>                                                                             |
| 7   | De stapeling van opgaven leidt tot hogere uitgaven en verdeelde aandacht van het management en hiermee tot het niet behalen van alle beoogde doelstellingen.                                                                                                                                                                                                                                                   | Intern risico. Maatregelen gericht op preventie, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondernemingsplan om vooraf richting te geven aan keuzes.</li> <li>Elke 4 maanden interne verantwoording op prestaties en knelpunten.</li> <li>Jaarlijks begrotingsproces met scenarioanalyses om de impact van stapeling te bepalen.</li> </ul>                                    |
| 8   | Onvoldoende regie op innovatieve duurzaamheidsoplossingen, waardoor de duurzaamheidsdoelstelling niet behaald wordt.                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Intern risico. Maatregelen gericht op preventie, zoals duurzaamheidsbeleid, waarin doelstellingen gekoppeld worden aan maatregelen.                                                                                                                                                                                                                                               |



|    |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9  | Door onvoldoende structurele invulling van de beoogde formatie kan Pré Wonen onvoldoende voldoen aan haar toezeggingen richting huurders.                                       | Extern en intern risico. Maatregelen gericht op preventie en beperking van gevolgen, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Preventief: implementatie generiek functiehuis, waarmee perspectief op groei binnen Pré Wonen beter wordt.</li> <li>&gt; Preventief: opleiding gericht op kennis én persoonlijke groei wordt gefaciliteerd.</li> <li>&gt; Beperking gevolgen: selectie gespecialiseerde partijen voor invulling functies per deelgebied.</li> </ul> |
| 10 | Door toegenomen kosten voor bouwmaterialen blijkt de gestelde (meerjaren)begroting ontoereikend om doelstellingen voor bouw/renovatie, onderhoud en duurzaamheid te realiseren. | Extern risico. Maatregelen gericht op beperking van gevolgen, zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Scenario-analyses in de begroting om keuzes door te rekenen.</li> <li>&gt; Jaarlijkse herijking beleidsdocumenten om keuzes waar nodig te herzien.</li> <li>&gt; Gerichte inkoop om kosten waar mogelijk te beperken.</li> </ul>                                                                                                                           |
| 11 | Door schaarste van bouwmaterialen wordt de realisatie van de bouwopgave (nieuwbouw, onderhoud) vertraagd.                                                                       | Extern risico. Maatregelen gericht op preventie, zoals een strategisch inkooptraject.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Risico's op tactisch niveau

Op tactisch niveau geven we met statuten en beleid kaders mee aan de organisatie. Deze worden periodiek vastgelegd op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Onderstaande tabel geeft de belangrijkste documenten weer die in 2022 per niveau zijn uitgewerkt als onderdeel van een jaarlijkse cyclus.

|                                    | Ondernemingsplan<br>Portefeuilleplan |                     |                                                      |                                                |                                | Strategisch  |
|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|
|                                    | Dienst-verlening                     | Beschik-baarheid    | Inclusieve stad                                      | Financiële continuïteit                        | Compliance                     |              |
| Integraal<br>risico-<br>management | Klantbeloften<br>(in<br>uitwerking)  | Investerings-beleid | Kwaliteit<br>woningen                                | Reglement<br>Financieel<br>Beheer en<br>Beleid | Privacybeleid                  | Tactisch     |
|                                    |                                      | Verkoopbeleid       | Onderhouds-beleid                                    | Treasury-statuut                               | Informatie-beveiligings-beleid |              |
|                                    |                                      |                     | Investerings-statuut                                 | Fiscaal statuut                                | Integriteits-code              |              |
|                                    |                                      |                     | Duurzaamheid                                         | Calamiteiten-plan en Protocol                  | Procuratie-regeling            |              |
|                                    |                                      |                     | Duurzaamheids-beleid                                 | Inkoopbeleid                                   |                                |              |
|                                    |                                      |                     | Betaalbaarheid                                       |                                                |                                |              |
|                                    |                                      |                     | Huurbeleid                                           |                                                |                                |              |
|                                    |                                      |                     | Personeelsbeleid<br>Kaderbrief<br>Integriteitsbeleid |                                                |                                |              |
|                                    | Operationele beheersmaatregelen      |                     |                                                      |                                                |                                | Operationeel |

## Operationele risico's

Operationele risico's worden beheerst met een raamwerk van beheersmaatregelen. Onder de noemer 'Samen in Control' is per bedrijfsproces in kaart gebracht wat de processpecifieke risico's zijn en welke operationele beheersmaatregelen er genomen zijn om deze risico's te beheersen. De risicobereidheid wordt afgestemd op het onderliggende proces. Processen met veel impact op huurders danwel een streng wettelijk kader kennen een lagere tolerantie dan processen zonder deze kenmerken."

De beheersmaatregelen zijn bijvoorbeeld:

- de toepassing van het 4-ogenprincipe bij het toewijzen van woningen;
- controle op juistheid en correctie-autorisatie van facturen;
- IT-maatregelen omtrent wijzigingsbeheer; en
- de beheersing van toegang tot systemen.

Internal Control heeft de werking van deze beheersmaatregelen ook in 2022 getoetst door procescontroles uit te voeren. Daarbij zijn in het geval van bevindingen direct verbeteracties afgesproken met de procesverantwoordelijke. Deze verbeteracties worden minimaal elk half jaar gemonitord in de rapportage van Internal Control.

## Organisatie risicomanagement

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

De managers, de proceseigenaren en de medewerkers van Pré Wonen vormen de eerste verdedigingslinie. 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 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.

In 2022 zijn stappen gemaakt om de verdeling van verantwoordelijkheden te verduidelijken. Zo is projectcontrol naar de tweede lijn gebracht en zijn controlestappen die initieel bij Internal Control waren belegd, nu in de eerste lijn teruggebracht.

Bestuur en directie zijn verantwoordelijk voor de tijdige bijsturing van de organisatie. Dit gebeurt op basis van de resultaten van de werkzaamheden van de drie linies. De informatievoorziening van bestuur en directie vindt plaats via een combinatie van 1-op-1-contact met de operatie, periodieke deelname aan overleg met de managementcommissie en deelname aan de commissie Financiën en Risico (elke 2 maanden). Daarin worden ook de bevindingen uit de Fiscale (elke 6 weken) en Treasury (elke 2 maanden)-commissies behandeld.

## Cultuur en gedrag

Risicomanagement betreft niet alleen de opzet van een structuur of systeem. Het systeem werkt het beste bij de juiste houding en gedrag van medewerkers (op alle niveaus) in de organisatie.

Bestuur, directeuren en management geven het goede voorbeeld als het gaat om risicobewustzijn en risicomanagement. Vertrouwen en openheid tussen management en medewerkers en vice versa zijn de juiste ingrediënten voor betrokkenheid bij risicomanagement. Er is sprake van een dialoog tussen management en medewerkers en er geldt het adagium 'van fouten leren we' (in tegenstelling tot 'ik mag geen fouten maken').

Het cultuurtraject binnen Pré Wonen ('werken vanuit de bedoeling') draagt daaraan bij. Iedere medewerker volgt de meerdaagse training 'Mijn expeditie'. Tijdens dit traject komt onder meer aan de orde: eigen verantwoordelijkheid, houding en gedrag, zowel individueel als binnen de context van een team en de gehele organisatie. Een volwassen communicatiestijl is onderdeel van de training. Deze individuele training wordt aangevuld met de teamtraining 'Winnende teams', waarbij zowel binnen het team als tussen teams het belang van verbinding benadrukt wordt.

## Beheersing van frauderisico's

Een aantal fraudegerelateerde risico's zijn voor onze sector inherent hoog. Dit betreft bijvoorbeeld de gevoeligheid bij niet-transparante aanbesteding van bouw- en onderhoudsprojecten, de mogelijkheid dat facturen onterecht worden uitbetaald door beperkt zicht op de geleverde tegenprestatie en niet-marktconforme aan- en verkooptransacties.

Op basis van bestaande beheersmaatregelen worden deze risico's als beheersbaar beoordeeld. Zo dwingen we transparantie af bij inkoop door middel van een inkoopbeleid, is een schema van mandaten en bevoegdheden ingesteld dat wordt afgedwongen middels factuurcontrole en passen wij externe taxaties toe bij verkooptransacties.

De toetsing van frauderisico's wordt gedaan aan de hand van de weging van de drie belangrijkste factoren:

- Motivatie: wat kan voor een medewerker, manager of bestuurder een reden zijn om over te gaan tot frauduleus handelen?
- Rationalisatie: hoe kan een fraudegeval beredeneerd worden? Welke redenen kan iemand voor zichzelf aandragen om frauduleus handelen voor zichzelf goed te praten?
- Mogelijkheid: hoe makkelijk is het om fraude te plegen?

Ten aanzien van motivatie en rationalisatie is een integriteitsbeleid aanwezig dat wordt uitgedragen. Ook streven we een cultuur na waarin medewerkers elkaar kunnen en mogen aanspreken bij mogelijke misstanden. Wat betreft mogelijkheden tot frauduleus handelen heeft Pré Wonen 'harde' beheersmaatregelen geïmplementeerd, zoals hierboven omschreven. Internal Control heeft deze maatregelen in het boekjaar getoetst als onderdeel van het controleplan. De resultaten worden gedeeld met de organisatie, het bestuur en de auditcommissie.

## AVG

Het voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming ('AVG')-wetgeving heeft doorlopende aandacht. Om onze dienstverlening naar klanten en huurders te faciliteren hebben we gegevens nodig van en over personen. We willen dat onze klanten en huurders erop kunnen vertrouwen dat we zorgvuldig omgaan met hun (persoons)gegevens. We houden ons aan alle relevante privacywetgeving.

We hebben hier onze organisatie, processen en systemen op ingericht. Op allerlei manieren blijven we werken aan de bewustwording van onze medewerkers over het zorgvuldig omgaan met (persoons)gegevens, waaronder gegevens van klanten. De functionaris Gegevensbescherming bewaakt vanuit de afdeling Internal Control objectief de naleving van de privacywetgeving. Ook meldt hij zo nodig datalekken aan de Autoriteit Persoonsgegevens en monitort hij de mogelijke informatievoorziening hierover richting de betrokkenen. In 2022 zijn intern in totaal 8 datalekken gemeld, waarvan er geen enkele een hoog risico had. Van deze datalekken moesten er 2 gemeld worden bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Al deze meldingen zijn volledig en tijdig gedaan en afgehandeld.

De Privacy Officer ondersteunt en adviseert daarnaast de organisatie bij de toepassing van de AVG, inclusief afgeleide processen en procedures. Zo is in 2022 met behulp van robotische software een database geschoond van persoonsgegevens die zijn meegekomen uit historische vastlegging.

## **Beheersing risico's cybersecurity**

De beheersing van risico's op het gebied van cybersecurity is gericht op preventie en snel handelen bij incidenten.

Nauw verwant met de bescherming van persoonsgegevens is de bescherming van onze systemen en applicaties als geheel tegen digitale dreigingen. Het risico dat onze systemen voor langere tijd niet beschikbaar zijn of dat gevoelige gegevens worden buitgemaakt door cybercriminelen is onderkend als een strategisch risico, mede ingegeven door de ervaringen binnen de sector. Naar aanleiding van een onderzoek naar de staat van onze beveiliging zijn verschillende maatregelen genomen om onze bescherming verder te versterken. Voorbeelden zijn de continue monitoring van systemen voor eventuele oneigenlijke toegang en de implementatie van een cybersecurityprotocol. Het reageren op cyberrisico's is een doorlopende cyclus, want waar een oplossing bedacht wordt, vinden kwaadwillenden vaak weer een nieuwe weg om beveiliging te omzeilen. Het borgen van deze cyclus is een belangrijk onderdeel van onze risicobeheersing.



# 14. Verslag van de Ondernemingsraad 2022

## Voorwoord van de voorzitter

2022 was een roerig jaar voor de OR. Gelukkig liep de coronapandemie langzamerhand ten einde. Thuiswerken stond en staat nog steeds op de agenda. Want ondanks dat corona daar geen rol meer in speelt, blijft thuiswerken wel een wens van veel collega's. Naast de advies- en instemmingsaanvragen bleef de OR betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe generieke functiehuis. De deelname van 2 OR-leden in de organisatiebrede arbocommissie werd gecontinueerd.

De Teamexpeditie kon in 2022 helaas niet worden voortgezet. De wisselingen binnen de OR en uiteindelijk het vertrek van Anke Huntjens waren redenen om deze uit te stellen.

Na de mededeling dat Anke Huntjens eind 2022 Pré Wonen zou gaan verlaten, is de OR vanuit de RvC goed betrokken geweest bij het aanstellen van een nieuwe bestuurder.

Verder was het vertrek van diverse OR-leden een zorg voor de continuïteit van de OR. Zowel de interim- als de vicevoorzitter vertrokken in het tweede kwartaal gelijktijdig uit de OR vanwege een nieuwe baan buiten Pré Wonen. Anjo Kwakkenbos is toen als voorzitter aangetreden en Franc Lana nam de rol van vicevoorzitter op zich. Gelukkig was de OR eind 2022 weer op volle sterkte en hebben we gezamenlijk een goede, leerzame tweedaagse training in Huizen gehad. We kijken uit naar een goede voortzetting van de OR in 2023.

### **Anjo Kwakkenbos**

*Voorzitter Ondernemingsraad Pré Wonen*

## **De Ondernemingsraad in 2022**

In 2022 heeft de Ondernemingsraad 4 keer overlegd met het bestuur en 11 keer intern vergaderd. Hieronder staan de advies- en instemmingsaanvragen die de OR ontving.

## **14.1. Adviesaanvragen**

### **Samenvoegen ICT en IM**

De bestuurder vroeg het advies van de Ondernemingsraad over het samenvoegen van beide afdelingen. De OR bracht hierop een positief advies uit.

### **Opsplitsing team Facilitaire zaken**

De adviesaanvraag betrof een andere aansturing van het team Klantadvies, de Inkoopadviseur en het team Facilitair. De OR is in gesprek gegaan met de betrokken medewerkers en vernam dat een en ander goed met hen was afgestemd. De OR adviseerde vervolgens positief.

### **Bijzonder Vastgoed**

Na overleg met betrokkenen adviseerde de OR positief over het inrichtingsvoorstel Bijzonder Vastgoed en de verlenging van de opdracht van de interim-TCO Bijzonder Vastgoed tot en met 31 december 2022.

### **Interim bestuur**

Een delegatie van de Ondernemingsraad sprak, na het vertrek van bestuurder Anke Huntjens, met de beoogde interim-directeuren. Het was een constructief gesprek waarin de deelnemers de verwachtingen naar elkaar over de toekomstige samenwerking uitspraken. Op basis van de aanbeveling van genoemde OR-delegatie bracht de OR een positief advies uit aan de Raad van Commissarissen over hun aanstelling.

## **14.2. Instemmingsaanvragen**

### **Hybride werken**

De bestuurder vroeg de OR om instemming met de nieuwe regeling Hybride werken. Eind 2022 was deze instemmingsaanvraag nog niet afgerond.



## Maatwerk arbeidsvoorwaarden

Na een aantal plenaire sessies tussen P&O en OR in het derde kwartaal 2020 ontving de OR op 15 oktober 2020 een definitieve instemmingsaanvraag. De OR heeft zich hierover gebogen, samen met een door de OR ingehuurd externe deskundige. P&O heeft in juni/juli 2021 een aantal informatiebijeenkomsten voor de medewerkers gehouden. Daarbij was steeds minimaal 1 OR-lid aanwezig. Veel medewerkers hebben de OR hierna mondeling of schriftelijk benaderd met vragen en aandachtspunten. Aan de hand hiervan heeft de OR zijn aandachtspunten op 22 juli 2021 per mail kenbaar gemaakt aan P&O. Op 21 september 2021 zijn P&O, DTO en OR hierover in gesprek gegaan. Op 22 maart 2022 ontving de OR via P&O de mededeling dat de eerder ingebrachte concepten teruggetrokken werden. Ook werd voorgesteld het oude document 'Belonen' met enkele kleine wijzigingen vast te stellen als het nieuwe document 'Maatwerk arbeidsvoorwaarden'.

De OR stemde hiermee in, waarbij aandacht werd gevraagd voor onder meer de wachtdienstregeling, de reiskostenregeling, de voorwaarden van de collectieve zorgverzekering en de studieregeling.

## Rittenregistratiesysteem

De bestuurder vroeg de instemming van de OR met de invoering én het beschikbaar stellen van extra budget ten behoeve van een rittenregistratiesysteem in de bedrijfsauto's. De OR stemde hiermee in, onder voorwaarde dat er een duidelijk protocol rond dit systeem wordt opgesteld.

## 14.3. Overige zaken

### Trainingen

In 2022 volgde de OR de basistraining WOR (Wet op de Ondernemingsraden); belangrijke basiskennis voor de nieuwe OR-leden en een mooie opfrisser voor de oudgedienden. Er werd ook tijd ingeruimd om stil te staan bij een aantal actuele onderwerpen.

### Verkiezingen

Djendji Thuis, Michael Kruizenga, Nicolle Vredevoort en Kees Kuhne verlieten in 2022 de OR. Er werden nieuwe kandidaten opgeroepen. Die werden gevonden in Amanda Haan, Annette van der Goes, René Buitenweg en Maxime Heinsbroek.

### Samenstelling OR per 1 januari 2022

| Naam               | Rol                                                                                                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Djendji Thuis      | voorzitter, cluster Financiën en Bedrijfsondersteuning, team Financiële Administratie                                                             |
| Kees Kuhne         | vicevoorzitter, cluster Wonen en Vastgoed, team Planmatig onderhoud                                                                               |
| Michael Kruizenga  | lid, cluster Financiën en Bedrijfsondersteuning, team ICT en Facilitair                                                                           |
| Anjo Kwakkenbos    | lid, cluster Wonen en Vastgoed, team Vastgoed Projecten (trad in zittingstermijn van Yvonne van Bourgondiën die Pré Wonen per 1 augustus verliet) |
| Franc Lana         | lid, cluster Wonen en Vastgoed, team Wijkbeheer                                                                                                   |
| Tanja Paap         | lid, cluster Wonen en Vastgoed, team Leefbaarheid                                                                                                 |
| Nicolle Vredevoort | lid, cluster Wonen en Vastgoed, team Verhuur                                                                                                      |

## Samenstelling OR per 31 december 2022

| Naam                 | Rol                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Anjo Kwakkenbos      | voorzitter, cluster Wonen en Vastgoed, team Vastgoed Projecten            |
| Franc Lana           | vicevoorzitter, cluster Wonen en Vastgoed, team Wijkbeheer                |
| Tanja Paap           | lid, cluster Wonen en Vastgoed, team Leefbaarheid                         |
| Amanda Haan          | lid, cluster Financiën, team Business Control                             |
| Annette van der Goes | lid, cluster Verhuur en Wonen, team Verhuur                               |
| René Buitenweg       | lid, cluster Servicekosten en VvE-beheer, teamcoördinator Services en VvE |
| Maxime Heinsbroek    | lid, cluster Wonen en Vastgoed, team Leefbaarheid                         |

## Zittingstermijnen

| Naam                 | In OR | Jaar van aftreden                                     |
|----------------------|-------|-------------------------------------------------------|
| René Buitenweg       | 2022  | 2023 (trad in zittingstermijn Michael Kruijenga)      |
| Amanda Haan          | 2022  | 2023 (trad in zittingstermijn Kees Kuhne)             |
| Anjo Kwakkenbos      | 2021  | 2023 (trad in zittingstermijn Yvonne van Bourgondiën) |
| Maxime Heinsbroek    | 2022  | 2023 (trad in zittingstermijn Djendji Thuis)          |
| Annette van der Goes | 2022  | 2025 (trad in zittingstermijn Nicolle Vredevoort)     |
| Franc Lana           | 2018  | 2025                                                  |
| Tanja Paap           | 2021  | 2025                                                  |

## OR-werkgroepen eind 2022

| Werkgroep       | Leden                                        |
|-----------------|----------------------------------------------|
| Arbo            | Franc Lana, Maxime Heinsbroek en Amanda Haan |
| Personeelszaken | Franc Lana en Annette van der Goes           |
| Financiën       | Maxime Heinsbroek en Annette van der Goes    |
| Communicatie    | René Buitenweg en Tanja Paap                 |

## Ambtelijk secretaris

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

## Verantwoording kosten OR

| Kosten                    | Begroot 2022    | Werkelijk 2022  | Werkelijk 2021  |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Abonnement 'Rendement'    | € 1.000         | € 1.075         | € 1.012         |
| Extern advies (PM post) * | € 4.000         | € 0             | € 4.870         |
| Gezamenlijke studiedag    | € 4.000         | € 0             | € 1.126         |
| Opleidingskosten **       | € 3.000         | € 6.558         | € 0             |
| Ambtelijk secretaris ***  | € 25.000        | € 24.386        | € 26.340        |
| Diversen                  | € 1.000         | € 1.358         | € 1.190         |
| <b>TOTAAL</b>             | <b>€ 38.000</b> | <b>€ 33.377</b> | <b>€ 34.538</b> |

\* Er is dit jaar geen extern advies ingewonnen. De OR maakt onder meer gebruik van de kennis bij de vakbonden.

\*\* De opleidingskosten waren dit jaar hoger in verband met de vele nieuwe OR-leden. Ook was er sprake van een inhaalslag over 2021; toen waren er nauwelijks opleidingskosten.

\*\*\* De OR is kritisch omgegaan met de tijd van de ambtelijk secretaris.

Hierdoor heeft de OR *overall* minder geld uitgegeven in 2022 dan begroot en in vergelijking met 2021.



## 15. Verslag van de Raad van Commissarissen 2022

### Algemeen

Een belangwekkende ontwikkeling was de keuze van de bestuurder Anke Huntjens om na bijna 7 jaar haar loopbaan elders voort te zetten. In de zomer heeft ze laten weten per 1 december 2022 Pré Wonen te verlaten en de functie van bestuurder van Eigen Haard in Amsterdam te gaan vervullen. De RvC feliciteerde haar van harte met deze benoeming, maar stond tegelijkertijd voor de opgave op korte termijn een passende oplossing te vinden voor de ontstane situatie. Pré Wonen is een goed functionerende organisatie met een laag risicoprofiel. Daarom was continuïteit het vertrekpunt voor de RvC bij het vinden van een tijdelijke invulling van de rol van bestuurder. Beide directeuren, Maarten Oomes en Wout Kranen, zijn gevraagd of zij hiervoor beschikbaar waren. Zij hebben hierop gelukkig positief gereageerd en zijn per 1 december 2022 voor maximaal 1 jaar aangesteld als gezamenlijk interim-bestuur. De RvC beraadde zich in de tussenliggende periode over de vraag hoe de bestuurlijke top op een structurele manier ingericht moest worden. Er is gekozen voor voortzetting van een 1-hoofdig bestuur. Met een extern wervings- en selectiebureau is een profiel opgesteld voor de nieuw te werven bestuurder. De procedure is in december gestart. Na afronding van deze procedure, het verkrijgen van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties en na een positief advies van de Ondernemingsraad start Sabrina Franken vanaf 1 juni 2023 als bestuurder van Pré Wonen.

Het jaar 2022 was een jaar van sterk stijgende energieprijzen. De huurders merkten direct het effect daarvan op hun bestedingen. Ook stegen de bouwkosten sterk. Dat leidde tot groeiende uitgaven voor onderhoud en nieuwbouw. Als je daarbij optelt dat de rente stijgt en ontwikkelaars terughoudender zijn geworden door onder meer overheidsbeleid, is het niet verbazend dat er vertraging ontstaat in de bouwproductie. Voor Pré Wonen en haar huurders is dat een jammerlijke ontwikkeling. Het woningtekort is enorm; onze belangrijkste strategie is daarom zoveel mogelijk woningen toe te voegen: 1.200 voor 2025. We moeten samen met de partners veel uit de kast halen om dat waar te maken.

## **Belangrijke thema's van 2022**

Cognitum heeft het 4-jaarlijkse visitatietraject uitgevoerd. De algemene conclusie was dat in de ogen van de externe partners Pré Wonen de afgelopen 4 jaar een flinke ontwikkeling heeft doorgemaakt. Pré Wonen heeft zich laten zien als een professionele samenwerkingspartner die er in de regio toe doet en die voor haar huurders het verschil weet te maken. Dat werd uitgedrukt in mooie cijfers. Op het gebied van bewonersparticipatie kunnen we volgens de visitatiecommissie nog wel stappen zetten. Die handschoen pakken we op.

De wettelijke termijnen van onze accountant Ernst & Young Accountants LLP zijn na boekjaar 2022 verstreken. Na een uitgebreid en zorgvuldig selectieproces is BDO Audit & Assurance als meest geschikte accountant naar voren gekomen. Gezien de waargenomen kwaliteit van het aangeleverde dossier en de positieve feedback uit de markt, is besloten hen aan te stellen als controlerend accountant voor een periode van 3 jaar vanaf boekjaar 2023. Na 3 jaar zal de samenwerking geëvalueerd worden en is er de mogelijkheid deze te verlengen.

## **Governance**

In april 2022 heeft de Raad in zijn nieuwe samenwerking de zelfevaluatie uitgevoerd. Dit keer onder externe begeleiding van Hildegard Pelzer van Governance Support. We constateerden dat de organisatie beter in control is geraakt en het nu tijd kan zijn de stap van 'care' naar 'dare' te zetten. Met andere woorden: de organisatie meer uit te dagen. Ook was een conclusie dat er veel waardering is voor het werk van de Auditcommissie (AC) en de Remuneratiecommissie en tegelijk dat de aansluiting van beide commissies met de voltallige Raad nog beter kan. Ook zijn onze gedragspatronen ter sprake gekomen. Daarbij is naar voren gekomen dat de leden van de Raad vanuit betrokkenheid en gedrevenheid tot stellingname kunnen komen. Daarbij kan uitstel van oordeel en meer aandacht voor onderzoek een effectieve aanvullende methodiek zijn.

De statuten van Pré Wonen zijn in 2022 op een enkel punt gewijzigd om het gezamenlijk bestuur a.i. statutair mogelijk te maken. De Autoriteit woningcorporaties heeft op deze aanpassing een positieve zienswijze afgegeven.

In december heeft de Raad besloten om de heer W. Bodewes per 1 februari 2023 te herbenoemen als voorzitter van de RvC voor een tweede en laatste zittingsperiode van 4 jaar. Dit natuurlijk onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw.

## 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, dat nodig is om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder en als bestuurder effectief te kunnen uitvoeren. Naast de individuele trainingen en seminars heeft de RvC samen met het bestuur een leergang op maat door Comenius laten ontwikkelen met de titel 'Complexiteit en leiderschap' ten behoeve van de top van de organisatie en de RvC samen. Experts verzorgen een aantal dagen, verspreid over 2022 en 2023, inleidingen op een zeer gevarieerd aantal thema's. Vervolgens wordt aan de hand van het socratisch gesprek de betekenis voor de deelnemers verkend.

Behaalde PE-punten in 2022:

| De heer Bodewes | Mevrouw De Goede | De heer Rutten | De heer Tjin-A-Tsoi | Mevrouw Talitsch | Mevrouw Huntjens | De heer Oomes | De heer Kranen |
|-----------------|------------------|----------------|---------------------|------------------|------------------|---------------|----------------|
| 5               | 23               | 6,5            | 6,5                 | 34,5             | 83               | 38            | 6              |

## Samenstelling en werkwijze Raad van Commissarissen

In 2022 is de samenstelling van de RvC niet gewijzigd. In zoverre dat mevrouw Talitsch per 1 januari 2022 is aangesteld als lid van de RvC. De heer J. Weekers heeft van 1 april tot 1 januari 2023 als stagiair meegedraaid met alle overleggen van de AC en de RvC. De Raad stelt het op prijs zo nu en dan gedreven nieuwkomers hiervoor ruimte te bieden. Ook voor de Raad kan een ander perspectief verfrissend werken.

De RvC bestond tot 2023 uit 5 personen, 2 vrouwen en 3 mannen. De RvC streeft naar een evenwichtige man-vrouwverhouding, maar staat ook voor kwaliteit.

De Raad is in 2022 6 keer in reguliere vergadering bijeengewees. Er is in verband met het aangekondigd vertrek van de bestuurder een extra digitaal overleg geweest waarin de RvC-leden de opvolgingskwestie met elkaar bespraken.

## Auditcommissie

De Auditcommissie (AC), onder voorzitterschap van de heer Rutten, richt zich op de werking van de risicocontrolesystemen, op de financiële informatievoorziening van Pré Wonen en het continuïteitsvraagstuk van de organisatie.

De AC is in 2022 6 keer bijeengewees. Zoals in het reglement vastgelegd, zijn er ook afzonderlijk gesprekken gevoerd met de controller, buiten aanwezigheid van de bestuurder.

De Concerncontroller heeft in nauwe samenwerking met de Auditcommissie de selectie van een nieuwe accountant voorbereid.

## Remuneratiecommissie

Deze commissie, onder voorzitterschap van mevrouw De Goede, 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. Omdat de gehele RvC het functioneren van de bestuurder beoordeelt, stemt de commissie af met de gehele RvC en komt zij met voorstellen. In 2022 stond in de remuneratiecommissie, naast de beoordeling van het functioneren en de prestaties van mevrouw Huntjens, haar opvolging centraal. In eerste instantie met de benoeming van de heren Oomes en Kranen als gezamenlijk bestuur a.i.



# 15.1. Besluiten Raad van Commissarissen 2022

## 13 maart 2022

### Verkoop Piet Blom-gebouw (Heemskerk)

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit van 11 januari 2022 inhoudende:

- › goedkeuring verlenen aan de gunning van het Piet Blom-gebouw;
- › deze goedkeuring te verlenen onder het voorbehoud van goedkeuring RvC;
- › deze goedkeuring te verlenen onder het voorbehoud goedkeuring AW/WSW;
- › deze goedkeuring te verlenen onder voorbehoud van een positieve uitkomst van de nog uit te voeren *customer due diligence*.

### Projectvoorstel Laan van Kanaän (Beverwijk)

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit van 7 maart 2022 inhoudende:

- › het projectvoorstel vast te stellen;
- › akkoord te gaan met het voorkeursscenario;
- › het beschikbaar stellen van een budget;
- › het tekenen van de Voorbereidingsovereenkomst.

### Projectvoorstel Eikenstraat (Haarlem)

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit van 8 maart 2022 inhoudende:

- › akkoord te gaan met het voorkeursscenario (scenario 3), waarbij de kozijnen niet vervangen worden;
- › het beschikbaar stellen van een budget;
- › akkoord te gaan met opstarten van de aanbestedingsprocedure.

## 2 mei 2022

### Jaarverslag- Jaarrekening 2021

De RvC besluit het Jaarverslag en de Jaarrekening 2021 vast te stellen en tekent de jaarstukken 2021.

### Projectvoorstel Arendsweg (sloop-nieuwbouw (Beverwijk)

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit van 19 april 2022 inhoudende:

- › het projectvoorstel vast te stellen;
- › akkoord te gaan met de voorgestelde variant van 33 appartementen;
- › beschikbaar stellen van het budget;
- › instemming voor een Bouwteam-aanbesteding.

## 4 juli 2022

### Bod aan de gemeenten/verlaging c.q. afschaffing verhuurdersheffing

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit 28 juni 2022 inhoudende:

- › akkoord te gaan met dit conceptbod.

## **Aart van der Leeuw (sloop-nieuwbouw, Haarlem)**

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit van 28 juni 2022, inhoudende:

- akkoord is gegeven op de nieuwe aanneemsom en start bouw op 1 december 2022;
- akkoord is gegeven op het verhoogde nieuwbouwbudget;
- akkoord is gegaan om HSB bij de tweede fase op basis van het huidige plan (kopie) in de gelegenheid te stellen een 1-op-1-aanneemsom samen te stellen. Deze wordt op realiteit getoetst door een onafhankelijke kostendeskundige die Pré Wonen inhuurt. Daarbij geldt uiteraard dat de aanneemsom moet passen in het budget van de corporatie.

## **Delegatie van Bevoegdhedenschema**

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit van 16 mei 2022 inhoudende:

- het bestuur besluit in te stemmen met het voorgestelde schema voor de delegatie van bevoegdheden.

## **Statuten**

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit van 21 mei 2022 inhoudende de vaststelling van onderstaande documenten:

- a. Investeringsstatuut (met bijlages)
- b. Treasurystatuut
- c. Fiscaal statuut
- d. RFBB
- e. Beleidsaanpassingen als gevolg van wijzigingen in de Woningwet.

## **6 september 2022**

De RvC besluit op basis van artikel 18 lid 7 van de statuten van Pré Wonen om gedurende 4 maanden de bestuursfunctie te laten waarnemen. De selectiecommissie gaat hierover in gesprek met beide directeurs.

## **26 september 2022**

### **Controleplan EY**

De RvC besluit, op basis van een positief advies van de Auditcommissie, het controleplan 2022 goed te keuren.

## **Accountantsselectie**

De RvC besluit op basis van advies van de Auditcommissie BDO Audit & Assurance B.V. aan te stellen als onafhankelijke accountant met Margriet Zonneveld als tekenend partner voor de controle van wettelijk vereiste rapportages van Pré Wonen over de boekjaren 2023, 2024 en 2025.

## **Projectvoorstel Jacob Geelstraat**

De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan het bestuursbesluit van 13 september 2022 inhoudende:

- het projectvoorstel vast te stellen;
- akkoord te gaan met het voorkeursscenario: scenario sloop/nieuwbouw;
- een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan om de conceptuele variant uit te werken;

- een concept-sloopbesluit op te stellen en bewoners te informeren over de voorgenomen sloopplannen;
- het draagvlak bij bewoners op te halen en een Sociaal Plan op te stellen;
- het beschikbaar stellen van een budget om de voorbereidingen/onderzoeken te starten voor een aanvraag omgevingsvergunning als onderdeel van het totaalbudget;
- het beschikbaar stellen van een totaalbudget voor het gehele project inclusief sloop/herhuisvesting;
- het projectvoorstel ter goedkeuring voor te leggen aan de RvC.

## 7 november 2022

### Projectvoorstel / Uitvoeringsdocument Celebesstraat (renovatie, Beverwijk)

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 25 oktober 2022 inhoudende:

- het gecombineerde projectvoorstel/uitvoeringsdocument vast te stellen;
- akkoord te gaan met het voorkeursscenario: scenario A (renovatie uitgebreid);
- het beschikbaar stellen van een budget;
- akkoord te gaan met het aangaan van een realisatie-overeenkomst met de aannemer, het verkrijgen van een omgevingsvergunning en het behalen van het minimale draagvlak van 70%.

### Ontvlechting vof Zona Matadero

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 6 september 2022 inhoudende:

- kennis te nemen van de memo 'Ontvlechting Zona Matadero';
- akkoord te gaan met de voorgestelde financiële methodiek en verkoop van het vof-eigendom aan de gemeente en Elan Wonen, met dien verstande dat de definitieve afrekening plaatsvindt op basis van taxatie- en kostenrapporten niet ouder dan 6 maanden;
- de ontvlechting verder vorm te geven, waarbij Elan Wonen als penvoerder het voortouw neemt en als vof-partners te zoeken naar een fiscale optimalisatie.

### Delegatie van Bevoegdheidenschema (herzien)

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 18 oktober 2022 inhoudende:

- het voorgestelde schema voor de delegatie van bevoegdheden vast te stellen;
- wijzigingen in het Delegatie van Bevoegdheidenschema van meer dan 10%, ongeacht het niveau, worden voor goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

### Herbenoeming voorzitter

De RvC besluit onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw en na een advies van de OR Wienke Bodewes per 1 februari 2023 te herbenoemen als voorzitter van de RvC van Pré Wonen voor een tweede en laatste periode van 4 jaar.

## 13 december 2022

### Begroting 2023/Meerjarenprognose 2024-2032

De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan het bestuursbesluit van 14 november 2022 inhoudende:

- de begroting 2023/Meerjarenprognose 2024 t/m 2032 goed te keuren;

- het bestuur van Pré Wonen te mandateren om, conform het Treasury Jaarplan 2023, financiering aan te trekken tot maximaal € 55,9 miljoen.

### **Aanwijzen commissarissen (belet en ontstentenis)**

De RvC besluit, conform de statuten artikel 15 lid 3 en 4, ingeval van belet of ontstentenis van de gehele Raad van Commissarissen zo spoedig mogelijk te voorzien in de benoeming van een voltallige Raad van Commissarissen door 2 personen van buiten zijn kring aan te wijzen, die worden betrokken uit de zogenaamde commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, gevestigd in Zoetermeer. Zij hebben in dat geval tot taak:

- de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen bij de stichting tijdelijk waar te nemen;
- maatregelen te nemen die leiden tot het samenstellen en benoemen van een voltallige nieuwe Raad van Commissarissen, met inachtneming van de in de statuten vastgelegde eisen omtrent het benoemen van leden van de Raad van Commissarissen;
- de nieuwe leden van de Raad van Commissarissen te benoemen, met inachtneming van de eisen zoals in artikel 30 van de Woningwet omschreven. De leden moeten voldoen aan de eisen die de wet en de statuten stellen aan commissarissen van de stichting.

Deze 2 personen worden geen lid van de Raad van Commissarissen.

### **Samenstelling bestuur Pré Wonen**

Pré Wonen heeft, tot 1 december 2022, een 1-hoofdig 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).

Vanaf 1 december 2022 heeft Pré Wonen een gezamenlijk bestuur:

*De heer M.H.J. Oomes (1961)*

Nevenfuncties:

- Director of Finance: NGO Reputed4agri Development (2022-heden).
- Lid Raad van Commissarissen: Stichting Weller Wonen, Heerlen (2017-heden).
- Lid College van Raad van Advies: Elisabeth Strouven Fonds, Maastricht (2017-heden).
- Consultant PUM Senior Experts the Netherlands.

*De heer W. D. Kranen (1976)*

Nevenfuncties:

Vrijwilliger Theater Wesopa, Weesp (2017-heden).

### **Samenstelling Raad van Commissarissen Pré Wonen**

De Raad van Commissarissen van Pré Wonen kent over 2022 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.

Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Rotterdam.

*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:

- Vicevoorzitter Raad van Toezicht Opspoor, Purmerend.
- Vicevoorzitter Raad van Toezicht Tabijn, Heemskerk.
- Bestuur Zaanse Schans (februari 2022).

*De heer B.T. Rutten BEc, MBA, MSc, FRICS (1970); lid, voorzitter Auditcommissie (Contactpersoon voor Ondernemingsraad)*

Head of Sectorcluster Commercial Real Estate – Hotels – Leisure ABN AMRO

Nevenfuncties:

- Member of the Board of Recommendation Provada Trade Fairs.
- Chairman exam committee RICS.
- Lid van de RvC INNAX BV, Veenendaal, sinds september 2022.
- Lid van de RvA Greenlabel.nl, Megchelen, sinds augustus 2022.

*De heer dr. T.B.P.M. Tjin-A-Tsoi (1966); lid (Benoemd op voordracht van de bewonerskernen)*

CEO / Voorzitter Raad van Bestuur TNO

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, tot medio 2022.
- Lid van de 'Raad van Nesteliers' (Raad van Advies) van de Koninklijke Marechaussee.
- Lid van de Koninklijke Hollandse Maatschappij der Wetenschappen, Haarlem.
- Lid van de Nederlandse Academie voor Technologie en Innovatie (ACTI), Amsterdam.

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.

## 15.2. Rooster van aftreden

| Naam                                             | Benoemd op voordracht      | Commissie                        | Jaar van (her)benoeming | Benoemd tot | Herbenoeming       |
|--------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------|--------------------|
| De heer Ir. W. J. Bodewes (voorzitter)           |                            | Lid Remuneratie-commissie        | 2019                    | 01-02-2027  | Niet herbenoembaar |
| Mevrouw J.P.A. de Goede MSc MCM (vicevoorzitter) | Huurdersvertegenwoordiging | Voorzitter Remuneratie-commissie | 2016                    | 01-12-2024  | Niet herbenoembaar |
| De heer B. T. Rutten MBA MSc                     |                            | Voorzitter Auditcommissie        | 2019                    | 01-09-2023  | Herbenoembaar      |
| De heer dr. B.P.M. Tjin-A-Tsoi                   | Huurdersvertegenwoordiging |                                  | 2020                    | 01-02-2024  | Herbenoembaar      |
| Mevrouw Mr. A. A .F. Talitsch                    |                            | Lid Auditcommissie               | 2022                    | 01-01-2026  | Herbenoembaar      |

## 15.3. Bezoldiging conform WNT

Het bestuur van Pré Wonen bestond tot 1 december 2022 uit mevrouw A.L.J. Huntjens. Zij heeft geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris.

Ook de interim-bestuurders vanaf 1 december 2022, de heer Oomes en de heer Kranen, hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris.

| Bedragen x € 1                           | 2022            |                |                |                | 2021            |
|------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                          | A.L.J. Huntjens | M.H.J. Oomes   | W.D. Kranen    | Totaal         | A.L.J. Huntjens |
| Beloning                                 | 149.043         | 12.020         | 10.643         | 171.706        | 148.474         |
| Belastbare onkostenvergoedingen          | -               | -              | -              | -              | -               |
| <b>Subtotaal</b>                         | <b>149.043</b>  | <b>12.020</b>  | <b>10.643</b>  | <b>171.706</b> | <b>148.474</b>  |
| Beloningen betaalbaar op termijn         | 17.240          | 1.652          | 1.400          | 20.292         | 18.204          |
| <b>Totaal</b>                            | <b>166.283</b>  | <b>13.672</b>  | <b>12.043</b>  | <b>191.998</b> | <b>166.678</b>  |
| Omvang van het dienstverband (in fte)    | 1               | 1              | 1              |                | 1               |
| Duur van het dienstverband (in boekjaar) | 1-1 t/m 30-11   | 1-12 t/m 31-12 | 1-12 t/m 31-12 |                | 1-1 t/m 31-12   |



De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen, bedragen € 94.825 en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

| Bedragen x € 1        |            | Beloning      |               |
|-----------------------|------------|---------------|---------------|
| Naam                  | Functie    | 2022          | 2021          |
| Bodewes, W.J.         | Voorzitter | 25.920        | 25.150        |
| A. Talitsch           | Lid        | 17.280        | -             |
| de Goede, J.P.A.      | Lid        | 17.280        | 16.850        |
| Rutten, B.T.          | Lid        | 17.280        | 16.850        |
| Tjin-a-Tsoi, T.B.P.M. | Lid        | 17.065        | 16.850        |
| Aalsma, E.M.W.        | Lid        | -             | 11.740        |
| <b>Totaal</b>         |            | <b>94.825</b> | <b>87.440</b> |

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

# Jaarrekening 2022



# Inhoudsopgave

|                                                         |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. Balans per 31 december 2022</b>                   | <b>88</b>  |
| <b>2. Winst-en-verliesrekening over 2022</b>            | <b>90</b>  |
| <b>3. Kasstroomoverzicht 2022</b>                       | <b>91</b>  |
| <b>4. Grondslagen van waardering in de jaarrekening</b> | <b>92</b>  |
| <b>5. Grondslagen van resultaatbepaling</b>             | <b>109</b> |
| <b>6. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht</b>       | <b>115</b> |
| <b>7. Toelichting op de balans</b>                      | <b>116</b> |
| <b>8. Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>   | <b>151</b> |
| <b>9. Gebeurtenissen na balansdatum</b>                 | <b>165</b> |
| <b>10. Afzonderlijke primaire overzichten</b>           | <b>166</b> |
| <b>11. Balans DAEB en niet-DAEB</b>                     | <b>167</b> |
| <b>12. Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB</b>  | <b>169</b> |
| <b>13. Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB</b>         | <b>170</b> |
| <b>14. Ondertekening van de jaarrekening</b>            | <b>171</b> |
| <b>15. Overige gegevens</b>                             | <b>172</b> |

# 1. Balans per 31 december 2022

(€ na resultaatbestemming)

| Balans Activa (in €)                                         |      | 31-12-2022           |                      | 31-12-2021           |                      |
|--------------------------------------------------------------|------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Vaste activa</b>                                          | ref. |                      |                      |                      |                      |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                   |      |                      |                      |                      |                      |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                 | 7.1  | 2.902.732.743        |                      | 3.147.569.792        |                      |
| NIET-DAEB vastgoed in exploitatie                            | 7.1  | 298.271.155          |                      | 340.433.575          |                      |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                  | 7.2  | 84.743.935           |                      | 93.886.853           |                      |
| DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 7.3  | 10.439.286           |                      | 13.058.076           |                      |
|                                                              |      | <b>3.296.187.119</b> |                      | <b>3.594.948.296</b> |                      |
| <b>Materiële vaste activa</b>                                |      |                      |                      |                      |                      |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie  | 7.4  | 4.142.621            |                      | 4.074.215            |                      |
|                                                              |      | <b>4.142.621</b>     |                      | <b>4.074.215</b>     |                      |
| <b>Financiële vaste activa</b>                               |      |                      |                      |                      |                      |
| Deelnemingen                                                 | 7.5  | 379.652              |                      | 775.690              |                      |
| Latente belastingvordering                                   | 7.6  | 4.588.846            |                      | 5.107.521            |                      |
|                                                              |      | <b>4.968.498</b>     |                      | <b>5.883.211</b>     |                      |
| <b>Vlottende activa</b>                                      |      |                      |                      |                      |                      |
| <b>Voorraden</b>                                             | 7.7  |                      |                      |                      |                      |
| Grondposities                                                |      | 7.097.276            |                      | 9.821.854            |                      |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                             |      | 4.439.402            |                      | 2.209.478            |                      |
|                                                              |      | <b>11.536.678</b>    |                      | <b>12.031.332</b>    |                      |
| <b>Vorderingen</b>                                           | 7.8  |                      |                      |                      |                      |
| Huurdebiteuren                                               |      | 624.028              |                      | 557.518              |                      |
| Overheid                                                     |      | 26.520               |                      | 70.676               |                      |
| Vordering op overige deelnemingen                            |      | 52.992               |                      | 52.992               |                      |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                 |      | 7.339.709            |                      | 6.097.430            |                      |
| Overige vorderingen                                          |      | 2.820.062            |                      | 112.395              |                      |
| Overlopende activa                                           |      | 529.120              |                      | 409.413              |                      |
|                                                              |      | <b>11.392.431</b>    |                      | <b>7.300.424</b>     |                      |
| Liquide middelen                                             | 7.9  |                      | 7.816.508            |                      | 8.871.234            |
| <b>Totaal</b>                                                |      |                      | <b>3.336.043.855</b> |                      | <b>3.633.108.712</b> |

| Balans Passiva (in €)                                     |      | 31-12-2022           |  | 31-12-2021           |
|-----------------------------------------------------------|------|----------------------|--|----------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                     | 7.10 |                      |  |                      |
| Herwaarderingsreserve                                     |      | 2.120.939.434        |  | 2.424.794.786        |
| Wettelijke reserves                                       |      | 25.571               |  | 30.702               |
| Overige reserves                                          |      | 475.460.636          |  | 471.428.381          |
|                                                           |      | <b>2.596.425.641</b> |  | <b>2.896.253.869</b> |
| <b>Voorzieningen</b>                                      |      |                      |  |                      |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering | 7.11 | 31.921.319           |  | 3.808.088            |
| Voorziening deelnemingen                                  | 7.12 | 230.625              |  | 245.814              |
| Voorziening overig                                        | 7.13 | 331.788              |  | 415.389              |
|                                                           |      | <b>32.483.732</b>    |  | <b>4.469.291</b>     |
| <b>Langlopende schulden</b>                               | 7.14 |                      |  |                      |
| Leningen overheid                                         |      | 20.026.272           |  | 20.031.973           |
| Leningen kredietinstellingen                              |      | 565.973.540          |  | 584.471.458          |
| Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VOV          |      | 82.987.257           |  | 91.865.364           |
| Waarborgsommen                                            |      | 51.626               |  | 54.545               |
|                                                           |      | <b>669.038.695</b>   |  | <b>696.423.340</b>   |
| <b>Kortlopende schulden</b>                               | 7.15 |                      |  |                      |
| Schulden aan leveranciers                                 |      | 3.679.322            |  | 1.852.285            |
| Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies             |      | 4.031.830            |  | 3.038.241            |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar leningen o/g       |      | 20.906.397           |  | 21.540.902           |
| Overige schulden                                          |      | 954.308              |  | 1.148.023            |
| Overlopende passiva                                       |      | 8.523.930            |  | 8.382.761            |
|                                                           |      | <b>38.095.787</b>    |  | <b>35.962.212</b>    |
| <b>Totaal</b>                                             |      | <b>3.336.043.855</b> |  | <b>3.633.108.712</b> |

## 2. Winst-en-verliesrekening over 2022

| Winst-en-verliesrekening over 2022 (in €)                        |            | 2022                | 2021               |
|------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|--------------------|
| Huuropbrengsten                                                  | 8.1.1      | 113.248.497         | 111.767.962        |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | 8.1.2      | 4.451.758           | 4.908.559          |
| Lasten servicecontracten                                         | 8.1.3      | -5.027.547          | -5.232.944         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | 8.1.4      | -7.498.560          | -9.380.105         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | 8.1.9      | -41.972.769         | -33.309.862        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | 8.1.10     | -19.522.741         | -25.167.436        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>          |            | <b>43.678.638</b>   | <b>43.586.174</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | 8.2        | 19.039.369          | 12.570.345         |
| Verkoopkosten                                                    | 8.2        | -265.368            | -237.088           |
| Toegerekende organisatiekosten                                   | 8.2        | -340.345            | -427.954           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                        | 8.2        | -15.672.030         | -8.139.879         |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> |            | <b>2.761.626</b>    | <b>3.765.424</b>   |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | 8.3        | -44.108.311         | -13.862.019        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | 8.3        | -287.334.714        | 523.413.668        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV  | 8.3        | -233.673            | 342.796            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  |            | <b>-331.676.698</b> | <b>509.894.445</b> |
| Opbrengst overige activiteiten                                   | 8.4        | 6.252.541           | 466.624            |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                      |            | <b>6.252.541</b>    | <b>466.624</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | <b>8.5</b> | <b>-2.577.549</b>   | <b>-3.606.515</b>  |
| <b>Leefbaarheid</b>                                              | <b>8.6</b> | <b>-1.232.633</b>   | <b>-1.294.943</b>  |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                         |            | <b>-282.794.075</b> | <b>552.811.209</b> |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                                | <b>8.7</b> |                     |                    |
| Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa horen        |            | 374.018             | 295.898            |
| Overige rentebaten                                               |            | 0                   | 16                 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               |            | -10.325.871         | -11.674.546        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                          |            | <b>-9.951.853</b>   | <b>-11.378.632</b> |
| <b>Resultaat voor belasting</b>                                  |            | <b>-292.745.928</b> | <b>541.432.577</b> |
| Belastingen                                                      | 8.8        | -7.079.432          | -4.013.921         |
| Aandeel in het resultaat van deelnemingen                        | 8.9        | -2.865              | 18.743             |
| <b>Nettoresultaat na belastingen</b>                             |            | <b>-299.828.225</b> | <b>537.437.399</b> |



# 3. Kasstroomoverzicht 2022

| Kasstroomoverzicht 2022 (in €)                 |                                                                              | 2022               | 2021               |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ontvangsten:                                   |                                                                              |                    |                    |
| 1.1                                            | Huren                                                                        | 113.080.387        | 111.698.913        |
| 1.2                                            | Vergoedingen                                                                 | 5.036.868          | 5.089.721          |
| 1.3                                            | Overige bedrijfsontvangsten                                                  | 1.499.494          | 604.154            |
| 1.4                                            | Renteontvangsten                                                             | 8.526              | 0                  |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>               |                                                                              | <b>119.625.275</b> | <b>117.392.788</b> |
| Uitgaven:                                      |                                                                              |                    |                    |
| 1.5                                            | Personeelsuitgaven                                                           | -11.861.060        | -11.262.073        |
| 1.6                                            | Onderhoudsuitgaven                                                           | -34.680.814        | -28.832.194        |
| 1.7                                            | Overige bedrijfsuitgaven                                                     | -21.500.245        | -22.263.714        |
| 1.8                                            | Renteuitgaven                                                                | -10.826.053        | -11.805.912        |
| 1.9a                                           | Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat                         | -394.939           | -457.492           |
| 1.9b                                           | Verhuurdersheffing                                                           | -11.484.011        | -17.099.312        |
| 1.10                                           | Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden                      | -710.240           | -805.717           |
| 1.11                                           | Vennootschapsbelasting                                                       | -2.581.687         | -4.410.212         |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>              |                                                                              | <b>-94.039.049</b> | <b>-96.936.627</b> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> |                                                                              | <b>25.586.227</b>  | <b>20.456.161</b>  |
| MVA ingaande kasstroom:                        |                                                                              |                    |                    |
| 2.1 A                                          | Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB       | 6.489.646          | 6.924.730          |
| 2.1 B                                          | Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB  | 8.833.117          | 5.440.954          |
| 2.2 A                                          | Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB      | 312.813            | 0                  |
| 2.2 B                                          | Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode niet-DAEB | 799.917            | 0                  |
| 2.4 A                                          | Verkoopontvangsten grond niet-DAEB                                           | 0                  | 200.000            |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>    |                                                                              | <b>16.435.494</b>  | <b>12.565.684</b>  |
| MVA uitgaande kasstroom:                       |                                                                              |                    |                    |
| 2.6 A                                          | Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB                          | -7.550.457         | -8.748.907         |
| 2.6 B                                          | Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB                     | 14.040             | 0                  |
| 2.7 A                                          | Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB                       | -10.368.206        | -5.344.203         |
| 2.7 B                                          | Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB                  | -335               | 0                  |
| 2.9 A                                          | Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB                                 | -3.947.110         | -1.546.929         |
| 2.9 B                                          | Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB                            |                    | -208.943           |
| 2.11 A                                         | Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB                         | -903.773           | -774.843           |
| 2.11 B                                         | Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB                    | -1.212.448         | -1.894.463         |
| 2.12 A                                         | Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB                           | -345.806           | -902.271           |
| 2.12 B                                         | Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB                      | 2.377              | 0                  |
| 2.13 A                                         | Aankoop grond DAEB                                                           | -10.452            | 0                  |
| 2.13 B                                         | Aankoop grond niet-DAEB                                                      | -8.285             | 0                  |
| 2.14 A                                         | Investerings overig DAEB                                                     | -86.733            | -135.365           |
| 2.14 B                                         | Investerings overig niet-DAEB                                                |                    | 0                  |
| <b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>   |                                                                              | <b>-24.417.190</b> | <b>-19.555.923</b> |
|                                                |                                                                              | -7.981.696         | -6.990.239         |
| FVA                                            |                                                                              |                    |                    |
| 2.17.1                                         | Ontvangsten verbindingen                                                     | 377.985            | 0                  |
|                                                | Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA                                         | 377.985            | 0                  |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>        |                                                                              | <b>-7.603.712</b>  | <b>-6.990.240</b>  |
| Financieringsactiviteiten                      |                                                                              |                    |                    |
| Ingaand                                        |                                                                              |                    |                    |
| 3.1.1                                          | Nieuwe door WSW geborgde leningen                                            | 0                  | 20.000.000         |
|                                                | Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen                    | 0                  | 0                  |
|                                                | Aflossing leningen u/g                                                       | 0                  | 0                  |
|                                                | Opname maandelijkse roll-overlening                                          | 0                  | 0                  |
| Uitgaand                                       |                                                                              |                    |                    |
| 3.2.1                                          | Aflossing door WSW geborgde leningen                                         | -21.540.902        | -31.682.759        |
|                                                | Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen                 | 0                  | 0                  |
|                                                | Mutatie maandelijkse roll-over lening                                        | 2.500.000          | -1.500.000         |
|                                                | Waarborgsommen                                                               | 3.662              | -8.178             |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |                                                                              | <b>-19.037.239</b> | <b>-13.190.936</b> |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>                |                                                                              | <b>-1.054.725</b>  | <b>274.984</b>     |
|                                                | Liquide middelen per 1 januari                                               | 8.871.234          | 8.596.250          |
|                                                | Liquide middelen per 31 december                                             | 7.816.508          | 8.871.234          |

# 4. Grondslagen van waardering in de jaarrekening

## 4.1 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 Velserbroek. 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 2022 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 8 mei 2023.

## 4.2. 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.

## 4.3. 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.

Nationale doelstellingen op het gebied van klimaatbeleid zijn, waar relevant, verwerkt in beleidsdocumenten van Pré Wonen. Dit beleid heeft met name zijn weerslag in de beleidswaarde.

Pré Wonen voldoet aan sanctiewetgeving die is ingesteld vanuit de oorlog in Oekraïne.

## 4.4. Stelselwijziging

Voor de jaarrekening 2022 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

## 4.5. 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 stichting. 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 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 2022, 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.

## 4.6. Schattingswijziging

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

## 4.7. Lijst van kapitaalbelangen

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

- VOF De Remise Haarlem te Haarlem: 50% (2021: 50 %)
- VOF Zona Matadero te Haarlem: 33,3 % (2021: 33,3 %)
- Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. te Haarlem: 36,11% (2021: 36,11%)
- Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat: 26% (in liquidatie) (2021: 26%)

De Woonwagenstandplaatsen 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.

## 4.8. 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.

## 4.9. 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.

## 4.10. Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Er is binnen Pré Wonen geen sprake van (financiële) derivaten.

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

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

## 4.11. Vastgoedbeleggingen

### 4.11.1. (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

#### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd 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 doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van 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 beginstel 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 nieuwbouwwuitgaven 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 bouwdeelelementen 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 2022 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 woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. 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 gemiddelde 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, met uitzondering van het

deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van [minimaal 15 jaar]. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar.

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 marktingangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

#### **4.11.2. 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 terugkoop prijs 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.

### **4.11.3. 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.

### **4.11.4. 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.

Van een toegelaten instelling wordt herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie vereist op grond van Richtlijn 217a Alinea 212, indien sprake is van de 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.

## 4.12. Materiële vaste activa

### 4.12.1. 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.

## 4.13. Financiële vaste activa

### 4.13.1. Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de stichting 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 stichting 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 stichting 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 herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de stichting 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.

### **4.13.2. Latente belastingvorderingen**

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, 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 stichting 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.

## **4.14. Voorraden**

### **4.14.1. 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.



#### **4.14.2. 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.

### **4.15. 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.

### **4.16. 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.

### **4.17. 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 waarderingsverlies 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 waardeverminderversverlies wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

## 4.18. Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de 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.

## 4.19. Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de stichting 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.

### 4.19.1. 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 waarden 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.

### 4.19.2. 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 stichting beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de stichting 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

### 4.19.3. 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.

### 4.19.4. Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de stichting 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.

### 4.19.5. 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.

## 4.20. Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering 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.

## **4.21. 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.

## **4.22. 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.

## **4.23. 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.

## **4.24. 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 gebruiksperiode 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.

# 5. Grondslagen van resultaatbepaling

## 5.1. 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.

### Prestatieverplichtingen

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

## 5.2. Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, 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.

## 5.3. 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).

Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit service contracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar.

De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

## **5.4. Overheidsbijdragen**

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

## **5.5. 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.

## **5.6. 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 stichting zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de stichting de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening

## **5.7. 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.

## 5.8. 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.

## 5.9. 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 stichting verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

## 5.10. 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.

## **5.11. 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.

## **5.12. Netto resultaat overige activiteiten**

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

## **5.13. 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 bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van de RJ Uiting 2021-11, is in RJ 645.313 opgenomen dat volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord worden 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.

## **5.14. 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.

## 5.15. 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.

## 5.16. 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-aftrekbare 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.

## 5.17. 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.

## 6. 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.

# 7. Toelichting op de balans

## 7.1. Vastgoedbeleggingen

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

| Vastgoed in exploitatie (in €)                   | DAEB                 | niet-DAEB          | 31-12-2022           | DAEB                 | niet-DAEB          | 31-12-2021           |
|--------------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Historische kostprijs                            | 932.751.130          | 182.275.410        | 1.115.026.541        | 923.218.500          | 186.332.807        | 1.109.551.307        |
| Cumulatieve herwaarderingen                      | 2.221.054.693        | 166.549.191        | 2.392.342.503        | 1.755.931.784        | 127.330.059        | 1.883.261.843        |
| Cumulatieve afwaarderingen                       | -6.236.031           | -8.391.026         | -19.365.677          | -9.904.861           | -9.668.944         | -19.573.805          |
|                                                  | <b>3.147.569.792</b> | <b>340.433.575</b> | <b>3.488.003.367</b> | <b>2.669.245.423</b> | <b>303.993.922</b> | <b>2.973.239.345</b> |
| Presentatiewijziging herwaarderingen             | 2.112.140            | 2.626.480          | 4.738.619            | 0                    | 0                  | 0                    |
| Presentatiewijziging afwaarderingen              | -2.112.140           | -2.626.480         | -4.738.619           | 0                    | 0                  | 0                    |
| Historische kostprijs                            | 932.751.130          | 182.275.410        | 1.115.026.541        | 923.218.500          | 186.332.807        | 1.109.551.307        |
| Cumulatieve herwaarderingen                      | 2.223.166.833        | 169.175.671        | 2.392.342.503        | 1.755.931.784        | 127.330.059        | 1.883.261.843        |
| Cumulatieve afwaarderingen                       | -8.348.171           | -11.017.506        | -19.365.677          | -9.904.861           | -9.668.944         | -19.573.805          |
| <b>Boekwaarde</b>                                | <b>3.147.569.792</b> | <b>340.433.575</b> | <b>3.488.003.367</b> | <b>2.669.245.423</b> | <b>303.993.922</b> | <b>2.973.239.345</b> |
| 0                                                |                      |                    |                      |                      |                    |                      |
| <i>Mutaties:</i>                                 |                      |                    |                      |                      |                    |                      |
| Investering in bestaand bezit                    | 15.552.227           | 391.771            | 15.943.998           | 6.925.291            | 374.479            | 7.299.770            |
| Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling    | 10.638.741           | -42.857            | 10.595.884           | 2.419.276            | 0                  | 2.419.276            |
| Voorziening onrendabele top renovaties           | -4.644.241           | -12.052            | -4.656.293           | 0                    | 0                  | 0                    |
| Herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling   | -5.677.488           | 0                  | -5.677.488           | -11.244.518          | 0                  | -11.244.518          |
| Herclassificatie DAEB / niet-DAEB                | 7.273.092            | -7.273.092         | 0                    | 5.087.749            | -5.087.749         | 0                    |
| Herclassificatie naar voorraad                   | -1.317.095           | -1.344.437         | -2.661.532           | -983.005             | -548.454           | -1.531.459           |
| Desinvestering: verkopen bestaand bezit          | -3.016.436           | -9.796.175         | -12.812.611          | -3.126.912           | -2.465.804         | -5.592.716           |
|                                                  | <b>18.808.799</b>    | <b>-18.076.841</b> | <b>731.958</b>       | <b>-922.119</b>      | <b>-7.727.528</b>  | <b>-8.649.647</b>    |
| Mutatie leegwaarde                               | -2.382.139           | 2.382.139          | 0                    | -1.184.981           | 1.184.981          | 0                    |
| Mutatie actuele waarde                           | -261.263.709         | -26.467.719        | -287.731.428         | 480.431.470          | 42.982.199         | 523.413.669          |
|                                                  | <b>-263.645.848</b>  | <b>-24.085.580</b> | <b>-287.731.428</b>  | <b>479.246.489</b>   | <b>44.167.180</b>  | <b>523.413.669</b>   |
| 0                                                |                      |                    |                      |                      |                    |                      |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 957.274.993          | 170.151.284        | 1.127.426.276        | 932.751.130          | 182.275.410        | 1.115.026.540        |
| Cumulatieve herwaarderingen                      | 1.954.789.156        | 136.440.900        | 2.091.230.056        | 2.221.054.693        | 166.549.191        | 2.387.603.884        |
| Cumulatieve afwaarderingen                       | -9.331.406           | -8.321.029         | -17.652.435          | -6.236.031           | -8.391.026         | -14.627.057          |
| <b>Boekwaarde</b>                                | <b>2.902.732.743</b> | <b>298.271.155</b> | <b>3.201.003.898</b> | <b>3.147.569.792</b> | <b>340.433.575</b> | <b>3.488.003.367</b> |

Naar aanleiding van een analyse van de complexadministratie zijn wijzigingen doorgevoerd in de presentatie van herwaarderingen en afwaarderingen. Deze zijn als presentatiewijziging getoond. 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.

In 2022 zijn 49 woningen aan de Staalstraat/Bazellaan fase 4 (€ 5,7 miljoen) gesloopt en overgeboekt vanuit exploitatie. De grondwaarde is als onderdeel van het nieuwbouwproject tegen sociale kavelprijs geactiveerd. Daarnaast zijn de 49 woningen in fase 2 en 3 opgeleverd (€ 10,6 miljoen). Zie voor een nadere toelichting op het verloop van de marktwaarde paragraaf 7.1.1 *Verloopoverzicht marktwaarde 2021-2022*.

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

| Marktwaaarde (in €)                         | 31-12-2022           | 31-12-2021           |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Eengezinswoningen                           | 1.377.831.804        | 1.574.089.138        |
| Meergezinswoningen                          | 1.734.173.315        | 1.824.675.489        |
| Studenteneenheden                           | 9.732.376            | 5.906.489            |
| Bedrijfsmatig onroerend goed                | 6.244.916            | 9.989.280            |
| Maatschappelijk onroerend goed (incl. zorg) | 43.451.772           | 41.633.715           |
| Parkeergelegenheden                         | 29.569.714           | 31.709.258           |
| <b>Totaal</b>                               | <b>3.201.003.898</b> | <b>3.488.003.369</b> |

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat van eengezins- en meergezinswoningen is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde bepaalt de marktwaaarde 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 doorexplotatiescenario 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 doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuor of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegheden 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 markthuor en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuor.

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 2021 eveneens toegelicht, maar enkel in geval deze parameters afwijken van de waardering ultimo 2022:

| Parameters woongelegenheden & parkeergelegenheden                                           |   | 2021   | 2022     | 2023  | 2024 | 2025 | 2026 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|----------|-------|------|------|------|
| Prijsinflatie                                                                               |   | 1,9%   | 9,9%     | 2,6%  | 2,3% | 2,0% | 2,0% |
| Looninflatie                                                                                |   | 2,0%   | 3,7%     | 3,7%  | 3,3% | 3,3% | 3,3% |
| Bouwkostenstijging                                                                          |   | 4,2%   | 3,7%     | 3,3%  | 3,3% | 3,3% | 3,3% |
| Leegwaardestijging                                                                          |   | 12,2%  | -2,1%    | -2,1% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexpluiten                             | € | 1.743  | 1.881    |       |      |      |      |
| Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitponden                                 | € | 1.029  | 1.132    |       |      |      |      |
| Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexpluiten                             | € | 1.657  | 1.772    |       |      |      |      |
| Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitponden                                 | € | 1.110  | 1.277    |       |      |      |      |
| Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - Student doorexpluiten                         | € | 863    | 792      |       |      |      |      |
| Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - Student uitponden                             | € | 863    | 792      |       |      |      |      |
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats                                                    | € | 58     | 147      |       |      |      |      |
| Instandhoudingsonderhoud - garagebox                                                        | € | 100    | 139      |       |      |      |      |
| Beheerkosten per vhe - EGW                                                                  | € | 467    | 481 *    |       |      |      |      |
| Beheerkosten per vhe - MGW                                                                  | € | 459    | 472 *    |       |      |      |      |
| Beheerkosten per vhe - Studenteenheid                                                       | € | 432    | 445 *    |       |      |      |      |
| Beheerkosten - parkeerplaats                                                                | € | 29     | 30 *     |       |      |      |      |
| Beheerkosten - garagebox                                                                    | € | 40     | 41 *     |       |      |      |      |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                                            |   |        |          |       |      |      |      |
| Beverwijk                                                                                   |   | 0,094% | 0,086% * |       |      |      |      |
| Bloemendaal                                                                                 |   | 0,108% | 0,104% * |       |      |      |      |
| Haarlem                                                                                     |   | 0,085% | 0,079% * |       |      |      |      |
| Heemskerk                                                                                   |   | 0,088% | 0,081% * |       |      |      |      |
| Heemstede                                                                                   |   | 0,074% | 0,068% * |       |      |      |      |
| Zandvoort                                                                                   |   | 0,076% | 0,068% * |       |      |      |      |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - Woongelegenheden    |   | 0,070% | 0,070% * |       |      |      |      |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - Parkeergelegenheden |   | 0,220% | 0,230% * |       |      |      |      |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ)                                                            |   | 0,332% |          |       |      |      |      |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden                     |   |        |          |       |      |      |      |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden                   |   |        |          |       |      |      |      |
| Huurderving (% van de huursom)                                                              |   | 1,000% | 1,000% * |       |      |      |      |
| Verkoopkosten (% van leegwaarde)                                                            |   | 1,300% | 1,000% * |       |      |      |      |
| Gemiddelde mutatiekans bij doorexpluiten                                                    |   | 6,870% | 6,870%   |       |      |      |      |
| Disconteringsvoet - EGW                                                                     |   | 5,370% | 6,170%   |       |      |      |      |
| Disconteringsvoet - MGW                                                                     |   | 5,450% | 6,140%   |       |      |      |      |
| Disconteringsvoet - Studenteneenheid                                                        |   | 5,450% | 6,470%   |       |      |      |      |
| Disconteringsvoet - Zorgeenheid (extr. muraal)                                              |   | 6,670% | 6,250%   |       |      |      |      |
| Disconteringsvoet - parkeerplaats                                                           |   | 6,740% | 7,040%   |       |      |      |      |
| Disconteringsvoet - garagebox                                                               |   | 6,630% | 6,930%   |       |      |      |      |



## 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 uitnagpunten     | Nee              | Nee         | Nee                 |
| Erfpacht                    | Nee              | Nee         | Nee                 |
| Exploitatiescenario         | Nee              | n.v.t.      | Nee                 |

| Bandbreedtes vrijheidsgraden |                         |   |                                |        |   |                                |                       |
|------------------------------|-------------------------|---|--------------------------------|--------|---|--------------------------------|-----------------------|
|                              |                         |   | 2022                           |        |   | 2021                           |                       |
|                              |                         |   | Veronderstelling (bandbreedte) |        |   | Veronderstelling (bandbreedte) |                       |
| Woongelegenheden             |                         |   | Van                            | Tot    |   | Van                            | Tot                   |
| Markthuur                    | per vhe                 | € | 208                            | 2.126  | € | 125                            | 2.443 Per maand       |
| Leegwaarde                   | per vhe                 | € | 2.350                          | 7.566  | € | 2.357                          | 7.234 Per m2 per jaar |
| Disconteringsvoet            | per vhe                 |   | 4,60%                          | 7,84%  |   | 4,50%                          | 8,36%                 |
| Onderhoud doorexploiteren    | per vhe                 | € | 873                            | 2.781  | € | 825                            | 2.385 Per jaar        |
| Onderhoud uitponden          | per vhe                 | € | 684                            | 5.549  | € | 650                            | 2.045 Per jaar        |
| Mutatie- en verkoopkans      | per vhe                 |   | 4,0%                           | 44,0%  |   | 4,0%                           | 45,0%                 |
| Achterstallig onderhoud      | per vhe                 | € | 0                              | 4.444  | € | 0                              | 4.444                 |
| Beklemmingen                 | Zie verdere toelichting |   |                                |        |   |                                |                       |
| BOG/MOG/ZOG                  |                         |   | Van                            | Tot    |   | Van                            | Tot                   |
| Markthuur                    | per vhe                 | € | 42,5                           | 165    | € | 45                             | 160 Per m2 per jaar   |
| Disconteringsvoet            | per vhe                 |   | 5,2%                           | 9,8%   |   | 5,3%                           | 9,8%                  |
| Onderhoud                    | per vhe                 | € | 6,5                            | 10,5   | € | 6                              | 9,7 Per m2 per jaar   |
| Parkeergelegenheden          |                         |   | Van                            | Tot    |   | Van                            | Tot                   |
| Markthuur                    | per vhe                 | € | 75                             | 150    | € | 53                             | 150 Per maand         |
| Leegwaarde                   | per vhe                 | € | 13.000                         | 34.000 | € | 7.800                          | 37.000                |
| Disconteringsvoet            | per vhe                 |   | 6,60%                          | 7,30%  |   | 6,50%                          | 7,00%                 |
| Onderhoud                    | per vhe                 | € | 52                             | 152    | € | 43                             | 192 Per jaar          |
| Mutatie- en verkoopkans      | per vhe                 |   | 4,00%                          | 20,00% |   | 4,00%                          | 12,00%                |

## 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. Wij achten in samenspraak met de extern taxateur 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 hiermee leidend tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten.

## Leegwaarde(daling)

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 leegwaardedaling is aansluiting gezocht bij het marktwardeoverleg van de regio Noordelijke Randstad.

## Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Wij zijn in samenspraak met de taxateur 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. Wij hebben daarom 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 2022. 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 doorexplotatiescenario 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.

### 7.1.1. Verloopoverzicht marktwarde 2021 – 2022

In onderstaande tabel is het waarde verloop (uitgesplitst naar DAEB en Niet-DAEB) weergegeven. Per onderdeel zal hierop een korte toelichting worden gegeven.

| Verloop marktwarde 2021-2022 (x € 1.000)                  | DAEB             | niet-DAEB      | Totaal           |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>Marktwarde 2021</b>                                    | <b>3.147.884</b> | <b>340.118</b> | <b>3.488.003</b> |
| Voorraadmutaties                                          | 9.960            | -15.816        | -5.857           |
| Vastgoedgegevens                                          | 395              | 3.849          | 4.244            |
| Methodische wijzigingen handboek en software en validatie | 21.041           | 1.157          | 22.198           |
| Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen  | -276.547         | -31.037        | -307.584         |
| <b>Marktwarde 2022</b>                                    | <b>2.902.733</b> | <b>298.271</b> | <b>3.201.004</b> |
| Percentage marktwarde 2022 t.o.v. 2021                    | 92,21%           | 87,70%         | 91,77%           |

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 2022. Op de totale waardering heeft deze classificatie wijziging geen effect.

| Voorraadmutaties (x € 1.000)      | DAEB         | niet-DAEB      | Totaal        |
|-----------------------------------|--------------|----------------|---------------|
| Voorraadmutaties                  | 4.871        | -10.979        | -6.109        |
| Mutatie Objectgegevens            | 298          | -46            | 252           |
| Classificatiewijzigingen          | 4.791        | -4.791         | 0             |
| <b>Subtotaal voorraadmutaties</b> | <b>9.960</b> | <b>-15.816</b> | <b>-5.857</b> |

## 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 van de woningen in de portefeuille is gestegen met 2,46% ten opzichte van vorig jaar naar een gemiddelde van € 601,29 per maand per vhe. Dit resulteert in een stijging van de marktwaarde met ca € 34,9 miljoen. Daarnaast heeft de wijziging van de WOZ-waarde invloed op de waardeontwikkeling (de WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 248.716,- in 2021 naar € 268.771 in 2022 (+8,06%). Hierdoor zijn met name de heffingen en belastingen toegenomen, resulterend in een negatieve impact op de marktwaardering van € 12,6 miljoen. Er zijn in 2022 meer complexen waar een exploitatieverplichting op rust. Dit verklaart mede de waardedaling door complexdefinitie en verkooprestricties.

| Mutatie vastgoedgegevens (x € 1.000)      | DAEB       | niet-DAEB    | Totaal       |
|-------------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Opervlakte, type en overige basisgegevens | 37         | 0            | 37           |
| Contractuur en leegstand                  | 31.019     | 3.945        | 34.964       |
| Maximale huur                             | 2.706      | 0            | 2.706        |
| Mutatiegraad                              | -1.406     | 190          | -1.216       |
| WOZ-waarde                                | -12.350    | -247         | -12.597      |
| Contractgegevens BOG/MOG/ZOG              | -552       | 63           | -489         |
| Complexdefinitie en verkooprestricties    | -19.088    | -104         | -19.192      |
| Jaarwissel                                | 29         | 2            | 31           |
| <b>Subtotaal mutatie vastgoedgegevens</b> | <b>395</b> | <b>3.849</b> | <b>4.244</b> |

## Methodische wijzigingen

De methodische wijziging heeft betrekking op aanpassing in het handboek (versie 2022 t.o.v. versie 2021) met betrekking tot de wijze waarop de huren en overdrachtsbelasting wordt ingerekend. Aanpassing van de huurverhoging cf CAO -0,5% heeft een positieve invloed op de marktwaardering van ca € 45,0 miljoen. De overdrachtskosten zijn van 8% naar 10,4% gestegen. Dit heeft een negatieve invloed van ca € 22,8 miljoen.

| Methodische wijzigingen handboek en software (x € 1.000)      | DAEB          | niet-DAEB    | Totaal        |
|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Aanpassing BOG huurverhogingsmoment                           | 3             | 1            | 4             |
| Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd                      | -64           | 0            | -64           |
| Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen           | 42.420        | 2.629        | 45.049        |
| Overdrachtskosten                                             | -21.318       | -1.473       | -22.791       |
| <b>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</b> | <b>21.041</b> | <b>1.157</b> | <b>22.198</b> |

## Parameteraanpassing door marktontwikkeling

- > De parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen hebben betrekking op de ontwikkeling van onderstaande parameters zoals deze in het waarderingsmodel worden gebruikt.
- > De prijs-, loon- en bouwinflatie zijn in 2022 hoger ingeschat dan in 2021. Per saldo heeft dit een positief effect op de marktwaarde door de forse impact van de prijsinflatie op de markthuur(stijging).
- > De gemiddelde mutatiegraad uitponden van woningen is gedaald van 6,39% naar 5,82% (-0,57 %-punt). Dit heeft een negatieve impact van € 84 miljoen op de marktwaarde.
- > De overgang van de huurstijging gebaseerd op de prijsinflatie naar een aparte grondslag voor de huurindexatie is reeds in de stap 'Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen' verwerkt (zie paragraaf Methodische wijzigingen). In deze stap wordt enkel de opslag aangepast. Dit heeft een negatieve impact van € 28,3 miljoen.
- > De gemiddelde markthuur van woningen is gedaald van € 1.127,43 naar € 1.106,38 (-1,87%). Dit zorgt voor een daling van € 37,3 miljoen.
- > € 194 miljoen daling in marktwaarde wordt veroorzaakt door de gemiddelde toekomstige leegwaardestijging. Deze is gedaald van 2,67% naar 1,71% (-0,96%-punt).
- > Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woningen is gestegen van € 1.680 naar € 1.802 (+7,3%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van € 1.076 naar € 1.217 (+13,1%). Dit zorgt voor een daling van € 34,7 miljoen in de marktwaarde.
- > Een stijging van € 124,6 miljoen in de marktwaarde wordt veroorzaakt doordat de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 is afgeschaft. Deze valt door de andere genoemde effecten volledig weg in de waardering ultimo 2022.
- > De gemiddelde exit yield doorexpluiten van woningen is gestegen van 4,40% naar 4,52% (+0,12%-punt). De gemiddelde exit yield uitponden van woningen is gestegen van 3,99% naar 4,40% (+0,41%-punt). Dit zorgt voor een daling van € 29,1 miljoen.

| Parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen (x € 1.000) | DAEB            | niet-DAEB      | Totaal          |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Macro-economische parameters                                        | 31.760          | 45             | 31.805          |
| Liberalisatiegrens                                                  | -22.106         | -568           | -22.674         |
| Mutatiegraad uitponden                                              | -74.691         | -9.393         | -84.084         |
| Reguliere huurstijging                                              | -28.399         | 101            | -28.298         |
| Markthuur                                                           | -36.596         | -1.374         | -37.970         |
| Markthuurstijging                                                   | -2.784          | -624           | -3.408          |
| Leegwaarde                                                          | -31.191         | -6.099         | -37.290         |
| Leegwaardestijging                                                  | -173.342        | -20.613        | -193.955        |
| Splitsingskosten                                                    | -135            | -12            | -147            |
| Verkoopkosten                                                       | 3.959           | 429            | 4.388           |
| Instandhoudings- en mutatieonderhoud                                | -32.079         | -2.657         | -34.736         |
| Beheerkosten                                                        | -2.431          | -124           | -2.555          |
| Belastingen en verzekeringen                                        | 3.053           | 133            | 3.186           |
| Verhuurderheffing                                                   | 123.360         | 1.314          | 124.674         |
| Overige kosten en opbrengsten                                       | -513            | -              | -513            |
| Disconteringsvoet                                                   | -4.754          | 7.846          | 3.092           |
| Exit yield                                                          | -29.658         | 559            | -29.099         |
| <b>Totaal effect marktontwikkelingen</b>                            | <b>-276.547</b> | <b>-31.037</b> | <b>-307.584</b> |

### 7.1.2. 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 voor de waardering van woningen op de reële waarde is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

| Schattingen in de marktwaarde in verhuurde staat (x € 1.000) |             |                       |                         |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------------|
| Scenario                                                     |             | Effect op marktwaarde | In % van de marktwaarde |
| Leegwaarde                                                   | + 10%       | 159.528               | 4,98%                   |
|                                                              | - 10%       | -128.351              | -4,01%                  |
| Alle indexcijfers                                            | + 1%-punt   | 692.428               | 21,61%                  |
|                                                              | - 1%-punt   | -318.644              | -9,95%                  |
| Leegwaardeontwikkeling eerste jaar                           | + 1%-punt   | 14.704                | 0,46%                   |
|                                                              | - 1%-punt   | -14.254               | -0,44%                  |
| Leegwaardeontwikkeling ieder jaar                            | + 1%-punt   | 148.400               | 4,63%                   |
|                                                              | - 1%-punt   | -107.053              | -3,34%                  |
| Markthuur                                                    | + 10%       | 76.382                | 2,38%                   |
|                                                              | - 10%       | -41.387               | -1,29%                  |
| Mutatiegraad                                                 | + 1%-punt   | 109.011               | 3,40%                   |
|                                                              | - 1%-punt   | -125.140              | -3,91%                  |
| Disconteringsvoet                                            | + 0,5%-punt | -146.654              | -4,58%                  |
|                                                              | - 0,5%-punt | 184.698               | 5,76%                   |
| Overdrachtskosten                                            | + 1%-punt   | -38.365               | -1,20%                  |
|                                                              | - 1%-punt   | 39.494                | 1,23%                   |
| Exit yield                                                   | + 1%-punt   | -153.217              | -4,78%                  |
|                                                              | - 1%-punt   | 362.660               | 11,32%                  |

### 7.1.3. Beleidswaarde

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

| Beleidswaarde (in €)                                                           | 31-12-2022           | 31-12-2021           |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Eengezinswoningen                                                              | 688.717.123          | 621.433.340          |
| Meergezinswoningen                                                             | 764.077.039          | 723.970.674          |
| Studenteneenheden                                                              | -12.774.314          | -1.713.301           |
| Woonwagen (standplaats)                                                        | 232.385              | 504.365              |
| Bedrijfsmatig onroerend goed                                                   | 6.162.896            | 9.989.280            |
| Maatschappelijk onroerend goed                                                 | 42.187.880           | 41.633.715           |
| Parkeergelegenheden                                                            | 29.569.714           | 31.709.258           |
| <b>Totaal</b>                                                                  | <b>1.518.172.724</b> | <b>1.427.527.331</b> |
| Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB- vastgoed in exploitatie | 3.201.003.898        | 3.488.003.369        |
| Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)                           | 1.682.831.174        | 2.060.476.038        |

### Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaarde 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 marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

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

| Verloop beleidswaarde (in €)   | 31-12-2022                 | 31-12-2022                 | 31-12-2021                 | 31-12-2021                 |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                | Effect op marktwaarde<br>€ | Effect op marktwaarde<br>% | Effect op marktwaarde<br>€ | Effect op marktwaarde<br>% |
| Marktwaarde in verhuurde staat | 3.201.003.899              | 100%                       | 3.488.003.367              | 100%                       |
| Stap 1: beschikbaarheid        | 226.497.151                | 7%                         | -10.240.546                | 5%                         |
| Stap 2: betaalbaarheid         | -1.403.485.589             | -44%                       | -1.657.626.741             | -40%                       |
| Stap 3: kwaliteit              | -467.857.177               | -15%                       | -300.140.147               | -12%                       |
| Stap 4: beheer                 | -37.985.559                | -1%                        | -92.468.603                | -1%                        |
| <b>Beleidswaarde</b>           | <b>1.518.172.724</b>       | <b>47%</b>                 | <b>1.427.527.330</b>       | <b>41%</b>                 |

De beleidswaarde 2022 is € 90,6 miljoen gestegen ten opzichte van 2021. Dit wordt veroorzaakt door:

- Afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023: € 431,8 mln.;
- Daling van de beleidsbeheernorm: € 33,3 mln.;
- De gemiddelde beheernorm van woningen is gedaald van € 967,77 naar € 907,55 (-6,22%).
- Stijging van de contracthuren: € 25,6 mln.;
- De gemiddelde contracthuur van woningen is gestegen van € 586,84 naar € 601,29 (+2,46%).
- Stijging van de gemiddelde beleidsonderhoudsnorm (19,7%): -/- € 243,7 mln.;
- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van € 2.228,4 naar € 2.666,3 (+19,65%).
- Wijziging macro-economische parameters : -/- € 41,9 mln.;
- Dit wordt met name veroorzaakt door een hogere prijs- en looninflatie en hogere bouwkosten
- Daling van de huren op basis van beleid Pré Wonen (a.g.v. huurverlaging inkomens 120% van het sociaal minimum en begrootte huurverhoging op basis van beleid): -/- € 33,1 mln.;
- Stijging disconteringsvoet: -/- € 38,7 mln.;
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woningen is gestegen van 5,41% naar 5,56% (+0,15%-punt).
- Stijging van de WOZ waarden: -/- € 24,4 mln.;
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 248.716 naar € 268.771 (+8,06%). Hierdoor stijgen de zakelijke heffingen en belastingen.
- Daling van de gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten: -/- € 11,9 mln.;
- De gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten van woningen is gedaald van 6,63% naar 6,08% (-0,55%-punt).
- Voorraadmutaties: -/- € 5,3 mln.
- Overige mutaties: -/- € 1,0 mln.

De totale marktwaarde in verhuurde staat is gedaald met € 287 miljoen. Dit is een daling van 8,3% ten opzichte van vorig jaar.

De disconteringsvoet van de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van de marktwaarde. Zie hiervoor de tabel parameters woongelegenheden onder paragraaf 7.1.

Met betrekking tot stap 1 Beschikbaarheid wordt in tegenstelling tot de marktwaa debepaling het doorexploteerscenario gehanteerd, de berekening van de eindwaarde wordt conform de eeuwigdurende benadering berekend (Exit yield volgens handboek) en de overdrachtskosten komen te vervallen. Ten opzichte van vorig jaar zijn de overdrachtskosten in de marktwaa toegeomen, in 2021 was dit 9% en in 2022 is dit 11,4%. De manier van berekenen van de eindwaarde evenals als het niet meer van toepassing zijn van de overdrachtskosten in de beleidswaa heeft een positief effect op de beleidswaa. Daarnaast vervalt per 1 januari de verhuurdersheffing, wat een positief effect heeft op het doorexploteerscenario.

Ten aanzien van stap 2 Betaalbaarheid is de beleidshuur van de woongelegenheden gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 724,- per maand, 75% van de maximaal redelijke huur (2021 € 734,- per maand, zijnde 74% van de maximaal redelijke huur)
- voor meergezinswoningen: € 623,- per maand, 78% van de maximaal redelijke huur (2021 € 608,- per maand, zijnde 78% van de maximaal redelijke huur)
- voor studenteneenheden: € 215,- per maand, 75% van de maximaal redelijke huur (2021 € 210,- per maand, zijnde 75% van de maximaal redelijke huur)
- voor woonwag en(standplaatsen) € 377,- per maand (2021 € 369,- per maand)

Het hanteren van de streefhuur voor de gereguleerde woningen in plaats van de markthuur leidt tot een negatieve afslag op de marktwaa in verhuurde staat.

Ten aanzien van stap 3 Kwaliteit is de beleidsonderhoudsnorm van de woongelegenheden gemiddeld gestegen van € 2.220 naar €2.660. Onderliggend zijn per type woning de volgende ontwikkelingen waargenomen:

- voor eengezinswoningen: € 2.565 per verhuureenheid per jaar (2021: € 2.306)
- voor meergezinswoningen: € 2.692 per verhuureenheid per jaar (2021: € 2.167)
- voor studenteneenheden € 5.464 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.592)
- voor woonwag en(standplaatsen) € 2.126 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.173)

De stijging van de onderhoudsnorm voor studenteneenheden is een gevolg van het complexmatig begroten van het mutatieonderhoud in 2022 en is hiermee geen weergave van daadwerkelijk gestegen kosten.

Ten aanzien van stap 4 Beheer is de beleidsbeheernorm gemiddeld per kostenfactor € 907,55 per jaar (2021: € 967). De daling volgt uit een wijziging van de toebedeling van beheerkosten.

## Schattingen beleidswaa

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

| Schattingen in beleidswaarde (in €) |                     |                                               |                                         |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Parameters                          | Mogelijke afwijking | Effect op beleidswaarde (bandbreedte x 1.000) | Effect op beleidswaarde (bandbreedte %) |
| Beleidsuur                          | -5% tot 5%          | -113.587 tot 89.861                           | -7,5% tot 5,9%                          |
| Lasten onderhoud                    | -5% tot 5%          | +/- 147.000                                   | +/- 9,7%                                |
| Lasten beheer                       | -5% tot 5%          | +/- 50.410                                    | +/- 3,2%                                |
| Disconteringsvoet                   | -5% tot 5%          | 197.449 tot -159.917                          | 13,0% tot -10,5%                        |
| Huurstijging ieder jaar             | -5% tot 5%          | -90.576 tot 69.780                            | -6,0% tot 4,6%                          |
| Huurstijging                        | Inflatievolgend     | 62324                                         | 0,041                                   |
| Overdrachtskosten                   | -1,0% tot 1,0%      | 1.040 tot -1.015                              | +/- 0,1%                                |
| Exit Yield                          | -1,0% tot 1,0%      | 5.240 tot -3.441                              | 0,3% tot -0,2%                          |

### 7.1.4. WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het bezit in exploitatie ultimo 2022 bedraagt € 4.252 miljoen (peildatum 1-1-2021). De WOZ-waarde ultimo 2023 (peildatum 1-1-2022) is op dit moment nog niet bekend.

### 7.1.5. 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 balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

### 7.1.6. 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.

### 7.1.7. Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Pré Wonen verwacht dat de eerstkomende vijf jaar 124 woningen worden verkocht. Van deze woningen zullen naar verwachting 20 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 (in €) | aantal     | Historische kostprijs<br>31-12-2022 | Marktwaarde in verhuurde staat<br>31-12-2022 | Verwachte opbrengstwaarde |
|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|
| <b>DAEB vastgoed</b>                 |            |                                     |                                              |                           |
| 2023                                 | 14         | 559.494                             | 3.596.871                                    | <b>7.227.990</b>          |
| 2024 tm 2027                         | 59         | 2.556.192                           | 14.515.316                                   | <b>29.168.843</b>         |
| subtotaal                            | <b>73</b>  | <b>3.115.686</b>                    | <b>18.112.187</b>                            | <b>36.396.833</b>         |
| <b>niet-DAEB vastgoed</b>            |            |                                     |                                              |                           |
| 2023                                 | 6          | 567.988                             | 1.328.221                                    | <b>2.669.089</b>          |
| 2024 tm 2027                         | 45         | 3.061.418                           | 13.648.560                                   | <b>27.427.078</b>         |
| subtotaal                            | <b>51</b>  | <b>3.629.406</b>                    | <b>14.976.781</b>                            | <b>30.096.167</b>         |
|                                      | <b>124</b> | <b>6.745.092</b>                    | <b>33.088.968</b>                            | <b>66.493.000</b>         |

## 7.2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (in €) | 31-12-2022        | 31-12-2021        |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Boekwaarde 1 januari</b>                        |                   |                   |
| Verkrijgingsprijzen                                | 56.695.950        | 60.189.403        |
| Herwaardering                                      | 37.190.903        | 28.762.129        |
| Cumulatieve waardevermindering                     | 0                 | 0                 |
|                                                    | <b>93.886.853</b> | <b>88.951.532</b> |
| <b>Mutaties</b>                                    |                   |                   |
| Investeringsprijzen                                | 0                 | 0                 |
| Correctie voorgaande jaren                         | 0                 | 449.504           |
| Terugkoop - hiko                                   | -1.661.394        | -3.942.957        |
| Terugkoop - herwaardering                          | -1.053.142        | -1.831.579        |
| Aanpassingen marktwaarde                           | -6.428.382        | 10.260.353        |
|                                                    | <b>-9.142.918</b> | <b>4.935.322</b>  |
| <b>Boekwaarde 31 december</b>                      |                   |                   |
| Verkrijgingsprijzen                                | 55.034.556        | 56.695.950        |
| Herwaardering                                      | 29.709.379        | 37.190.903        |
| Cumulatieve waardevermindering                     | 0                 | 0                 |
|                                                    | <b>84.743.935</b> | <b>93.886.853</b> |

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.

In 2022 zijn er geen woningen (2021: 0) verkocht met terugkoopverplichting. Wel zijn er 12 woningen teruggekocht (2021: 16), terwijl er 1 woning is afgekocht (2021: 10). Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op de Pré Koopregeling waarbij geldt, dat er sprake is van een verleende korting van 25% en een terugkooprecht voor Pré Wonen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022 totaal 366 (2021: 379).

## 7.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

| Vastgoed in ontwikkeling (in €) | 31-12-2022        | 31-12-2021        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Boekwaarde 1 januari</b>     |                   |                   |
| Verkrijgingsprijzen             | 14.634.195        | 3.383.369         |
| Cumulatieve waardevermindering  | -1.576.119        | -100.334          |
|                                 | <b>13.058.076</b> | <b>3.283.035</b>  |
| <b>Mutaties</b>                 |                   |                   |
| Investerings                    | 7.944.141         | 10.691.715        |
| Afwaardering sloop              | -5.677.488        | -7.936.400        |
| Afwaardering                    | -1.319.020        | -329.731          |
| Overige waardeveranderingen     | 1.574.061         | -4.151.619        |
| Overboeking naar voorziening    | -222.088          | 2.675.834         |
| Herclassificatie                | 0                 | 0                 |
| Overboeking uit exploitatie     | 5.677.488         | 11.244.518        |
| Overboeking naar exploitatie    | -10.595.884       | -2.419.276        |
|                                 | <b>-2.618.790</b> | <b>-4.672.887</b> |
| <b>Boekwaarde 31 december</b>   |                   |                   |
| Verkrijgingsprijzen             | 12.237.493        | 14.634.195        |
| Cumulatieve waardevermindering  | -1.798.207        | -1.576.119        |
|                                 | <b>10.439.286</b> | <b>13.058.076</b> |

Investering in het boekjaar bedraagt € 7,9 miljoen en heeft betrekking op Staalstraat/Bazellaan (€ 3,7 miljoen), Bad Zandvoort (€ 3,4 miljoen) en Aart van der Leeuw (€ 0,6 miljoen). Geactiveerde bouwrente bedraagt € 186.600 (2021: € 123.200). Gemiddelde rentevoet is 1,71% gebaseerd op de gemiddelde kostenvoet van het vreemd vermogen.

In 2022 zijn 49 woningen aan de Staalstraat/Bazellaan fase 4 (€ 5,7 miljoen) gesloopt en overgeboekt vanuit exploitatie. De grondwaarde is als onderdeel van het nieuwbouwproject tegen sociale kavelprijs geactiveerd. Daarnaast zijn de 49 woningen in fase 2 en 3 opgeleverd (€ 10,6 miljoen). De overige waardeverandering ad € 1,6 miljoen ziet toe op een te hoge voorziening voor het project Staalstraat/Bazellaan fase 1-3. Na volledige oplevering in 2022 is dit bedrag teruggedraaid. De afwaardering en overboeking voorziening heeft betrekking op de onrendabele investeringen.

## 7.4. 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 (in €) | 31-12-2022       | 31-12-2021       |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Boekwaarde 1 januari</b>                                        |                  |                  |
| Verkrijgingsprijzen                                                | 14.433.874       | 14.317.664       |
| Cumulatieve waardevermindering                                     | -8.221.071       | -8.221.071       |
| Cumulatieve afschrijvingen                                         | -2.138.588       | -1.904.419       |
|                                                                    | <b>4.074.215</b> | <b>4.218.966</b> |
| <b>Mutaties</b>                                                    |                  |                  |
| Investeringsen                                                     | 282.428          | 122.302          |
| Waardeverminderingen                                               | 0                | 0                |
| Afschrijvingen                                                     | -214.022         | -236.739         |
|                                                                    | <b>68.406</b>    | <b>-114.437</b>  |
| Verkrijgingsprijs buiten gebruik gestelde activa                   | <b>0</b>         | <b>-6.092</b>    |
| Afschrijving buiten gebruik gestelde activa                        | <b>0</b>         | <b>2.570</b>     |
| <b>Boekwaarde 31 december</b>                                      |                  |                  |
| Verkrijgingsprijzen                                                | 14.716.302       | 14.433.874       |
| Cumulatieve waardevermindering                                     | -8.221.071       | -8.221.071       |
| Cumulatieve afschrijvingen                                         | -2.352.610       | -2.138.588       |
|                                                                    | <b>4.142.621</b> | <b>4.074.215</b> |

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 – 5 jaar;

In 2022 is het kantoorpand getaxeerd door een onafhankelijk taxateur, uit deze taxatie blijkt een actuele waarde van € 3,6 miljoen. De afschrijvingslast op deze basis komt € 175.200 (2021: € 132.000) 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.

## 7.5. Deelnemingen

Het verloop van de deze post is als volgt:

| Deelnemingen (in €)      | 31-12-2022     | 31-12-2021     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Stand 1 januari          | 775.691        | 771.417        |
| Resultaat deelnemingen   | -18.054        | 4.274          |
| Uitkering                | -377.985       | 0              |
| <b>Stand 31 december</b> | <b>379.652</b> | <b>775.691</b> |

| Resultaat deelnemingen (in €)             | Boekwaarde per 31-12-2021 | Resultaat boekjaar | Uitkering boekjaar | Boekwaarde per 31-12-2022 |
|-------------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|
| V.O.F Zona Matadero                       | 744.989                   | -12.923            | -377.985           | 354.081                   |
| Stichting Ketelhuis                       | 30.702                    | -5.131             | 0                  | 25.571                    |
|                                           | <b>775.691</b>            | <b>-18.054</b>     | <b>-377.985</b>    | <b>379.652</b>            |
| Woonwagendstandplaatsen Kennemerland B.V. | -245.815                  | 15.189             | 0                  | -230.626                  |
|                                           | <b>529.876</b>            | <b>-2.865</b>      | <b>-377.985</b>    | <b>149.026</b>            |

De activiteiten van vof Zona Matadero bestaan uit projectontwikkeling binnen het statutaire werkgebied. In 2022 is het onroerend goed verkocht. Het is de verwachting dat de VOF in 2023 zal worden ontbonden.

Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat behartigde de belangen voor het saneren van de grond van het voormalige ketelhuis. In 2022 is de grond in de Stichting overgedragen. Vervolgens is eind 2022 het besluit genomen om de stichting te liquideren en is Pré Wonen uitgetreden als bestuurder. De afrekening en verrekening van het vermogen vindt plaats in 2023.

Vof De Remise (50%) bestaat ultimo 2022 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 exploitatieresultaat van de vof. De verwachting is dat deze vof in 2023 wordt ontbonden.

## 7.6. Latente belastingvordering

Het verloop van deze post is als volgt:

| Latente belastingvordering (in €)    | 31-12-2022       | 31-12-2021       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Stand 1 januari</b>               | <b>5.107.521</b> | <b>5.653.285</b> |
| Dotatie ten gunste van het resultaat | 0                | 0                |
| Vrijval ten laste van het resultaat  | -518.659         | -545.764         |
| <b>Stand 31 december</b>             | <b>4.588.862</b> | <b>5.107.521</b> |

Eind 2022 bestaat de belastinglatentie uit de volgende waarderingsverschillen:



| Latentie 2022 (totaal) (in €)                                 | Grondslag             | Nominale waarde     | Contante waarde  |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|
| Voorraad woningen                                             | 593.039               | 153.004             | 153.004          |
| Afschrijvingspotentieel MVA ten dienste van de exploitatie    | 2.476.860             | 639.030             | 574.261          |
| Waarde vastgoed verkocht onder voorwaarden                    | 12.744.709            | 3.288.135           | 2.803.938        |
| Renteaftrekbeperking                                          | 15.545.888            | 4.010.839           | 0                |
| Voorraad grondposities                                        | 4.240.737             | 1.094.110           | 0                |
| Afschrijvingspotentieel materiële vaste activa in exploitatie | 4.534.148             | 1.169.810           | 1.057.659        |
|                                                               | 40.135.381            | 10.354.928          | 4.588.862        |
| Materiële vaste activa in exploitatie                         | -1.182.603.357        | -305.111.666        | 0                |
| Herinvesteringsreserve                                        | -10.811               | -2.789              | 0                |
| Materiële vaste activa in ontwikkeling                        | -17.727.878           | -4.573.793          | 0                |
| Gemengde projecten (OHP)                                      | 0                     | 0                   | 0                |
|                                                               | -1.200.342.046        | -309.688.248        | 0                |
|                                                               | <b>-1.160.206.665</b> | <b>-299.333.319</b> | <b>4.588.862</b> |

### 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 zeer waarschijnlijk geen fiscale afwikkeling plaats.

### Herinvesteringsreserve

De fiscale verkoopopbrengsten gedurende het boekjaar 2022 zijn gedoteerd aan de herinvesteringsreserve. Het saldo van de HIR wordt in boekjaar 2022 bijna volledig aangewend. Naar verwachting zal het restant van 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 2022 €4.534.148. Het nominale verschil per eenheid (totaal €1.169.810) 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 2022 € 593.039 (nominaal: € 153.004). De nominale waarde is contant gemaakt voor een periode van één jaar, aangezien de woningen in 2023 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 € 2.476.860. De nominale waarde (€ 639.030) is contant gemaakt tegen de periode waarin fiscale afschrijving mogelijk is (12 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 2022 (€ 12.744.709). Het nominale bedrag is contant gemaakt voor de looptijd waarin de volledige portefeuille aan VOV-woningen is teruggekocht en daarmee definitief is afgewikkeld (19 jaar). Hierbij is rekening gehouden met de terug- en/of afkoop van 20 woningen per jaar.

## Renteaftrekbeperking

Ook in 2022 is de rentelast niet volledig in aftrek genomen van het resultaat, door toepassing van earningstrippingmaatregel (renteaftrekbeperking). Het nog te verrekenen rentesaldo ultimo 2022 bedraagt € 15.545.456. De nominale waardering van € 4.010.728 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 2022 (langlopend) (in €)              | Grondslag             | Nominale waarde     | Contante waarde  |
|------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|
| Afschrijvingspotentieel MVA i.e.               | 3.878.794             | 1.000.729           | 889.983          |
| Afschrijvingspotentieel MVA t.d.v. exploitatie | 2.266.735             | 584.818             | 520.960          |
| Gemengde projecten (OHP)                       | 0                     | 0                   | 0                |
| Voorraad woningen                              | 0                     | 0                   | 0                |
| Waarde vastgoed verkocht onder voorwaarden     | 12.046.369            | 3.107.963           | 2.626.795        |
| Renteaftrekbeperking                           | 15.545.888            | 4.010.839           | 0                |
| Materiële vaste activa in exploitatie          | -1.182.603.357        | -305.111.666        | 0                |
| Materiële vaste activa in ontwikkeling         | -17.727.878           | -4.573.793          | 0                |
| Voorraad grondposities                         | 4.240.737             | 1.094.110           | 0                |
| Herinvesteringsreserve                         | -10.811               | -2.789              | 0                |
|                                                | <b>-1.162.363.523</b> | <b>-299.889.789</b> | <b>4.037.738</b> |

| Latentie 2022 (kortlopend) (in €)              | Grondslag        | Nominale waarde | Contante waarde |
|------------------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Afschrijvingspotentieel MVA i.e.               | 655.354          | 169.081         | 167.676         |
| Afschrijvingspotentieel MVA t.d.v. exploitatie | 210.125          | 54.212          | 53.301          |
| Gemengde projecten (OHP)                       | 0                | 0               | 0               |
| Voorraad woningen                              | 593.039          | 153.004         | 153.004         |
| Waarde vastgoed verkocht onder voorwaarden     | 698.340          | 180.172         | 177.143         |
| Renteaftrekbeperking                           | 0                | 0               | 0               |
| Materiële vaste activa in exploitatie          | 0                | 0               | 0               |
| Materiële vaste activa in ontwikkeling         | 0                | 0               | 0               |
| Voorraad grondposities                         | 0                | 0               | 0               |
| Herinvesteringsreserve                         | 0                | 0               | 0               |
|                                                | <b>2.156.858</b> | <b>556.469</b>  | <b>551.124</b>  |

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 2022 van gemiddeld 1,71% (2021: 1,71%) onder aftrek van het geldende nominale belastingtarief van 25,8%.

## 7.7. Voorraden

| Vorraden (in €)               | 31-12-2022        | 31-12-2021        |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Grondposities                 | 7.097.277         | 9.821.854         |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 4.439.402         | 2.209.478         |
|                               | <b>11.536.679</b> | <b>12.031.332</b> |

### Grondposities

Ultimo 2022 betreft het 4 grondposities (2021: 4 grondposities), waarvan 2 grondposities met een bouwbestemming (2021: 2). De grondposities zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De mutatie in 2022 van de grondposities komt uitsluitend door afwaarderingen naar lagere marktwaarde.

### Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad woningen wordt ultimo 2022 gevormd door 13 woningen (2021: 8 woningen); het betreft 5 aangekochte VOV-woningen en 8 woningen die uit exploitatie zijn genomen met bestemming verkoop. De waardering is gebaseerd op extern verrichte taxaties.

## 7.8. Vorderingen

| Vorderingen (in €)                           | 31-12-2022        | 31-12-2021       |
|----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Huurdebiteuren                               | 624.028           | 557.518          |
| Overheid                                     | 26.520            | 70.676           |
| Vordering op overige deelnemingen            | 52.992            | 52.992           |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 7.339.709         | 6.097.430        |
| Overige vorderingen                          | 2.820.063         | 112.394          |
| Overlopende activa                           | 529.119           | 409.413          |
|                                              | <b>11.392.431</b> | <b>7.300.423</b> |

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

### 7.8.1. Huurdebiteuren

| Huurdebiteuren (in €)               | 31-12-2022     | 31-12-2021     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vertrokken huurders                 | 121.209        | 120.480        |
| Zittende huurders                   | 702.643        | 629.872        |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | -199.824       | -192.834       |
|                                     | <b>624.028</b> | <b>557.518</b> |

### 7.8.2. Overheid

| Overheid (in €)     | 31-12-2022    | 31-12-2021    |
|---------------------|---------------|---------------|
| Overige vorderingen | 26.520        | 70.676        |
|                     | <b>26.520</b> | <b>70.676</b> |

### 7.8.3. Vordering op overige deelnemingen

| Vordering op overige deelnemingen (in €)                 | 31-12-2022    | 31-12-2021    |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rekening courant met Stichting Ketelhuis (in liquidatie) | 52.992        | 52.992        |
|                                                          | <b>52.992</b> | <b>52.992</b> |

### 7.8.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen

| Belastingen en premies sociale verzekeringen (in €) | 31-12-2022       | 31-12-2021       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Overdrachtbelasting                                 | 5.221.349        | 0                |
| Vennootschapsbelasting                              | 2.118.360        | 6.097.430        |
|                                                     | <b>7.339.709</b> | <b>6.097.430</b> |

Pré Wonen heeft bezwaar aangetekend tegen het betalen van overdrachtsbelasting in het kader van de taakoverdracht in Zandvoort. Dit bezwaar is in december 2022 ontvankelijk verklaard door de belastingdienst.

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.

### 7.8.5. Overige vorderingen

| Overige vorderingen (in €) | 31-12-2022       | 31-12-2021     |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Overige vorderingen        | 2.820.063        | 112.394        |
|                            | <b>2.820.063</b> | <b>112.394</b> |

€ 2.429.782 van de overige vorderingen per 31-12-2022 heeft betrekking op gelden van door Pré Wonen verkochte bedrijfspanden en woningen, die op de derdenrekening bij de notaris staan.

## 7.8.6. Overlopende activa

| Overlopende activa (in €)          | 31-12-2022     | 31-12-2021     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Af te rekenen met huurders/ kopers | 6.345          | 31             |
| Vooruitbetaalde kosten             | 358.361        | 224.588        |
| Overige overlopende activa         | 164.413        | 184.794        |
|                                    | <b>529.119</b> | <b>409.413</b> |

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

## 7.9. Liquide middelen

| Liquide middelen (in €)             | 31-12-2022       | 31-12-2021       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Rekeningen courant bankinstellingen | 7.802.558        | 8.819.214        |
| Deposito / spaarrekeningen          | 13.950           | 52.020           |
|                                     | <b>7.816.508</b> | <b>8.871.234</b> |

Alle liquide middelen zijn direct opeisbaar en staan vrij ter beschikking.

## 7.10. Eigen vermogen

| Eigen Vermogen (in €)             | 31-12-2022           | 31-12-2021           |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Herwaarderingsreserve             | 2.120.939.434        | 2.424.794.786        |
| Wettelijke en statutaire reserves | 25.571               | 30.702               |
| Overige reserves                  | 475.460.636          | 471.428.381          |
|                                   | <b>2.596.425.641</b> | <b>2.896.253.869</b> |

### 7.10.1. Herwaarderingsreserve

Het verloop is als volgt

| Herwaarderingsreserve<br>(in €) | 31-12-2021                         |                                           |                                           |                      |
|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
|                                 | Sociaal vastgoed<br>in exploitatie | Commercieel<br>vastgoed in<br>exploitatie | Vastgoed<br>verkocht onder<br>voorwaarden | Totaal               |
| Stand per 1 januari             | 1.755.886.784                      | 129.144.915                               | 28.762.132                                | 1.913.793.831        |
| Correctie voorgaand jaar        | 45.000                             | 0                                         | 0                                         | 45.000               |
| (Des)investeringen              | 0                                  | 0                                         | 0                                         | 0                    |
| Mutatie herwaardering           | 465.122.907                        | 37.404.276                                | 8.428.772                                 | 510.955.955          |
| <b>Stand 31 december</b>        | <b>2.221.054.691</b>               | <b>166.549.191</b>                        | <b>37.190.904</b>                         | <b>2.424.794.786</b> |

| Herwaarderingsreserve<br>(in €) | 31-12-2022                         |                                           |                                           |                      |
|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
|                                 | Sociaal vastgoed<br>in exploitatie | Commercieel<br>vastgoed in<br>exploitatie | Vastgoed<br>verkocht onder<br>voorwaarden | Totaal               |
| Stand per 1 januari             | 2.221.054.691                      | 166.549.191                               | 37.190.904                                | 2.424.794.786        |
| Correctie voorgaand jaar        | 0                                  | 0                                         | 0                                         | 0                    |
| (Des)investeringen              | 0                                  | 0                                         | 0                                         | 0                    |
| Mutatie herwaardering           | -266.265.537                       | -30.108.291                               | -7.481.524                                | -303.855.352         |
| <b>Stand 31 december</b>        | <b>1.954.789.154</b>               | <b>136.440.900</b>                        | <b>29.709.380</b>                         | <b>2.120.939.434</b> |

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 waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten exclusief afschrijvingen. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.682,8 miljoen (2021: 2.060,4) 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.

## 7.10.2. 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 (in €) | 31-12-2022    | 31-12-2021    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Stand per 1 januari                      | 30.702        | 0             |
| Dotatie                                  | 0             | 30.702        |
| Onttrekking                              | -5.131        | 0             |
| <b>Stand 31 december</b>                 | <b>25.571</b> | <b>30.702</b> |

## 7.10.3. Overige reserves

Het verloop is als volgt:

| Overige reserves (in €)                        | 31-12-2022         | 31-12-2021         |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Stand per 1 januari                            | 471.428.381        | 445.022.637        |
| Resultaat van het jaar                         | -299.828.225       | 537.437.401        |
| Correctie voorgaand jaar herwaarderingsreserve | 0                  | -45.000            |
| Naar wettelijke reserve                        | 5.131              | -30.702            |
| Mutatie naar herwaarderingsreserve             | 303.855.352        | -510.955.955       |
| <b>Stand 31 december</b>                       | <b>475.460.639</b> | <b>471.428.381</b> |

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

#### 7.10.4. 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.

### 7.11. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Het verloop is als volgt:

| Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering (in €) |                              |                               |                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------|
|                                                                    | DAEB vastgoed in exploitatie | DAEB vastgoed in ontwikkeling | niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling | Totaal            |
| Stand 1 januari 2022                                               | 1.132.254                    | 2.675.834                     | 0                                  | 3.808.088         |
| Toevoegingen                                                       | 31.738.925                   | 0                             | 0                                  | 31.738.925        |
| Onttrekking / terugname waardevermindering                         | -949.860                     | -2.675.834                    | 0                                  | -3.625.694        |
| Vrijval naar activa                                                | 0                            | 0                             | 0                                  | 0                 |
| <b>Stand 31 december 2022</b>                                      | <b>31.921.319</b>            | <b>0</b>                      | <b>0</b>                           | <b>31.921.319</b> |

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. De toevoeging aan de voorzieningen onrendabele investeringen betreft voornamelijk de renovatie/verduurzaming van het project Celebesstraat (€27,5 miljoen). Er bestaat een mogelijkheid dat dit project langer dan vijf jaar gaat duren. De onttrekking van de voorzieningen onrendabele top betreft zijn een resultante van het starten van de projecten Staalstraat/Bazellaan fase 4 en Dr. Droogplein.

### 7.12. Voorziening deelnemingen

Het verloop is als volgt:



| Voorziening deelnemingen (in €) | 31-12-2022     | 31-12-2021     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Stand 1 januari                 | 245.814        | 260.283        |
| Resultaat deelnemingen          | -15.189        | -14.469        |
| <b>Stand 31 december</b>        | <b>230.625</b> | <b>245.814</b> |

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.

## 7.13. Overige voorzieningen

Het verloop is als volgt:

| Voorziening overig (in €)           | 31-12-2022     | 31-12-2021     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Stand 1 januari                     | 415.390        | 350.691        |
| Dotatie ten laste van het resultaat | -46.515        | 86.355         |
| Onttrekkingen                       | -37.087        | -21.656        |
| <b>Stand 31 december</b>            | <b>331.788</b> | <b>415.390</b> |

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. In 2022 heeft er een vrijval van de voorziening plaatsgevonden.

## 7.14. Langlopende schulden

| Langlopende schulden (in €)                | 31-12-2022                    |                               |                    |                      |
|--------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|----------------------|
|                                            | looptijd korter dan vijf jaar | looptijd langer dan vijf jaar | totaal             | gemiddelde rentevoet |
| Leningen overheid                          | 31.973                        | 20.000.000                    | 20.031.973         | 4,51%                |
| Leningen kredietinstellingen               | 86.943.218                    | 499.931.019                   | 586.874.237        | 1,63%                |
|                                            | <b>86.975.191</b>             | <b>519.931.019</b>            | <b>606.906.210</b> | <b>1,73%</b>         |
| Af: aflossingsverplichting komend boekjaar | -20.557.144                   | -349.253                      | -20.906.397        |                      |
|                                            | <b>66.418.047</b>             | <b>519.581.766</b>            | <b>585.999.813</b> |                      |
| Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV |                               | 82.987.252                    | 82.987.252         |                      |
| Waarborgsommen                             |                               | 51.626                        | 51.626             |                      |
|                                            | <b>66.418.047</b>             | <b>602.620.644</b>            | <b>669.038.691</b> |                      |

| Langlopende schulden (in €)                | 31-12-2021                    |                               |                    |                      |
|--------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|----------------------|
|                                            | looptijd korter dan vijf jaar | looptijd langer dan vijf jaar | totaal             | gemiddelde rentevoet |
| Leningen overheid                          | 373                           | 20.036.970                    | 20.037.343         | 4,51%                |
| Leningen kredietinstellingen               | 76.977.864                    | 529.029.126                   | 606.006.990        | 1,62%                |
|                                            | <b>76.978.237</b>             | <b>549.066.096</b>            | <b>626.044.333</b> | <b>1,71%</b>         |
| Af: aflossingsverplichting komend boekjaar | -21.023.333                   | -517.569                      | -21.540.902        |                      |
|                                            | <b>55.954.904</b>             | <b>548.548.527</b>            | <b>604.503.431</b> |                      |
| Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV |                               | 91.865.365                    | 91.865.365         |                      |
| Waarborgsommen                             |                               | 54.544                        | 54.544             |                      |
|                                            | <b>55.954.904</b>             | <b>640.468.436</b>            | <b>696.423.340</b> |                      |

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2023 bedraagt € 20.906.397 (2021: € 21.540.902).

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.

### 7.14.1. 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 (in €) | Leningen overheid | Leningen kredietinstellingen | Totaal             |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------|
|                                                                  |                   |                              |                    |
| Stand 1 januari                                                  | 20.037.343        | 606.006.991                  | 626.044.334        |
| Bij: nieuwe leningen                                             | 0                 | 0                            | 0                  |
| Bij: mutaties roll-overlening                                    | 0                 | 2.500.000                    | 2.500.000          |
| Af: vroegtijdige aflossing                                       | 0                 | 0                            | 0                  |
| Af: afschrijving agio                                            | 0                 | -97.222                      | -97.222            |
| Af: reguliere aflossingen                                        | -5.370            | -21.535.532                  | -21.540.902        |
| Stand 31 december                                                | 20.031.973        | 586.874.237                  | 606.906.210        |
| Af: aflossingsverplichting komend boekjaar                       | -5.701            | -20.900.696                  | -20.906.397        |
|                                                                  | <b>20.026.272</b> | <b>565.973.541</b>           | <b>585.999.813</b> |

Er zijn geen contractuele hypothecaire zekerheden verstrekt aan overheden of kredietinstellingen inzake de langlopende schulden. De duur van de portefeuille bedraagt 13,5 jaar (2021: 16,48 jaar). De reële waarde van de leningenportefeuille ultimo 2022 bedraagt € 519 miljoen (in 2021 € 731 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.

## 7.14.2. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| Terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden (in €) | 31-12-2022        | 31-12-2021        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Stand 1 januari</b>                                  |                   |                   |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht           | 56.695.950        | 60.189.407        |
| Verminderings / vermeerderingen                         | 35.169.413        | 27.083.432        |
|                                                         | <b>91.865.364</b> | <b>86.240.434</b> |
| Bij: correctie voorgaande jaren verkochte woningen      | 0                 | 449.500           |
| Terugkoop - historisch kostprijs                        | -1.661.394        | -3.942.957        |
| Terugkoop - herwaardering                               | -1.022.005        | -1.783.507        |
| Waardering                                              | -6.194.708        | 9.869.488         |
|                                                         | <b>-8.878.107</b> | <b>4.592.525</b>  |
| <b>Stand 31 december</b>                                |                   |                   |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht           | 55.034.556        | 56.695.950        |
| Verminderings / vermeerderingen                         | 27.952.700        | 35.169.413        |
|                                                         | <b>82.987.257</b> | <b>91.865.364</b> |

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.

## 7.15. Kortlopende schulden

| Kortlopende schulden (in €)                   | 31-12-2022        | 31-12-2021        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Schulden aan leveranciers                     | 3.679.322         | 1.852.285         |
| Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies | 4.031.830         | 3.038.241         |
| Aflossingsverplichting komend jaar            | 20.906.397        | 21.540.902        |
| Overige schulden                              | 954.308           | 1.148.022         |
| Overlopende passiva                           | 8.523.932         | 8.382.760         |
|                                               | <b>38.095.789</b> | <b>35.962.210</b> |

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

### 7.15.1. Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies

| Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies (in €) | 31-12-2022       | 31-12-2021       |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Omzetbelasting                                       | 3.414.513        | 2.292.030        |
| Vennootschapsbelasting                               | 0                | 0                |
| Loonheffingen                                        | 488.104          | 507.263          |
| Pensioenpremies                                      | 129.213          | 238.948          |
|                                                      | <b>4.031.830</b> | <b>3.038.241</b> |

### 7.15.2. Overige schulden

| Overige schulden (in €)                  | 31-12-2022     | 31-12-2021       |
|------------------------------------------|----------------|------------------|
| Huurdebiteuren (vooruit ontvangen huren) | 954.308        | 1.148.022        |
| Overige schulden                         | 0              | 0                |
|                                          | <b>954.308</b> | <b>1.148.022</b> |

### 7.15.3. Overlopende passiva

| Overlopende passiva (in €)                    | 31-12-2022       | 31-12-2021       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Transitorische rente                          | 5.359.790        | 5.594.630        |
| Reservering verlofuren                        | 571.287          | 589.806          |
| Overige te verrekenen / nog te betalen kosten | 2.592.856        | 2.198.324        |
|                                               | <b>8.523.932</b> | <b>8.382.760</b> |

## 7.16. 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 2022 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 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.

## 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 2022 zijn als volgt:

| Liquiditeitsrisico (x €1.000)                                                          | Bedrag        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Bankschuld                                                                             | 0             |
| Saldo liquide middelen                                                                 | 7.817         |
| Bestedingsruimte roll-overlening                                                       | 1.000         |
| Kredietlimiet (nog niet benut)                                                         | 2.000         |
| Borgingsruimte WSW (ruimte 2023 nog niet vastgesteld, berekening o.b.v. DPi € 668.528) | 61.232        |
| Beschikbare middelen ultimo 2022                                                       | 72.048        |
| <b>Openstaande verplichtingen m.b.t. onderhoud en investeringen ultimo 2022</b>        | <b>81.629</b> |

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 2023 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.

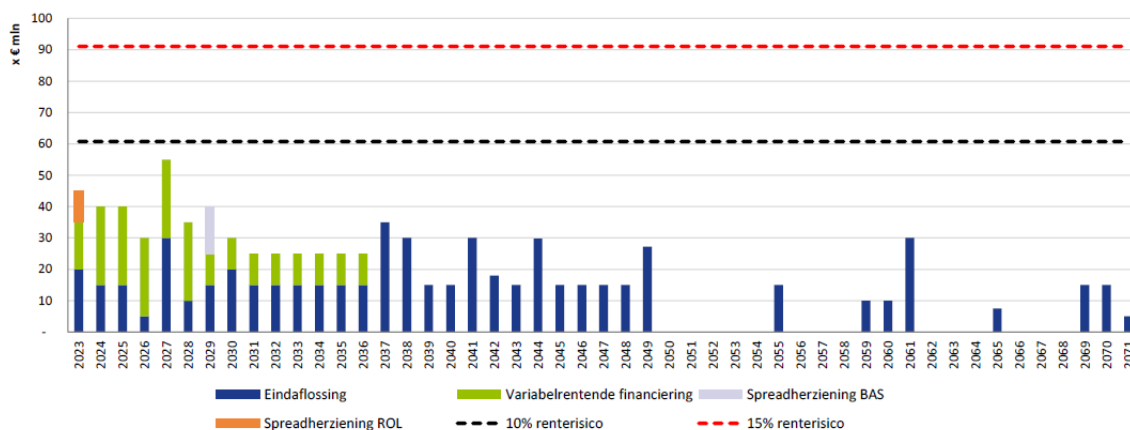
Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Pré Wonen gebruik van meerdere banken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

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 2022 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 stichting loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (in duizenden euro's):

| Restant looptijd hoofdsom<br>(in €)                           | tot 1%             | 1% tot<br>2%      | 2% tot<br>3%      | 3% tot<br>4%      | > 4%               | Totaal             |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 0 tot 5 jaar                                                  | 55.000.000         | 0                 | 0                 | 559.273           | 395.631            | 55.954.905         |
| 6 tot 10 jaar                                                 | 40.000.000         | 0                 | 0                 | 960.000           | 52.861.177         | 93.821.177         |
| 11 tot 15 jaar                                                | 75.000.000         | 0                 | 0                 | 0                 | 10.000.000         | 85.000.000         |
| 16 tot 20 jaar                                                | 30.000.000         | 0                 | 0                 | 18.000.000        | 60.000.000         | 108.000.000        |
| 21 tot 25 jaar                                                | 60.000.000         | 0                 | 19.800.000        | 10.000.000        | 0                  | 89.800.000         |
| > 25 jaar                                                     | 87.220.000         | 25.000.000        | 7.500.000         | 30.000.000        | 0                  | 149.720.000        |
| Vastrentende leningen                                         | 347.220.000        | 25.000.000        | 27.300.000        | 59.519.273        | 123.256.808        | 582.296.081        |
| Roll-overlening variabele<br>hoofdsom                         | 25.000.000         |                   |                   |                   |                    | 25.000.000         |
| Totale leningenportefeuille                                   | 372.220.000        | 25.000.000        | 27.300.000        | 59.519.273        | 123.256.808        | 607.296.081        |
| Niet opgenomen deel Roll-<br>overlening variabele<br>hoofdsom | -1.000.000         |                   |                   |                   |                    | -1.000.000         |
| Agio overgenomen leningen<br>Zandvoort                        |                    |                   |                   | 201.197           | 408.932            | 610.129            |
| <b>Totale langlopende<br/>schulden</b>                        | <b>371.220.000</b> | <b>25.000.000</b> | <b>27.300.000</b> | <b>59.720.470</b> | <b>123.665.740</b> | <b>606.906.210</b> |

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 1,73% (2021: 1,71%).

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.

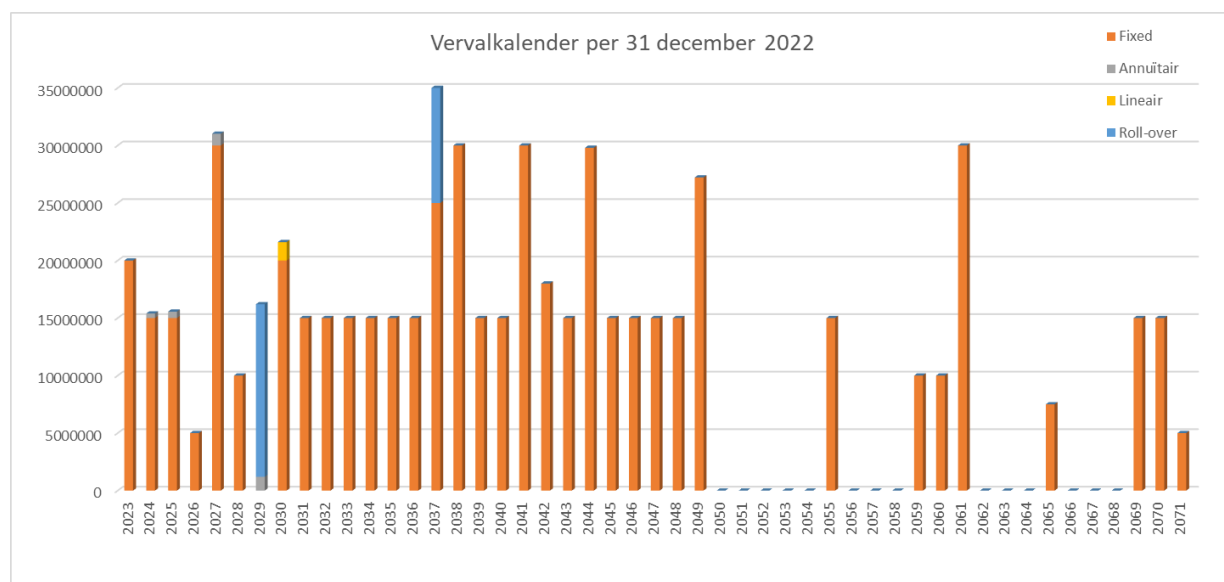
## Variabel rentende lening

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 renteaftspraken 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 treasury statuut 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 betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en (c) de per saldo hiermee gemoede 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 betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten 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 renteaftspraken nemen de rentelasten niet direct toe bij een stijging van de marktrente.

### **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 redelijke 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 waarde- en waarde-). 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 2022 bedraagt € 519 miljoen (in 2021 € 731 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% (2021: 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.

## **7.17. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

### **7.17.1. Huurverplichtingen**

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 32.323.

De einde-looptijd van de lopende huurverplichtingen zijn:

- opzegtermijn van 1 maand (€ 10.760 p.j.) (contract heeft een looptijd van onbepaalde tijd)
- opzegtermijn van 2 maanden (€ 3.592 p.j.) (contract heeft een looptijd van onbepaalde tijd)
- opzegtermijn van > 2 maanden (€ 17.971 p.j.) (contract eindigt in 2023)

### 7.17.2. 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. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo is vanuit het WSW 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 2022 bedroeg dit percentage 0,0487% (2021: 0,0624%) resulterend in een jaarlijkse obligoheffing van € 303.200 (2021: € 398.124) voor Pré Wonen.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een 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 gecommitteerd 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 2022 heeft Pré Wonen een aangegane obligolening van € 16,2 miljoen die niet is getrokken (2021: € 16,6 miljoen). 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.

### 7.17.3. 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 2023-2027 aangegeven dat er geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in deze jaren.

### 7.17.4. Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw huurwoningen tot een bedrag van € 55,1 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.

### 7.17.5. Onderhoudsverplichtingen

Pré Wonen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 6,1 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 € 20,4 miljoen aan verplichtingen aangegaan.

## 7.17.6. 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: € 75.421
- Tussen een jaar en vijf jaar: € 92.179
- Meer dan vijf jaar: € 0

De leaseovereenkomsten voor auto's hebben een gemiddelde resterende looptijd van 26 maanden waarbij de leasebetaling een vast bedrag per maand is over de gehele leaseperiode. Na afloop van de overeenkomsten heeft de corporatie de optie de auto's te kopen tegen de op dat moment geldende marktwaarde. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen.

## 7.17.7. Huurkoopovereenkomsten

Pré Wonen heeft geen huurkoopovereenkomsten.

## 7.17.8. 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.

## 7.17.9. Financieringsverplichting

Pré Wonen heeft, om te voldoen aan haar financieringsbehoeften in januari 2023, op 29 november 2022 een financiering aangetrokken van € 12,5 miljoen, welke gestort zal worden op 5 januari 2023.

# 7.18. Niet in de balans opgenomen activa

## 7.18.1. Verkoop onder voorwaarden

Door Pré Wonen zijn ultimo het verslagjaar 323 contracten afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkooprecht geldt en 43 verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht. De totale marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop een terugkoopplicht rust bedraagt € 15,0 miljoen. De totale marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop een terugkooprecht rust bedraagt € 98,0 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.

## 7.18.2. 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 m<sup>2</sup>) 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 Rijksstraatweg en Wentweg te Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie E, nummers 2395, groot veertienduizend driehonderd vierkante meter (14.300 m<sup>2</sup>) 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 zevenduizendtweehonderdzesentwintig vierkante meter (7.260 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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. Toelichting op de winst- en verliesrekening

## 8.1. Exploitatie vastgoedportefeuille

### 8.1.1. Huuropbrengsten

| Huuropbrengsten (in €)                                            | 2022               | 2021               |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Woningen en woongebouwen DAEB                                     | 103.071.848        | 100.249.343        |
| Woningen en woongebouwen niet-DAEB                                | 11.828.226         | 9.603.241          |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB                        | 0                  | 1.368.342          |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB                   | 0                  | 2.395.191          |
|                                                                   | <b>114.900.074</b> | <b>113.616.117</b> |
| af: Huurderving wegens leegstand                                  | -1.358.509         | -1.530.832         |
| af: Huurderving wegens oninbaarheid / voorziening dub. debiteuren | -155.149           | -91.892            |
| af: Huurgewenning & korting                                       | -137.919           | -225.431           |
|                                                                   | <b>113.248.497</b> | <b>111.767.962</b> |

Voor sociale huurwoningen was de huurverhoging inflatie (2,3%). Voor vrije sector huurwoningen was de huurverhoging inflatie + 1%. Woningen met een E, F of G label hebben een huurbefriazing gekregen.

### 8.1.2. Opbrengsten servicecontracten

| Opbrengsten servicecontracten (in €)                       | 2022             | 2021             |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Vergoeding levering goederen en diensten                   | 4.129.776        | 4.178.150        |
| Vergoeding overige zaken (niet verrekenbare servicekosten) | 1.188.240        | 1.009.808        |
|                                                            | <b>5.318.016</b> | <b>5.187.958</b> |
| af: te verrekenen met huurders                             | -834.176         | -228.243         |
| af: derving wegens leegstand                               | -32.082          | -51.156          |
|                                                            | <b>4.451.758</b> | <b>4.908.559</b> |

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.

### 8.1.3. Lasten servicecontracten

| Lasten servicecontracten (in €)          | 2022             | 2021             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Onderhoud t.b.v. servicecontracten       | 802.559          | 726.519          |
| Overige goederen, leveringen en diensten | 3.661.621        | 3.929.299        |
| Toegerekende organisatiekosten           | 563.367          | 577.126          |
|                                          | <b>5.027.547</b> | <b>5.232.944</b> |

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.

#### 8.1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

| Lasten verhuur en beheeractiviteiten (in €) | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Toegerekende organisatiekosten              | 7.498.560        | 9.380.105        |
|                                             | <b>7.498.560</b> | <b>9.380.105</b> |

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

#### 8.1.5. 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.

## 8.1.6. Toerekening organisatiekosten

| Toerekening organisatiekosten (in €)                    |                   |                  | 2022              |                   |                  | 2021              |
|---------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Lonen en salarissen                                     |                   |                  | 11.117.982        |                   |                  | 11.833.851        |
| Uitzendkrachten, inhuur                                 |                   |                  | 2.355.075         |                   |                  | 1.809.535         |
| Overige personeelskosten                                |                   |                  | 1.186.936         |                   |                  | 1.315.650         |
| Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa |                   |                  | 214.022           |                   |                  | 236.739           |
| Huisvestingskosten                                      |                   |                  | 536.817           |                   |                  | 386.057           |
| Kosten ICT                                              |                   |                  | 1.936.421         |                   |                  | 1.845.429         |
| Vervoersmiddelen                                        |                   |                  | 175.808           |                   |                  | 178.251           |
| Intergratiekosten Zandvoort                             |                   |                  | 0                 |                   |                  | 673.592           |
| Algemene kosten (o.a. onderzoek-advieskosten)           |                   |                  | 2.387.700         |                   |                  | 2.498.178         |
|                                                         |                   |                  | <b>19.910.760</b> |                   |                  | <b>20.777.282</b> |
| Toe te rekenen aan:                                     | direct            | indirect         | totaal            | direct            | indirect         | totaal            |
| Overige activiteiten                                    | 0                 | 0                | 0                 | 0                 | 0                | 0                 |
| Verhuur en beheer activiteiten                          | 6.984.909         | 513.651          | 7.498.560         | 5.145.629         | 4.234.476        | 9.380.105         |
| Leefbaarheid                                            | 477.851           | 35.140           | 512.991           | 336.852           | 292.910          | 629.762           |
| Projectontwikkeling (geactiveerde productie)            | 1.230.307         | 90.473           | 1.320.780         | 1.309.587         | 0                | 1.309.587         |
| Projectontwikkeling (dekkingsverschil)                  | 1.999.200         | 147.016          | 2.146.215         | 201.137           | 1.007.378        | 1.208.515         |
| Servicekosten (incl. huismeesters)                      | 524.777           | 38.591           | 563.367           | 344.363           | 232.764          | 577.127           |
| Verkoop vastgoedportefeuille                            | 317.032           | 23.314           | 340.345           | 262.470           | 165.485          | 427.954           |
| Onderhoudslasten                                        | 5.094.942         | 374.668          | 5.469.610         | 2.620.102         | 1.594.283        | 4.214.385         |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                        |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
| Controlling (incl accountantskosten)                    | 588.914           | 43.307           | 632.221           | 856.410           | 163.167          | 1.019.577         |
| Treasury                                                | 0                 | 0                | 0                 | 0                 | 0                | 0                 |
| Bestuur & secretariaat (incl. OR)                       | 1.098.539         | 92.542           | 1.191.081         | 1.140.266         | 305.384          | 1.445.651         |
| Strategie                                               | 219.451           | 16.138           | 235.589           | 361.120           | 203.498          | 564.618           |
| Subtotaal overige organisatiekosten                     | 1.906.905         | 151.987          | 2.058.892         | 2.357.797         | 672.048          | 3.029.846         |
|                                                         | <b>18.535.921</b> | <b>1.374.840</b> | <b>19.910.761</b> | <b>12.577.938</b> | <b>8.199.343</b> | <b>20.777.282</b> |

## 8.1.7. Lonen en salarissen

| Lonen en salarissen (in €)      | 2022              | 2021              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Salarissen                      | 8.544.049         | 9.361.563         |
| Sociale lasten                  | 1.506.631         | 1.425.146         |
| Pensioenen                      | 1.090.196         | 1.093.635         |
| Vrijval reservering verlofuren  | 0                 | 0                 |
|                                 | <b>12.327.811</b> | <b>13.195.994</b> |
| Ontvangen uitkeringen ziektewet | -22.893           | -46.493           |
|                                 | <b>12.304.917</b> | <b>13.149.501</b> |
| Tijdelijk personeel             | 2.355.075         | 1.809.535         |
|                                 | <b>14.659.992</b> | <b>14.959.036</b> |

Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 142,5 (2021: 149,4). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.



De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt (fte):

| Gemiddeld FTE                 | 2022         | 2021         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Bestuur (inclusief strategie) | 4,6          | 5,4          |
| Controlling                   | 3,0          | 2,5          |
| Klant en Wonen                | 104,8        | 98,5         |
| Financiën en Bedrijfsvoering  | 28,8         | 41,0         |
| Stagiaires en oproepkrachten  | 1,3          | 2,0          |
| <b>Totaal</b>                 | <b>142,5</b> | <b>149,4</b> |

## 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/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal beleidsdekkingsgraad van 126,8% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

## 8.1.8. Afschrijvingen op materiële vaste activa

| Afschrijvingen op materiële vaste activa (in €)           | 2022           | 2021           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Afschrijving onroerende zaken ten dienste van exploitatie | 214.022        | 236.739        |
|                                                           | <b>214.022</b> | <b>236.739</b> |

### 8.1.9. Lasten onderhoudsactiviteiten

| Lasten onderhoudsactiviteiten (in €) | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Planmatig onderhoud                  | 18.338.698        | 14.523.958        |
| Mutatieonderhoud                     | 8.871.998         | 7.297.165         |
| Klachtenonderhoud                    | 9.292.463         | 7.274.354         |
| Toegerekende organisatiekosten       | 5.469.611         | 4.214.385         |
|                                      | <b>41.972.770</b> | <b>33.309.862</b> |

### 8.1.10. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (in €) | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Verhuurdersheffing                                           | 11.543.386        | 17.039.936        |
| Belastingen exploitatie                                      | 6.138.095         | 6.129.538         |
| Verzekeringen                                                | 531.999           | 577.668           |
| Heffing ILT-Aw                                               | 0                 | 0                 |
| Juridische kosten                                            | 195.691           | 226.400           |
| Bijdrage VVE exploitatie                                     | 382.431           | 302.598           |
| Overige directe exploitatiekosten                            | 731.139           | 891.296           |
|                                                              | <b>19.522.741</b> | <b>25.167.436</b> |

## 8.2. Verkoop vastgoedportefeuille

| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (in €) | 2022             | 2021             |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Opbrengst verkopen woningen in exploitatie                       | 13.755.344       | 6.470.425        |
| Verkoopkosten woningen in exploitatie                            | -94.199          | -53.309          |
| Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille                       | -10.691.017      | -4.182.317       |
| <b>Verkoopresultaat woningen in exploitatie</b>                  | <b>2.970.128</b> | <b>2.234.799</b> |
| Verkoopopbrengst teruggekochte woningen VOV                      | 1.301.499        | 3.275.773        |
| Verkoopkosten teruggekochte woningen VOV                         | -2.731           | -1.670           |
| Verrekeningen                                                    | 0                | 0                |
| Boekwaarde teruggekochte woningen VOV                            | -971.622         | -2.465.557       |
| <b>Verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV</b>               | <b>327.146</b>   | <b>808.546</b>   |
| Verkoopopbrengst afkoopregelingen                                | 465.000          | 3.109.610        |
| Verkoopkosten afkoopregelingen                                   | -85              | -4.228           |
| Balanswaarde                                                     | -348.750         | -2.125.463       |
| <b>Verkoopresultaat afkoopregelingen</b>                         | <b>116.165</b>   | <b>979.919</b>   |
| Verkoopopbrengst overige vastgoed in exploitatie                 | 3.505.988        | 1.840.000        |
| Verkoopkosten overige vastgoed in exploitatie                    | -80.817          | -82.791          |
| Boekwaarde overige vastgoed in exploitatie                       | -3.660.640       | -1.492.005       |
| <b>Verkoopresultaat overige vastgoed in exploitatie</b>          | <b>-235.469</b>  | <b>265.204</b>   |
| Verkoopopbrengst grondposities                                   | 11.538           | 200.000          |
| Verkoopkosten grondpositie                                       | 0                | -3.690           |
| Boekwaarde grondposities                                         | 0                | -200.000         |
| <b>Verkoopresultaat verkoop grondposities</b>                    | <b>11.538</b>    | <b>-3.690</b>    |
| Overige verkoopkosten                                            | -87.538          | -91.400          |
| Af: Toegerekende organisatiekosten                               | -340.345         | -427.954         |
| <b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>        | <b>2.761.625</b> | <b>3.765.424</b> |

Hierbij wordt opgemerkt dat voor het verkochte vastgoed in exploitatie de boekwaarde de geschatte marktwaarde is. 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 13 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 2022 zijn van het DAEB vastgoed 14 woningen met een totale marktwaarde op moment van verkoop van € 6,5 miljoen en historische kostprijs van € 4,0 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2022) verkocht. Tevens is binnen het DAEB vastgoed 1 teruggekochte VOV woning verkocht met een totale marktwaarde op moment van verkoop van € 0,4 miljoen en historische kostprijs van € 0,3 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2022) verkocht. De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 2,6 miljoen.

In 2022 zijn van het commercieel vastgoed 21 woningen en 41 bedrijfspanden verkocht met een totale marktwaarde op het moment van verkoop van € 10,8 miljoen en historische kostprijs van € 10,3 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2022). Daarnaast zijn binnen het Niet-DAEB vastgoed 2 teruggekochte VOV woning verkocht met een totale marktwaarde op moment van verkoop van € 0,9 miljoen en historische kostprijs van € 0,7 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2022) verkocht. Tot slot is van 1 woning de terugkoopregeling afgekocht met een totale marktwaarde op het moment van verkoop van € 0,5 miljoen en historische kostprijs van € 0,3 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2022).

De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 0,9 miljoen.

## 8.3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (in €)                       | 2022               | 2021               |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Waardeverandering grond- en slooppertes                                     | -6.817.197         | 446.095            |
| Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling                                  | -1.754.464         | -3.726.885         |
| Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling                           | 2.690.967          | 883.415            |
| Afwikking projecten uit voorgaande jaren                                    | 16.064             | 37.182             |
| Herstructurering, uitplaatsingskosten en sloop                              | -679.047           | -9.161.057         |
| Waardeverandering door investeringen in bestaand DAEB en niet-DAEB          | -35.445.358        | -1.132.254         |
| Toegerekende organisatiekosten ontwikkeling huurwoningen (dekkingsverschil) | -1.027.149         | -717.858           |
| Toegerekende organisatiekosten renovatie huurwoningen (dekkingsverschil)    | -1.092.128         | -490.657           |
|                                                                             | <b>-44.108.311</b> | <b>-13.862.019</b> |

| Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille in exploitatie (in €) | 2022                | 2021               |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie                                | -261.825.976        | 479.198.453        |
| Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | -25.508.737         | 44.215.215         |
|                                                                                 | <b>-287.334.713</b> | <b>523.413.668</b> |

| Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV (in €) | 2022            | 2021           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden                       | 0               | -48.072        |
| Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden                | -6.428.381      | 10.260.350     |
| Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkocht onder voorwaarden | 6.194.708       | -9.869.482     |
|                                                                      | <b>-233.673</b> | <b>342.796</b> |

## 8.4. Overige activiteiten

| Opbrengsten overige activiteiten (in €)      | 2022             | 2021           |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Opbrengsten overige dienstverlening huurders | 51.320           | 49.544         |
| Opbrengsten overige activiteiten             | 72.295           | 192.980        |
| Energiebijdrage                              | 197.472          | 190.872        |
| Overige baten                                | -8.339           | 21.606         |
| Overige baten voorgaande jaren               | 5.939.793        | 11.622         |
|                                              | <b>6.252.541</b> | <b>466.624</b> |

Overige baten betreffen de ontvangst van de overdrachtsbelasting vanuit de taakoverdracht in Zandvoort en de terugontvangen BTW op een grondpositie in Zandvoort.

## 8.5. Overige organisatiekosten

| Overige organisatiekosten (in €)     | 2022             | 2021             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Bijdrage AW en obligoheffing         | 394.939          | 457.492          |
| Controlling (incl accountantskosten) | 632.221          | 1.019.577        |
| Treasury                             | 0                | 0                |
| Bestuur & secretariaat (incl. OR)    | 1.191.081        | 1.445.652        |
| Strategie                            | 235.589          | 564.618          |
| Kosten RvC                           | 123.719          | 119.177          |
|                                      | <b>2.577.550</b> | <b>3.606.516</b> |

## 8.6. Leefbaarheid

| Leefbaarheid (in €)                                                 | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk                      | 151.073          | 163.338          |
| Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur | 296.011          | 246.091          |
| Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid       | 272.556          | 255.752          |
| Overige leefbaarheidsbijdragen                                      | 0                | 0                |
| Toegerekende organisatiekosten                                      | 512.992          | 629.762          |
|                                                                     | <b>1.232.633</b> | <b>1.294.943</b> |

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.

## 8.7. Financiële baten en lasten

| Financiële baten en lasten (in €)                   | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| - Rente op leningen overheid                        | 1.080.580         | 1.054.471         |
| - Rente op leningen kredietinstellingen             | 9.585.308         | 10.594.025        |
| - Rente op rekening courant bij kredietinstellingen | 4.093             | 26.052            |
| <b>Totaal rentelasten</b>                           | <b>10.669.981</b> | <b>11.674.548</b> |
| Rente op liquide middelen                           | 0                 | 0                 |
| Rentebaten overig                                   | 344.110           | 16                |
| <b>Totaal rentebaten</b>                            | <b>344.110</b>    | <b>16</b>         |
| Geactiveerde bouwrente                              | 374.018           | 295.898           |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>             | <b>9.951.853</b>  | <b>11.378.634</b> |

## 8.8. Belastingen

| Belastingen (in €)                     | 2022              | 2021              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Acute belastingen                      | -6.225.059        | -5.404.647        |
| Correcties voorgaande jaren            | -335.891          | 1.936.490         |
| Mutatie latente belastingen            | -518.659          | -545.764          |
| Betalingskortingen en/of heffingsrente | 177               | 0                 |
|                                        | <b>-7.079.432</b> | <b>-4.013.921</b> |

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 bij sloop 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 stichting 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 effectieve belastingdruk is als volgt bepaald:

| Effectieve belastingdruk (in €)                              |                  | 2022          |
|--------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
|                                                              | VPB              | %             |
| Resultaat voor belastingen                                   | -292.745.924     |               |
| Nominale belastingdruk                                       | -75.528.448      | 25,80%        |
| <b>Aansluitposten:</b>                                       |                  |               |
| (Her) waardering latenties                                   | 81.335.390       | -27,67%       |
| VPB tariefswijziging belastinglatenties (van 25% naar 25,8%) |                  |               |
| Correcties eerdere jaren                                     | 335.891          | -0,11%        |
| Gemengde kosten                                              | 8.741            | -0,01%        |
| Rente-aftrekbeperking (ATAD)                                 | 971.682          | -0,31%        |
| Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek                          | -987             | 0,00%         |
| Tariefsopstapje                                              | -42.660          | 0,00%         |
| Korting                                                      | -177             |               |
| <b>Totale belastinglast</b>                                  | <b>7.079.432</b> | <b>-2,42%</b> |

### Rente-aftrekbeperking (ATAD)

Sinds 1-1-2019 is de ATAD richtlijn ingesteld. De rente is nog maar mogelijk tot 20% van de fiscale EBITDA. In 2022 was er sprake van het niet € 3.766.210 niet aftrekbare rentelasten. Per ultimo 2022 is er circa € 15,5 miljoen aan vooruit te schuiven rente beschikbaar.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen bedraagt -2,4% (2021: 0,7%). De berekening is als volgt: Belastingen 2022 (€ 7,1 miljoen) gedeeld door Resultaat voor belastingen (- € 293 miljoen) = -2,4%.

De afwijkende effectieve belastingdruk t.o.v. het statutaire tarief wordt veroorzaakt door verschillen in de vennootschappelijke en fiscale winstbepaling. De belangrijkste verschillen liggen in een afwijkende waardering van het vastgoed.

## 8.9. Resultaat deelnemingen

| Resultaat deelnemingen (in €)            | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. | 15.189        | 14.469        |
| V.O.F. Zona Matadero                     | -12.923       | -18.498       |
| Stichting Ketelhuis                      | -5.131        | 22.772        |
|                                          | <b>-2.865</b> | <b>18.743</b> |

## 8.10. 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 heeft tot 1 december 2022 bestaan uit mevrouw A.L.J. Huntjens. Vanaf 1 december 2022 is het bestuur uitgebreid tot 2 personen en bestaat deze uit de heer W.D. Kranen en de heer M.H.J. Oomes. De bezoldiging van het bestuur die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedraagt € 191.998 (2021: € 166.678).

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).

| (in €)                                   | 2022            |                |                |                | 2021            |
|------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                          | A.L.J. Huntjens | M.H.J. Oomes   | W.D. Kranen    | Totaal         | A.L.J. Huntjens |
| Beloning                                 | 149.043         | 12.020         | 10.643         | 171.706        | 148.474         |
| Belastbare onkostenvergoedingen          | 0               | 0              | 0              | 0              | 0               |
| <b>subtotaal</b>                         | <b>149.043</b>  | <b>12.020</b>  | <b>10.643</b>  | <b>171.706</b> | <b>148.474</b>  |
| Beloningen betaalbaar op termijn         | 17.240          | 1.652          | 1.400          | 20.292         | 18.204          |
| <b>Totaal</b>                            | <b>166.283</b>  | <b>13.672</b>  | <b>12.043</b>  | <b>191.998</b> | <b>166.678</b>  |
| Omvang van het dienstverband (in fte)    | 1               | 1              | 1              |                | 1               |
| Duur van het dienstverband (in boekjaar) | 1-1 t/m 30-11   | 1-12 t/m 31-12 | 1-12 t/m 31-12 |                | 1-1 t/m 31-12   |

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedragen € 94.825 (2021: €87.440) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

| (in €)                |            | Beloning      |               |
|-----------------------|------------|---------------|---------------|
| Naam                  | Functie    | 2022          | 2021          |
| Bodewes, W.J.         | Voorzitter | 25.920        | 25.150        |
| A. Talitsch           | Lid        | 17.280        | 0             |
| de Goede, J.P.A.      | Lid        | 17.280        | 16.850        |
| Rutten, B.T.          | Lid        | 17.280        | 16.850        |
| Tjin-a-Tsoi, T.B.P.M. | Lid        | 17.065        | 16.850        |
| Aalsma, E.M.W.        | Lid        | 0             | 11.740        |
| <b>Totaal</b>         |            | <b>94.825</b> | <b>87.440</b> |

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

## 8.11. Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WNT)

De WNT is in werking getreden met ingang van 1 januari 2013. De WNT schrijft voor dat indien de maximale bezoldiging wordt

overschreden, de bezoldiging moet worden verantwoord in de jaarrekening. Voor 2022 bedraagt de maximale bezoldiging ingevolge de WNT € 216.000, 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 | M.H.J. Oomes               | W.D. Kranen                |
|-----------------------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| Functiegegevens                               | Bestuurder      | Bestuurder                 | Bestuurder                 |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022    | 1/1 - 30/11     | 1/12 - 31/12               | 1/12 - 31/12               |
| Omvang dienstverband (in fte)                 | 1               | 1                          | 1                          |
| Dienstbetrekking?                             | ja              | ja                         | ja                         |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum* | 197.655         | 18.345                     | 18.345                     |
| Beloning                                      | 149.043         | 12.020                     | 10.643                     |
| Belastbare onkostenvergoedingen               | 0               | 0                          | 0                          |
| Beloningen betaalbaar op termijn              | 17.240          | 1.652                      | 1.400                      |
| <b>Subtotaal</b>                              | <b>166.283</b>  | <b>13.672</b>              | <b>12.043</b>              |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag             | 0               | 0                          | 0                          |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                     | <b>166.283</b>  | <b>13.672</b>              | <b>12.043</b>              |
| Verplichte motivering indien overschrijding   | N.v.t.          | N.v.t.                     | N.v.t.                     |
| <b>Gegevens 2021</b>                          |                 |                            |                            |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021    | 1/1 - 31/12     | Niet actief als bestuurder | Niet actief als bestuurder |
| Omvang dienstverband 2021 (in fte)            | 1               | N.v.t.                     | N.v.t.                     |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum* | 209.000         | 209.000                    | 209.000                    |
| Beloning                                      | 148.474         | N.v.t.                     | N.v.t.                     |
| Belastbare onkostenvergoedingen               | 0               | N.v.t.                     | N.v.t.                     |
| Beloningen betaalbaar op termijn              | 18.204          | N.v.t.                     | N.v.t.                     |
| <b>Totaal bezoldiging 2021</b>                | <b>166.678</b>  | <b>N.v.t.</b>              | <b>N.v.t.</b>              |

\* Pré Wonen valt in bezoldigingsklasse H met bijbehorend bezoldigingsmaximum van € 216.000 (2021: €209.000) voor de bestuurder voor een volledig jaar.

## Toezichthoudende topfunctionarissen:

| bedragen x € 1                              | W.J. Bodewes  | A. Talitsch   | T.B.P.M. Tjin-a-Tsoi | J.P.A. de Goede | B.T. Rutten   |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|-----------------|---------------|
| Functiegegevens                             | Voorzitter    | Lid           | Lid                  | Lid             | Lid           |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022  | 1/1 - 31/12   | 1/1 - 31/12   | 1/1 - 31/12          | 1/1 - 31/12     | 1/1 - 31/12   |
| Individueel bezoldigingsmaximum*            | 25.920        | 17.280        | 17.280               | 17.280          | 17.280        |
| Beloning                                    | 25.920        | 17.280        | 17.065               | 17.280          | 17.280        |
| Belastbare onkostenvergoedingen             |               |               |                      |                 |               |
| Beloningen betaalbaar op termijn            |               |               |                      |                 |               |
| <b>Subtotaal</b>                            | <b>25.920</b> | <b>17.280</b> | <b>17.065</b>        | <b>17.280</b>   | <b>17.280</b> |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag           | 0             | 0             | 0                    | 0               | 0             |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                   | <b>25.920</b> | <b>17.280</b> | <b>17.065</b>        | <b>17.280</b>   | <b>17.280</b> |
| Verplichte motivering indien overschrijding | nvt           | nvt           | nvt                  | nvt             | nvt           |
| Gegevens 2021                               |               |               |                      |                 |               |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021  | 1/1 - 31/12   | nvt           | 1/1 - 31/12          | 1/1 - 31/12     | 1/1 - 31/12   |
| Beloning                                    | 25.150        | nvt           | 16.850               | 16.850          | 16.850        |
| Belastbare onkostenvergoedingen             | 0             | nvt           | 0                    | 0               | 0             |
| Beloningen betaalbaar op termijn            | 0             | nvt           | 0                    | 0               | 0             |
| <b>Totaal bezoldiging 2021</b>              | <b>25.150</b> | <b>nvt</b>    | <b>16.850</b>        | <b>16.850</b>   | <b>16.850</b> |

\* Pré Wonen valt in bezoldigingsklasse H met bijbehorend bezoldigingsmaximum van € 32.400 voor de voorzitter van de RvC en € 21.600 voor overige leden.

De VTW kent sinds 2015 een bindende maatregel "Beroepsregel honorering commissarissen". Die houdt in dat voor 2022 de volgende bedragen van toepassing zijn voor de toezichthouders:

- Voorzitter van een RvC maximaal € 25.920
- Leden RvC maximaal € 17.280

## Overige rapportage verplichtingen op grond van WNT:

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

## 8.12. Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant (Ernst & Young Accountants LLP) en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

| Accountantshonoraria EY (in €)     | 2022           | 2021           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Controle van de jaarrekening       | 219.518        | 239.846        |
| Andere controle werkzaamheden      | 11.543         | 2.723          |
| Fiscale advisering                 | 0              | 0              |
| Andere niet-controle werkzaamheden | 0              | 0              |
|                                    | <b>231.061</b> | <b>242.569</b> |

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 zijn verricht. Het betreft werkzaamheden door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (wet toezicht accountantsorganisaties).

## 9. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen materiele gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum.

# 10. Afzonderlijke primaire overzichten

## 10.1. 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.

## 10.2. 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.

## 10.3. 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.
- 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.

# 11. Balans DAEB en niet-DAEB

| Balans Activa ( x € 1.000)                                | 31-12-2022       |                |                 |                  | 31-12-2021       |                |                 |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
|                                                           | DAEB             | Niet-DAEB      | Eliminaties     | Totaal           | DAEB             | Niet-DAEB      | Eliminaties     | Totaal           |
| <b>Vaste activa</b>                                       |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| <i>Vastgoed-beleggingen</i>                               |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| DAEB vastgoed in exploitatie                              | 2.902.733        |                |                 | 2.902.733        | 3.147.570        | 0              | 0               | 3.147.570        |
| NIET-DAEB vastgoed in exploitatie                         |                  | 298.271        |                 | 298.271          | 0                | 340.434        | 0               | 340.434          |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden               | 43.509           | 41.235         |                 | 84.744           | 48.152           | 45.734         | 0               | 93.887           |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie   | 10.439           |                |                 | 10.439           | 13.058           | 0              | 0               | 13.058           |
|                                                           | <b>2.956.681</b> | <b>339.506</b> | <b>0</b>        | <b>3.296.187</b> | <b>3.208.780</b> | <b>386.168</b> | <b>0</b>        | <b>3.594.948</b> |
| <i>Materiële vaste activa</i>                             |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste v.d. exploitatie | 4.143            | 0              | 0               | 4.143            | 4.074            | 0              | 0               | <b>4.074</b>     |
| <i>Financiële vaste activa</i>                            |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Netto vermogenswaarde niet-DAEB                           | 303.799          | 0              | -303.799        | 0                | 322.800          | 0              | -322.800        | 0                |
| Deelnemingen                                              | 0                | 380            |                 | 380              | 0                | 776            | 0               | 776              |
| Leningen u/g aan derden                                   | 0                | 0              |                 | 0                | 0                | 0              | 0               | 0                |
| Interne lening DAEB / niet-DAEB                           | 8.562            |                | -8.562          | 0                | 29.874           | 0              | -29.874         | 0                |
| Te vorderen BWS-subsidies                                 | 0                | 0              |                 | 0                | 0                | 0              | 0               | 0                |
| Latente belastingvorderingen                              | 4.209            | 380            |                 | 4.589            | 4.686            | 421            | 0               | 5.108            |
|                                                           | <b>316.570</b>   | <b>760</b>     | <b>-312.361</b> | <b>4.968</b>     | <b>357.360</b>   | <b>1.197</b>   | <b>-352.674</b> | <b>5.883</b>     |
| <b>Vlottende activa</b>                                   |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| <i>Voorraden</i>                                          |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Grondposities                                             | 2.905            | 4.192          |                 | 7.097            | 5.630            | 4.192          | 0               | 9.822            |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                          | 2.250            | 2.189          |                 | 4.439            | 991              | 1.219          | 0               | 2.209            |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop          | 0                | 0              |                 | 0                | 0                | 0              |                 | 0                |
|                                                           | <b>5.155</b>     | <b>6.381</b>   | <b>0</b>        | <b>11.537</b>    | <b>6.621</b>     | <b>5.411</b>   | <b>0</b>        | <b>12.031</b>    |
| <i>Onderhanden projecten</i>                              | 0                | 0              | 0               | 0                | 0                | 0              | 0               | 0                |
| <i>Vorderingen</i>                                        |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Huurdebiteuren                                            | 582              | 43             |                 | 624              | 483              | 74             | 0               | 558              |
| Overheid                                                  | 16               | 10             |                 | 27               | 71               | 0              | 0               | 71               |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                       | 0                | 0              | 0               | 0                | 0                | 0              | 0               | 0                |
| Vorderingen op overige deelnemingen                       | 0                | 53             |                 | 53               | 0                | 53             |                 | 53               |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen              | 6.967            | 373            |                 | 7.340            | 6.711            | -614           |                 | 6.097            |
| Overige vorderingen                                       | 376              | 2.444          |                 | 2.820            | 108              | 4              | 0               | 112              |
| Overlopende activa                                        | 511              | 18             |                 | 529              | 388              | 22             | 0               | 409              |
|                                                           | <b>8.452</b>     | <b>2.941</b>   | <b>0</b>        | <b>11.392</b>    | <b>7.761</b>     | <b>-460</b>    | <b>0</b>        | <b>7.300</b>     |
| <i>Liquide middelen</i>                                   | 5.029            | 2.788          | 0               | 7.817            | 4.351            | 4.520          | 0               | 8.871            |
| <b>Totaal</b>                                             | <b>3.296.029</b> | <b>352.376</b> | <b>-312.361</b> | <b>3.336.044</b> | <b>3.588.947</b> | <b>396.835</b> | <b>-352.674</b> | <b>3.633.109</b> |



| Balans passiva ( x € 1.000)                               | 31-12-2022       |                |                 |                  | 31-12-2021       |                |                 |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
|                                                           | DAEB             | Niet-DAEB      | Eliminaties     | Totaal           | DAEB             | Niet-DAEB      | Eliminaties     | Totaal           |
| <b>Eigen vermogen</b>                                     |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Herwaarderings-reserve                                    | 2.120.939        | 136.734        | -136.734        | 2.120.939        | 2.424.795        | 170.458        | -170.458        | 2.424.795        |
| Wettelijke en statutaire reserves                         | 26               | 26             | -26             | 26               | 31               | 31             | -31             | 31               |
| Overige reserves                                          | 475.461          | 167.039        | -167.039        | 475.461          | 471.428          | 152.312        | -152.312        | 471.428          |
|                                                           | <b>2.596.426</b> | <b>303.799</b> | <b>-303.799</b> | <b>2.596.426</b> | <b>2.896.254</b> | <b>322.800</b> | <b>-322.800</b> | <b>2.896.254</b> |
| <b>Voorzieningen</b>                                      |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Voorziening latente belasting-verplichting                | 0                | 0              |                 | 0                | 0                | 0              | 0               | 0                |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering | 31.921           | 0              |                 | 31.921           | 3.808            | 0              | 0               | 3.808            |
| Voorziening deelnemingen                                  | 0                | 231            |                 | 231              | 0                | 246            | 0               | 246              |
| Voorziening overig                                        | 327              | 5              |                 | 332              | 411              | 5              |                 | 415              |
|                                                           | <b>32.248</b>    | <b>235</b>     | <b>0</b>        | <b>32.484</b>    | <b>4.219</b>     | <b>251</b>     | <b>0</b>        | <b>4.469</b>     |
| <b>Langlopende schulden</b>                               |                  |                |                 | 0                |                  |                |                 | 0                |
| Leningen overheid                                         | 20.026           | 0              |                 | 20.026           | 20.032           | 0              | 0               | 20.032           |
| Leningen krediet-instellingen                             | 565.974          | 0              |                 | 565.974          | 584.471          | 0              | 0               | 584.471          |
| Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VOV          | 43.507           | 39.480         |                 | 82.987           | 48.166           | 43.699         | 0               | 91.865           |
| Waarborg-sommen                                           | 24               | 28             |                 | 52               | 7                | 48             | 0               | 55               |
| Interne lening DAEB / niet-DAEB                           | 0                | 8.562          | -8.562          | 0                | 0                | 29.874         | -29.874         | 0                |
|                                                           | <b>629.531</b>   | <b>48.070</b>  | <b>-8.562</b>   | <b>669.039</b>   | <b>652.676</b>   | <b>73.621</b>  | <b>-29.874</b>  | <b>696.423</b>   |
| <b>Kortlopende schulden</b>                               |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Schulden aan gemeenten                                    | 0                | 0              |                 | 0                | 0                | 0              |                 | 0                |
| Schulden aan leveranciers                                 | 3.679            | 0              |                 | 3.679            | 1.852            | 0              | 0               | 1.852            |
| Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies             | 4.032            | 0              |                 | 4.032            | 3.038            | 0              | 0               | 3.038            |
| Aflossings-verplichting komend boekjaar leningen o/g      | 20.906           | 0              |                 | 20.906           | 21.541           | 0              | 0               | 21.541           |
| Overige schulden                                          | 954              | 0              |                 | 954              | 1.011            | 137            | 0               | 1.148            |
| Schulden aan groeps-maatschappijen                        | 0                | 0              | 0               | 0                | 0                | 0              |                 | 0                |
| Overlopende passiva                                       | 8.252            | 272            |                 | 8.524            | 8.356            | 26             | 0               | 8.383            |
|                                                           | <b>37.824</b>    | <b>272</b>     | <b>0</b>        | <b>38.096</b>    | <b>35.798</b>    | <b>164</b>     | <b>0</b>        | <b>35.962</b>    |
| <b>Totaal</b>                                             | <b>3.296.029</b> | <b>352.376</b> | <b>-312.361</b> | <b>3.336.044</b> | <b>3.588.947</b> | <b>396.835</b> | <b>-352.674</b> | <b>3.633.109</b> |

# 12. Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

| Winst-en-verliesrekening over 2022 ( x € 1.000)                         | 2022            |                |                 | 2021           |               |                |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                                         | DAEB            | Niet-DAEB      | Totaal          | DAEB           | Niet-DAEB     | Totaal         |
| Huuropbrengsten                                                         | 101.716         | 11.532         | 113.248         | 100.197        | 11.570        | 111.768        |
| Opbrengsten servicecontracten                                           | 4.416           | 36             | 4.452           | 4.863          | 46            | 4.909          |
| Lasten servicecontracten                                                | -4.710          | -317           | -5.028          | -5.126         | -107          | -5.233         |
| Overheidsbijdragen                                                      | 0               | 0              | 0               | 0              | 0             | 0              |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                    | -6.985          | -514           | -7.499          | -8.676         | -704          | -9.380         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                           | -39.549         | -2.424         | -41.973         | -30.626        | -2.684        | -33.310        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                   | -18.337         | -1.186         | -19.523         | -24.533        | -634          | -25.167        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                 | <b>36.550</b>   | <b>7.128</b>   | <b>43.679</b>   | <b>36.100</b>  | <b>7.486</b>  | <b>43.586</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                   | 6.866           | 12.173         | 19.039          | 6.812          | 5.758         | 12.570         |
| Verkoopkosten                                                           | -61             | -205           | -265            | -99            | -138          | -237           |
| Toegerekende organisatiekosten                                          | -317            | -23            | -340            | -396           | -32           | -428           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                               | -4.308          | -11.364        | -15.672         | -3.966         | -4.174        | -8.140         |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>        | <b>2.180</b>    | <b>582</b>     | <b>2.762</b>    | <b>2.351</b>   | <b>1.414</b>  | <b>3.765</b>   |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                        | -43.900         | -208           | -44.108         | -13.673        | -189          | -13.862        |
| Niet-gerealiseerde waardever vastgoedportefeuille                       | -261.826        | -25.509        | -287.335        | 479.198        | 44.215        | 523.414        |
| Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille VoV                  | 15              | -249           | -234            | -4             | 346           | 343            |
| Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 0               | 0              | 0               | 0              | 0             | 0              |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                         | <b>-305.711</b> | <b>-25.966</b> | <b>-331.677</b> | <b>465.522</b> | <b>44.373</b> | <b>509.894</b> |
| Opbrengst overige activiteiten                                          | 5.871           | 381            | 6.253           | 452            | 15            | 467            |
| Kosten overige activiteiten                                             | 0               | 0              | 0               | 0              | 0             | 0              |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                             | <b>5.871</b>    | <b>381</b>     | <b>6.253</b>    | <b>452</b>     | <b>15</b>     | <b>467</b>     |
| Overige organisatiekosten                                               | -2.387          | -191           | -2.578          | -3.355         | -252          | -3.607         |
| Leefbaarheid                                                            | -1.240          | 8              | -1.233          | -1.295         | 0             | -1.295         |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                                | <b>-264.737</b> | <b>-18.058</b> | <b>-282.794</b> | <b>499.776</b> | <b>53.035</b> | <b>552.811</b> |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                                       |                 |                |                 |                |               |                |
| Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa horen               | 302             | 72             | 374             | 219            | 77            | 296            |
| Overige rentebaten                                                      | 0               | 0              | 0               | 0              | 0             | 0              |
| Rente interne lening                                                    | 453             | -453           | 0               | 697            | -697          | 0              |
| Rentelasten                                                             | -10.340         | 14             | -10.326         | -11.660        | -14           | -11.675        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                 | <b>-9.585</b>   | <b>-367</b>    | <b>-9.952</b>   | <b>-10.744</b> | <b>-634</b>   | <b>-11.379</b> |
| <b>Resultaat voor belasting</b>                                         | <b>-274.321</b> | <b>-18.425</b> | <b>-292.746</b> | <b>489.031</b> | <b>52.401</b> | <b>541.433</b> |
| Belastingen                                                             | -6.505          | -574           | -7.079          | -2.491         | -1.523        | -4.014         |
| Aandeel in resultaat van deelnemingen                                   | -19.002         | -3             | -3              | 50.897         | 19            | 19             |
| <b>Nettoresultaat na belastingen</b>                                    | <b>-299.828</b> | <b>-19.002</b> | <b>-299.828</b> | <b>537.437</b> | <b>50.897</b> | <b>537.437</b> |

# 13. Kasstroomoverzicht

## DAEB en niet-DAEB

| Kasstroomoverzicht 2022 ( x € 1.000)           |                                                                              | 2022           |                | 2021           |                |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                |                                                                              | DAEB           | Niet-DAEB      | DAEB           | Niet-DAEB      |
| <b>Ontvangsten:</b>                            |                                                                              |                |                |                |                |
| 1.1                                            | Huren                                                                        | 101.679        | 11.401         | 100.126        | 11.573         |
| 1.2                                            | Vergoedingen                                                                 | 4.753          | 284            | 4.758          | 332            |
| 1.3                                            | Overheidsontvangsten                                                         | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 1.4                                            | Overige bedrijfsontvangsten                                                  | 1.490          | 9              | 586            | 18             |
| 1.5                                            | Renteontvangsten                                                             | 462            | 0              | 697            | 0              |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>               |                                                                              | <b>108.384</b> | <b>11.695</b>  | <b>106.167</b> | <b>11.923</b>  |
| <b>Uitgaven:</b>                               |                                                                              |                |                |                |                |
|                                                | Erfpacht                                                                     | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 1.7                                            | Personeelsuitgaven                                                           | -11.029        | -832           | -10.368        | -894           |
| 1.8                                            | Onderhoudsuitgaven                                                           | -32.579        | -2.102         | -26.570        | -2.262         |
| 1.9                                            | Overige bedrijfsuitgaven                                                     | -19.929        | -1.572         | -20.549        | -1.715         |
| 1.10                                           | Renteuitgaven                                                                | -10.826        | -453           | -11.803        | -701           |
| 1.11a                                          | Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat                         | -366           | -29            | -453           | -4             |
| 1.11b                                          | Verhuurdersheffing                                                           | -11.306        | -178           | -17.099        | 0              |
| 1.12                                           | Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden                      | -710           | 0              | -806           | 0              |
| 1.13                                           | Vennootschapsbelasting                                                       | -2.372         | -210           | -4.051         | -359           |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>              |                                                                              | <b>-89.117</b> | <b>-5.376</b>  | <b>-91.698</b> | <b>-5.936</b>  |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> |                                                                              | <b>19.267</b>  | <b>6.319</b>   | <b>14.469</b>  | <b>5.987</b>   |
| <b>MVA ingaande kasstroom:</b>                 |                                                                              |                |                |                |                |
| 2.1 A                                          | Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB       | 6.490          | 0              | 6.925          | 0              |
| 2.1 B                                          | Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB  | 0              | 13.301         | 0              | 10.529         |
| 2.2 A                                          | Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB      | 313            | 0              | 0              | 0              |
| 2.2 B                                          | Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode niet-DAEB | 0              | 800            | 0              | 0              |
| 2.4 A                                          | Verkoopontvangsten grond DAEB                                                | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 2.4 A                                          | Verkoopontvangsten grond DAEB                                                | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 2.4 B                                          | Verkoopontvangsten grond niet-DAEB                                           | 0              | 0              | 0              | 200            |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>    |                                                                              | <b>6.802</b>   | <b>14.100</b>  | <b>6.925</b>   | <b>10.729</b>  |
| <b>MVA uitgaande kasstroom:</b>                |                                                                              |                |                |                |                |
| 2.6 A                                          | Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB                          | -7.550         | 0              | -8.749         | 0              |
| 2.6 B                                          | Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB                     | 0              | 14             | 0              | 0              |
| 2.7 A                                          | Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB                       | -10.368        | 0              | -5.344         | 0              |
| 2.7 B                                          | Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB                  | 0              | 0              | 0              | 0              |
| 2.9 A                                          | Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB                                 | -8.414         | 0              | -6.635         | 0              |
| 2.9 B                                          | Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB                            | 0              | 0              | 0              | -209           |
| 2.11 A                                         | Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB                         | -904           | 0              | -775           | 0              |
| 2.11 B                                         | Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB                    | 0              | -1.212         | 0              | -1.894         |
| 2.12 A                                         | Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB                           | -346           | 0              | -902           | 0              |
| 2.12 B                                         | Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB                      | 0              | 2              | 0              | 0              |
| 2.13 A                                         | Aankoop grond DAEB                                                           | -10            | 0              | 0              | 0              |
| 2.13 B                                         | Aankoop grond niet-DAEB                                                      | 0              | -8             | 0              | 0              |
| 2.14 A                                         | Investerings overig DAEB                                                     | -87            | 0              | -135           | 0              |
| 2.14 B                                         | Investerings overig niet-DAEB                                                | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>   |                                                                              | <b>-27.680</b> | <b>-1.205</b>  | <b>-22.540</b> | <b>-2.103</b>  |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>    |                                                                              | <b>-20.877</b> | <b>12.896</b>  | <b>-15.616</b> | <b>8.625</b>   |
| <b>FVA</b>                                     |                                                                              |                |                |                |                |
| 2.17.1                                         | Ontvangsten verbindingen                                                     | 0              | 378            | 0              | 0              |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>    |                                                                              | <b>0</b>       | <b>378</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Kasstroom uit (des)investerings</b>         |                                                                              | <b>-20.877</b> | <b>13.274</b>  | <b>-15.616</b> | <b>8.625</b>   |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>               |                                                                              |                |                |                |                |
| <b>Ingaand</b>                                 |                                                                              |                |                |                |                |
| 3.1.1                                          | Nieuwe door WSW geborgde leningen                                            | 0              | 0              | 20.000         | 0              |
|                                                | Mutatie interne lening                                                       | 21.312         | 0              | 12.773         | 0              |
|                                                | Aflossing leningen u/g + waarborgsommen                                      | 0              | 0              | 0              | 0              |
|                                                | Opname maandelijkse roll-overlening                                          | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Uitgaand</b>                                |                                                                              |                |                |                |                |
| 3.2.1                                          | Aflossing door WSW geborgde leningen                                         | -21.541        | 0              | -31.683        | 0              |
|                                                | Mutatie interne lening                                                       | 0              | -21.312        | 0              | -12.773        |
|                                                | Mutatie maandelijkse roll-over lening                                        | 2.500          | 0              | -1.500         | 0              |
|                                                | Aflossing leningen u/g + waarborgsommen                                      | 17             | -13            | -3             | -5             |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |                                                                              | <b>2.288</b>   | <b>-21.325</b> | <b>-413</b>    | <b>-12.778</b> |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>                |                                                                              | <b>677</b>     | <b>-1.732</b>  | <b>-1.559</b>  | <b>1.834</b>   |
|                                                | Liquide middelen per 1 januari                                               | 4.351          | 4.520          | 5.911          | 2.686          |
|                                                | Liquide middelen per 31 december                                             | 5.029          | 2.788          | 4.351          | 4.520          |

# 14. Ondertekening van de jaarrekening

## Bestuur:

Opgesteld door bestuur op 8 mei 2023

De heer M.H.J Oomes  
(bestuurder)

De heer W.D. Kranen  
(bestuurder)

## Raad van commissarissen:

Vastgesteld door RvC op 8 mei 2023

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

# 15. Overige gegevens

## 15.1. 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.

## 15.2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Pré Wonen

[Lees de volledige controleverklaring](#)

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

#### ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
- de winst-en-verliesrekening over 2022;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

[Lees de volledige controleverklaring](#)



**Pré Wonen**

Rijksweg 347  
1991 AB Velserbroek

Postbus 2008  
2002 CA Haarlem

088 770 0000  
mail@prewonen.nl

**Disclaimer**

Deze uiting is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld door Pré Wonen. De informatie is onder voorbehoud van type- en/of drukfouten. Eventuele plannings zijn onder voorbehoud van wijzigingen. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.