

Iedereen een fijn thuis!



Inhoudsopgave

1.	Van het bestuur	3
2.	Dit is Pré Wonen	6
3.	Samenwerken aan een fijn thuis	8
4.	Beschikbaarheid	11
4.1.	Portefeuillegroei	11
4.2.	Strategische samenwerkingsverbanden	12
4.3.	Ontwikkeling verhuureenheden 2023	13
4.4.	Verkoop	14
4.5.	Leegstand en derving	15
5.	Betaalbaarheid	16
5.1.	Huurprijzen	17
5.2.	Toewijzingen	18
5.3.	Huurbetaling	19
5.4.	Huurbeleid	20
6.	Kwaliteit	21
6.1.	Kwaliteit woningvoorraad	21
6.2.	Dagelijks onderhoud	23
6.3.	Planmatig onderhoud	23
6.4.	Inclusieve wijken	24
6.5.	Overlast	25
7.	Duurzaamheid	27
7.1.	Duurzame organisatie	28
7.2.	Netwerk en externe samenwerkingen	28
7.3.	Projecten verduurzaming	29
8.	Dienstverlening	31
8.1.	Huurderstevredenheid	32
8.2.	Verbetering klantcontact	34
8.3.	Communicatie met huurders	35
8.4.	Klachten en geschillen	36
9.	Organisatie in ontwikkeling	37

9.1.	Personeel en organisatie	37
9.2.	Informatie & Automatisering	40

10. Financiële continuïteit 42

10.1.	Financiële positie	42
10.2.	Resultaten 2023	46
10.3.	Waardeontwikkeling	51

11. Fiscale paragraaf 58

12. Treasurybeleid 60

13. Nevenstructuren en samenwerkingsverbanden 61

14. Risicoparagraaf 62

14.1.	Integraal risicomanagement	62
14.2.	Risicobereidheid	62

15. Verslag van de Ondernemingsraad 2023 68

15.1.	Vastgestelde Advies- en Instemmingsaanvragen 2023	69
15.2.	Overige zaken	69

16. Verslag van de Raad van Commissarissen 2023 71

16.1.	Belangrijke besluiten Raad van Commissarissen 2023	74
16.2.	Samenstelling bestuur Pré Wonen	76
16.3.	Samenstelling Raad van Commissarissen Pré Wonen	77
16.4.	Rooster van aftreden (per 31-12-2023)	78

Jaarrekening 2023 80



1. Van het bestuur

In navolging van voorgaande jaren was 2023 opnieuw een roerig jaar. In de wereld en Europa, maar ook in ons eigen land. En op het gebied van het wonen. Schokkende beelden van de oorlogen in Oekraïne en Gaza domineren al tijden ons dagelijks nieuws. Zij laten ons niet onberoerd. In onze eigen omgeving houden vooral de politieke ontwikkelingen de gemoederen bezig. Complexe vraagstukken, zoals migratie, klimaat, stikstof en wonen vragen al lange tijd om een heldere visie en doortastende aanpak. De verkiezingsuitslag van november 2023 maakt duidelijk dat verandering gewenst is. Maar het is nog onzeker hoe dat eruit gaat zien qua inhoud en vorm.

Met de ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken kreeg de corporatie weer een duidelijke positie én rol. Naast sociale huisvesting mogen corporaties ook weer breder aan de slag met de volkshuisvestelijke opgave. Dat is goed en belangrijk, maar een 'winstwaarschuwing' is wel op zijn plaats. Corporaties worden op dit moment geconfronteerd met een stapeling van opgaven op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. Het is onmogelijk om deze terreinen allemaal naar urgentie te bedienen. Financiële middelen en capaciteit bereiken hun grenzen. Het vraagt om een realistische blik, maar zeker ook om daadkrachtig en inventief ondernemerschap.

Bestuurswisselingen

Binnen onze organisatie veranderde er in 2023 het een en ander. Na het vertrek van bestuurder Anke Huntjens namen de directeuren Maarten Oomes en Wout Kranen in het eerste deel van het jaar de bestuurlijke verantwoordelijkheid op zich. Er past hier een woord van dank voor de goede manier waarop zij daar samen invulling aan gaven.

Met ingang van 1 juni 2023 nam ik als nieuwe bestuurder het stokje over. Vanuit eerdere rollen beschik ik over ruime bestuurlijke ervaring, maar in de sector van de woningcorporaties ben ik nieuw. Met hulp van een coach, opleidingen en veel steun vanuit de Raad van Commissarissen en de organisatie zette ik mij in de afgelopen maanden in om de sector en omgeving te leren kennen.

Ik leerde Pré Wonen kennen als een (financieel) gezonde organisatie, met zeer betrokken en enthousiaste medewerkers die voor huurders het allerbeste willen. Ik was onder de indruk van de vele nieuwbouw- en renovatieprojecten en gebiedsontwikkelingen waarbij we – in 6 gemeenten - betrokken zijn.

Het afgelopen jaar was ook het laatste jaar van het ondernemingsplan Iedereen een fijn thuis van 2021 – 2024. Van corporaties wordt veel verwacht. Daarom is het goed om keuzes en doelstellingen tegen het licht te houden en waar nodig te herzien. Eind 2023 startten we met het opstellen van een nieuwe Meerjarenstrategie (MJS). Dat doen wij niet alleen, en niet alleen van achter ons bureau. Vanaf het begin bevroegen we al onze medewerkers, huurdersorganisaties en overige stakeholders en betrokken we hen hierbij. In de zomer van 2024 stellen we onze nieuwe MJS vast.

Beschikbaarheid

In 2023 zetten we ons opnieuw sterk in voor meer woningen om woningzoekenden sneller te kunnen helpen. In 2023 gaven we opdracht voor een toename met 427 woningen. Daarnaast lukte het ons om met gemeenten en andere partners enkele grootschalige gebiedsontwikkelingen - zoals het Beatrixplein en de Waddenbuurt in Haarlem en het Curiedexterrein in Zandvoort - weer een stap verder te brengen.

Duurzaamheid

In het verslagjaar investeerden we ook veel in verdere verduurzaming van woningen. De financiële positie van veel huurders maakt hen kwetsbaar voor (plotselinge) verhoging van energielasten. Wij doen er alles aan om hun de mogelijkheid te bieden hun warmtevraag te verminderen. Met dat doel ontwikkelden we een aanpak om woningen met een energielabel E, F en G versneld tot minimaal label D te verbeteren. Dankzij onverwachte ruimte bij een aannemer konden we deze maatregelen bovendien versneld uitvoeren bij een kleine 200 woningen.

Betaalbaarheid

Qua betaalbaarheid was het jaar 2023 bijzonder, omdat de huursom afnam met 0,75%. Deze daling kwam door de wettelijke huurverlaging voor huurders met een inkomen tot 120% van het minimum inkomen. Wij realiseren ons dat deze maatregel tegemoet komt aan de kwetsbare financiële situatie van een deel van de huurders. Aan de andere kant vraagt de (toekomstige) volkshuisvestelijke opgave om grote investeringen, waarvoor wij de huurinkomsten nodig hebben. Bij het maken van keuzes streven wij steeds naar een goede balans.

Leefbaarheid

Kwaliteit van wonen gaat niet alleen om de woning zelf. De wijken waarin mensen wonen zijn even belangrijk voor het woongenot. De leefbaarheid in sommige van onze buurten staat onder druk. Voor die wijken stelden wij in 2023 wijkvisies vast. Zij vormen de basis voor de verdere invulling van de leefbaarheidsprogramma's per wijk.

Dienstverlening

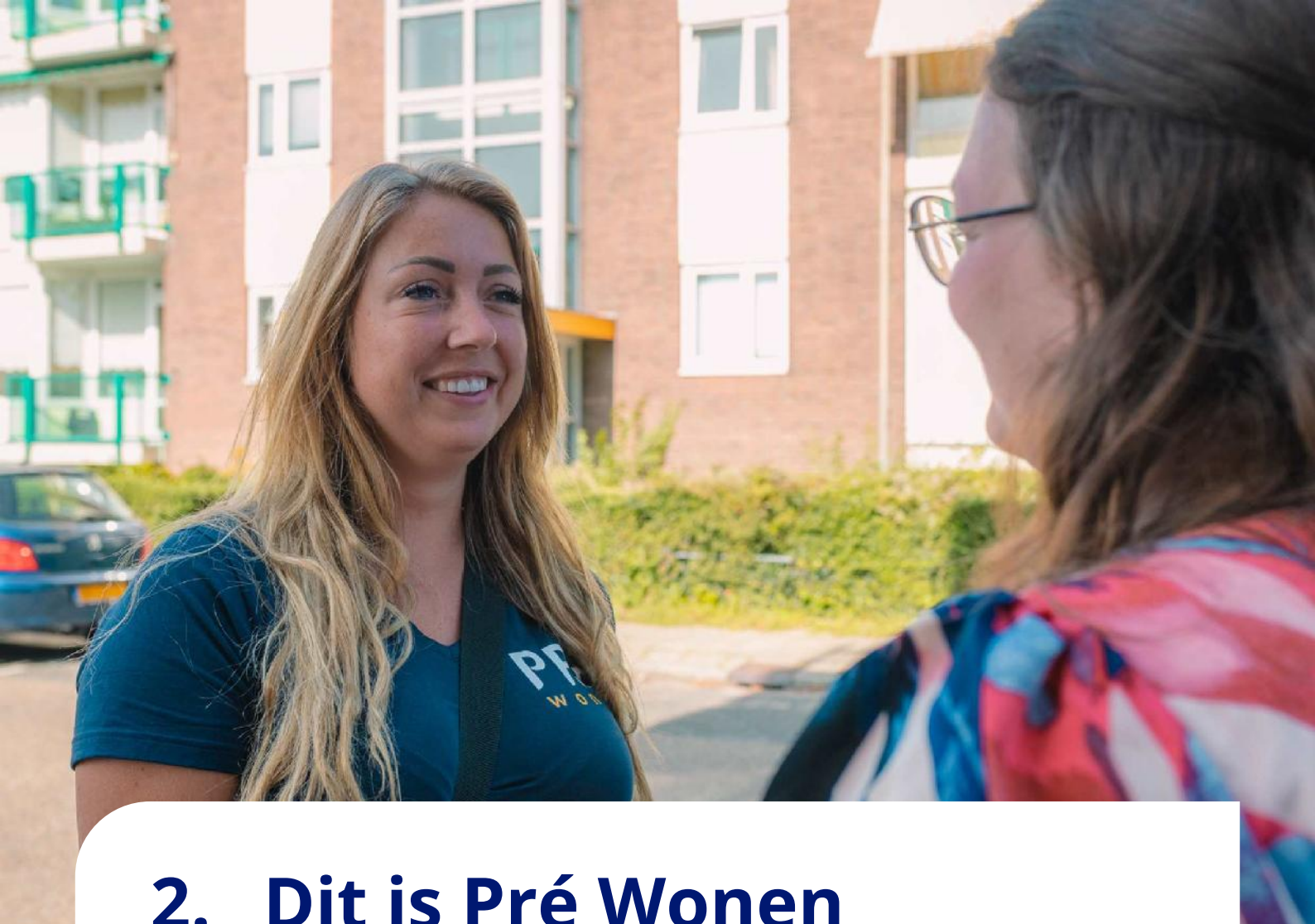
In 2023 steeg de huurderswaardering voor onze dienstverlening behoorlijk. Verschillende maatregelen, zoals een nieuw huurdersportaal, droegen daaraan bij. Helemaal tevreden zijn we nog niet. In de komende jaren zetten we in op verdere optimalisering.

Financiën

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 voor de komende 10 jaar analyseren.

Als nieuwe bestuurder van Pré Wonen heb ik enerverende, mooie én leerzame maanden achter de rug. Ik dank de Raad van Commissarissen voor zijn scherpte en waardevolle adviezen. Mijn collega's laten mij iedere dag weer zien hoe Pré Wonen met haar volkshuisvestelijke taak omgaat. Ik vind het fijn om daar deel van uit te maken en blijf mij met een frisse blik en veel energie inzetten voor alle zittende en nieuwe huurders.

Sabrina Franken
Bestuurder



2. Dit is Pré Wonen

‘Iedereen een fijn thuis!’ Vanuit deze missie beheren wij bijna 16.000 sociale huurwoningen in ons werkgebied. De woningen liggen verspreid over de gemeenten Haarlem, Beverwijk, Bloemendaal, Heemskerk, Heemstede en Zandvoort.

In dit jaarverslag laten wij zien wat wij in 2023 hebben gedaan om iedereen een fijn thuis te bieden. Dat doen wij aan de hand van 4 thema's: Beschikbaar, Betaalbaar, Kwaliteit en Dienstverlening. Aan elk thema is een hoofdstuk gewijd. Daarnaast besteden we een apart hoofdstuk aan duurzaamheid. Dit doet recht aan de groeiende aandacht voor dit thema, waardoor duurzaamheid in 2023 – meer dan in voorgaande jaren - op de kaart kwam te staan.

Samenwerkingsverbanden

Als corporatie staan we voor grote maatschappelijke en duurzaamheidsopgaven. Deze kunnen we alleen realiseren als we de samenwerking opzoeken met andere partijen, zoals gemeenten, collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en onze partners in de bouw. In 2023 investeerden we dan ook volop in bestaande én nieuwe samenwerkingsverbanden.

Interne organisatie op orde

Om goed te kunnen functioneren moet de basis op orde zijn. De professionalisering van onze interne organisatie stond daarom ook in 2023 hoog op de agenda. We besteedden veel aandacht aan de ontwikkeling van onze medewerkers en stimuleren het intercollegiaal contact en samenwerking. Vanuit een solide basis staan wij klaar om onze huurders een fijn thuis te bieden, nu en in de toekomst.



3. Samenwerken aan een fijn thuis

Alles wat wij doen staat in het teken van de ambitie om onze huurders een fijn thuis te bieden. Dat doel kunnen we alleen bereiken door samenwerking. Niet alleen met externe partijen, maar ook intern, met collega's. We hebben elkaar nodig om onze ambities waar te kunnen maken.

Omvang en aard van in- en externe samenwerking

Samenwerking met andere partijen is een vereiste om ons werk goed te doen en ons beleid te kunnen uitvoeren. Dat zit in ons DNA en dat doen we al jaren. Anders dan in voorgaande jaren legden we in 2023 meer nadruk op de interne samenwerking. Dat doen we onder meer door medewerkers bewuster te maken van de gevolgen van silo-denken bij het uitvoeren van hun werkzaamheden. Dat gaat zowel om reguliere werkzaamheden als om nieuwe projecten.

Projecten integraal aanvliegen

Daarnaast vliegen we projecten steeds meer integraal aan. Een mooi voorbeeld daarvan is de [‘EFG-aanpak’](#), een project om woningen met energielabels E, F en G te verduurzamen. Het is een ingewikkeld, omvangrijk en langdurig project waar veel medewerkers vanuit verschillende disciplines bij betrokken zijn. Juist dan is interne samenwerking en goede onderlinge afstemming noodzakelijk.

Verschuiving in de samenwerking

In de contacten met externe partijen zien we in 2023 een verschuiving in de aard van de samenwerking. In toenemende mate zorgt de complexiteit die ontstaat door een stapeling van eisen voor nieuwe inzichten. Deze inzichten kunnen leiden tot andere keuzes door Pré Wonen. Voor ons staat het belang van onze huidige en toekomstige huurders hierbij altijd voorop. Dáár ligt ons bestaansrecht.

Nieuwe samenwerkingsverbanden voor verduurzaming

In 2023 intensiverden we de contacten met bestaande relaties zoals gemeenten, corporaties, adviseurs en uitvoerende partners. Dit is een direct gevolg van onze keuze om het thema duurzaamheid hoger op de agenda te zetten. De intensievere samenwerking leidde ertoe dat we als organisatie op dit thema nu al veel zichtbaarder zijn. Zie ook [Duurzaamheid](#).

Langjarige en nauwe samenwerkingsverbanden

Op het gebied van wijkaanpak en ‘wonen en zorg’ werkten we – net als voorgaande jaren – samen met externe partners, zoals gemeenten en zorgorganisaties. Uitsluitend binnen dit soort langjarige en nauwe samenwerkingsverbanden kunnen we de gewenste resultaten behalen.

Verder behaalden we in het kader van externe samenwerking in 2023 onder meer de volgende resultaten:

- Prestatieafspraken met gemeenten:
 - We ronden de prestatieafspraken met de gemeente Heemstede af.
 - Met de gemeente Bloemendaal voerden we gesprekken. Deze ronden we in 2024 af.
 - Met de gemeenten Haarlem, Zandvoort en Beverwijk stelden we in 2023 addenda bij de meerjarige prestatieafspraken op. Dit in verband met de Nationale Prestatieafspraken.
- In 2023 selecteerden we 3 onderhoudspartners en stelden met hen meerjarige samenwerkingscontracten op. Deze aannemers zijn eind 2023, begin 2024 gestart.

Huurdersvertegenwoordigingen

Wij vinden het belangrijk dat we weten wat de mening is van onze huurders over onderwerpen waar zij belang bij hebben. Maar de manier waarop de overkoepelende bewonersparticipatie nu is ingericht, is aan vernieuwing toe. In 2023 startten Bewonerskern IJmond, Bewonerskern Zuid-Kennemerland, HuurdersPlatform Zandvoort en De Voorkamer met een herijking. Centrale vraag hierbij is: hoe komen we tot een participatiemodel dat toekomstbestendig, werkbaar, effectief en aantrekkelijk is? De nieuwe gesprekspartner voor Pré Wonen op centraal niveau - waar de huidige 3 huurdersorganisaties en De Voorkamer in opgaan - heeft voor de naam Huurderstafel gekozen. De verdere uitwerking en wat dit betekent voor de huidige structuur werken alle partijen in 2024 gezamenlijk verder uit.

Onderwerpen bewonerskernen en HPZ

In 2023 hebben de bewonerskernen en HPZ de volgende onderwerpen besproken of opgepakt:

- Advies over verwerking prijsplafond blokverwarming.
- Advies over inkoopcontract energie 2024.
- Advies over jaarlijkse huuraanpassing.
- Advies over onderhoudsbegroting.
- Informatie over bedrijfsbegroting 2024 e.v.
- Informatie over EFG-aanpak.
- Informatie over stand van zaken projecten.
- Bespreken Algemeen Sociaal Plan met HPZ.
- Bespreken Algemeen Sociaal Plan met Bewonerskern IJmond.
- Betrokkenheid bij opstellen addendum bij meerjarige Prestatieafspraken c.q. opstellen meerjarige Prestatieafspraken in Heemstede en Bloemendaal.
- Betrokkenheid bij Bestuurlijke Overleggen in de betreffende gemeenten.



4. Beschikbaarheid

In ons werkgebied is het tekort aan woningen onverminderd groot. Het verruimen van ons aanbod aan sociale huurwoningen heeft dan ook onze blijvende aandacht. Een lastige woningbouwmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen bemoeilijken dit steven. Toch zetten we in 2023 enkele concrete stappen en werken we gestaag door aan het behalen van onze doelen.

4.1. Portefeuillegroei

In 2023 actualiseerden we ons portefeuilleplan uit 2021. Het portefeuilleplan beschrijft onze plannen en ambitie tot 2040. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het vorige plan zijn:

- › In onze strategie vormt onze doelgroep nu veel sterker het vertrekpunt. Centraal staat de vraag: welk type vastgoed past bij onze doelgroep voor nu en in de toekomst?
- › Onze opgave is bijgesteld: we verhoogden onze ambitie voor het toevoegen van woningen met 500 woningen extra.

In 2023 was ons doel om 400 woningen (netto toevoeging) in projectopdrachtfase te nemen. Dat hebben we gehaald: in totaal kwamen we dit jaar uit op een portefeuillegroei van 427 woningen. We spreken van een bijdrage aan de portefeuillegroei als het bestuur in 2023 minimaal een projectopdracht of, in het geval van een gebiedsontwikkeling, een kaderbesluit heeft vastgesteld. Bij een acquisitie is de door het bestuur vastgestelde koopovereenkomst leidend.

Dit totaal van 427 woningen is dus inclusief de woningen die we realiseren in het kader van de gebiedsontwikkelingen Waddenbuurt en Beatrixplein in Haarlem. Hiervoor stelden we in 2023 kaderbesluiten vast.

Aantal woongelegenheden

Het totaal aantal woongelegenheden per gemeente was eind 2023 als volgt:

Woon-gelegenheden per 31/12/2023	Kwaliteits-kortingsgrens (t/m € 452,20)	Lage aftoppingsgrens (t/m € 647,19)	Hoge aftoppingsgrens (t/m € 693,60)	Liberalisatiegrens (t/m € 808,06)	Duur (vanaf € 808,06)	Totaal
Beverwijk	449	2.379	249	462	151	3.690
Bloemendaal	54	273	59	133	55	574
Haarlem	858	4.961	480	1.246	287	7.832
Heemskerk	1	29	7	22	4	63
Heemstede	47	333	77	176	24	657
Zandvoort	171	1.606	263	423	141	2.604
Totaal aantal zelfstandige woongelegenheden	1.580	9.581	1.135	2.462	662	15.420
Aantal onzelfstandige woongelegenheden	340	1	0	21	9	371
Totaal aantal woongelegenheden	1.920	9.582	1.135	2.483	671	15.791

In 2023 bereikten we met de gemeente Zandvoort overeenstemming over de koop en levering van de Mariaschool. In 2024 starten we daar met de ontwikkeling van 10 jongerenwoningen. Ook sloten we dit jaar een koop- en aanneemovereenkomst met de ontwikkelaar en bouwer van de Duinwachter in Zandvoort met 33 woningen.

Veranderende positie in vastgoedontwikkeling

We zien dat op het gebied van vastgoedontwikkeling onze positie als corporatie verandert. Omdat projecten moeilijker te financieren zijn, kiezen projectontwikkelaars eerder voor een gewijzigd programma waar meer sociale huur gerealiseerd wordt. Daarbij zoeken ze steeds vaker de samenwerking met corporaties.

4.2. Strategische samenwerkingsverbanden

In 2023 bouwden we de strategische samenwerkingsverbanden met gemeenten en marktpartijen verder uit. Zoals het in 2022 gestarte traject 'Samen Anders', waarin we samen met de gemeente Haarlem, marktpartijen en corporaties de bouwprojecten willen versnellen en stroomlijnen.

In Zandvoort en Beverwijk is de samenwerking verder uitgebreid en gestructureerd. De opgaven in deze gebieden zijn:

- > Voor Zandvoort-Noord: In deze aandachtswijk werken we aan een toekomstvisie, waarbij we onze voorraad willen verbeteren, maar ook meer differentiatie in woonproducten willen realiseren. De voorgenomen nieuwbouwlocaties vormen hier een belangrijke sleutel in.
- > Voor Beverwijk: we werken aan de relatie met de gemeente en andere stakeholders om samen de juiste strategische afwegingen te maken, met als doel het woningaanbod in deze gemeente te differentiëren. Om de woningbouwprojecten vanuit alle stakeholders te versnellen is het samenwerkingstraject onder de naam 'Woningmakers' in 2023 van start is gegaan.

Onderstaande tabel geeft de geplande groei, op basis van besluitvorming, van onze portefeuille in 2023 weer:

Bijdrage aan portefeuillegroei (o.b.v. besluitvorming)	Project	Woningen
Nieuwbouw	Boerhaavelaan, Haarlem	50
Renovatie	Ecocura, Heemstede	3
Nieuwbouw	Graafschap-Hamelinkstraat, Haarlem	5
Aankoop/nieuwbouw	Bernadottelaan, Haarlem*	-26
Aankoop/nieuwbouw	Ruckert-locatie, Zandvoort	62
Aankoop	Duinwachter, Zandvoort	33
Nieuwbouw	Beatrixplein, Haarlem	174
Nieuwbouw	Waddenbuurt, Haarlem	126
Totaal		427

** In 2022 was Bernadottelaan gerapporteerd als groei, echter is hier geen verdichting/groei gerealiseerd.*

4.3. Ontwikkeling verhuureenheden 2023

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling in verhuureenheden over 2023. In totaal had Pré Wonen eind 2023 18.244 verhuureenheden, waarvan 15.791 woongelegenheden.

Ontwikkeling verhuureenheden	Realisatie 2023 DAEB	Realisatie 2023 niet- DAEB	Totaal
Woongelegenheden per 1/1/2023	15.034	787	15.821
Opgeleverde woongelegenheden	4	-	4
Aangekochte woongelegenheden	15	1	16
Verkochte woongelegenheden	-15	-8	-23
Gesloopte woongelegenheden	-3	-	-3
Overige mutaties woongelegenheden	-3	1	-2
Overheveling niet-DAEB naar DAEB (door mutatie)	6	-6	-
MVA i.e. naar voorraad i.v.m. verkoop	-10	-	-10
Overheveling naar Vastgoed in Ontwikkeling i.v.m. sloop	-12	-	-12
Woongelegenheden ultimo periode	15.016	775	15.791
Niet-woongelegenheden per 1/1/2023	901	1.548	2.449
Opgeleverde niet-woongelegenheden	-	-	-
Aangekochte niet-woongelegenheden	-	-	-
Verkochte niet-woongelegenheden	-	-5	-5
Gesloopte niet-woongelegenheden	-	-	-
Overige mutaties niet-woongelegenheden	13	4	17
Overheveling niet-DAEB naar DAEB (door mutatie)	1	-1	-
MVA i.e. naar voorraad i.v.m. verkoop	-	-7	-7
Overheveling naar Vastgoed in Ontwikkeling i.v.m. sloop	-1	-	-1
Niet-woongelegenheden ultimo periode	914	1.539	2.453
Totaal verhuureenheden	15.930	2.314	18.244

4.4. Verkoop

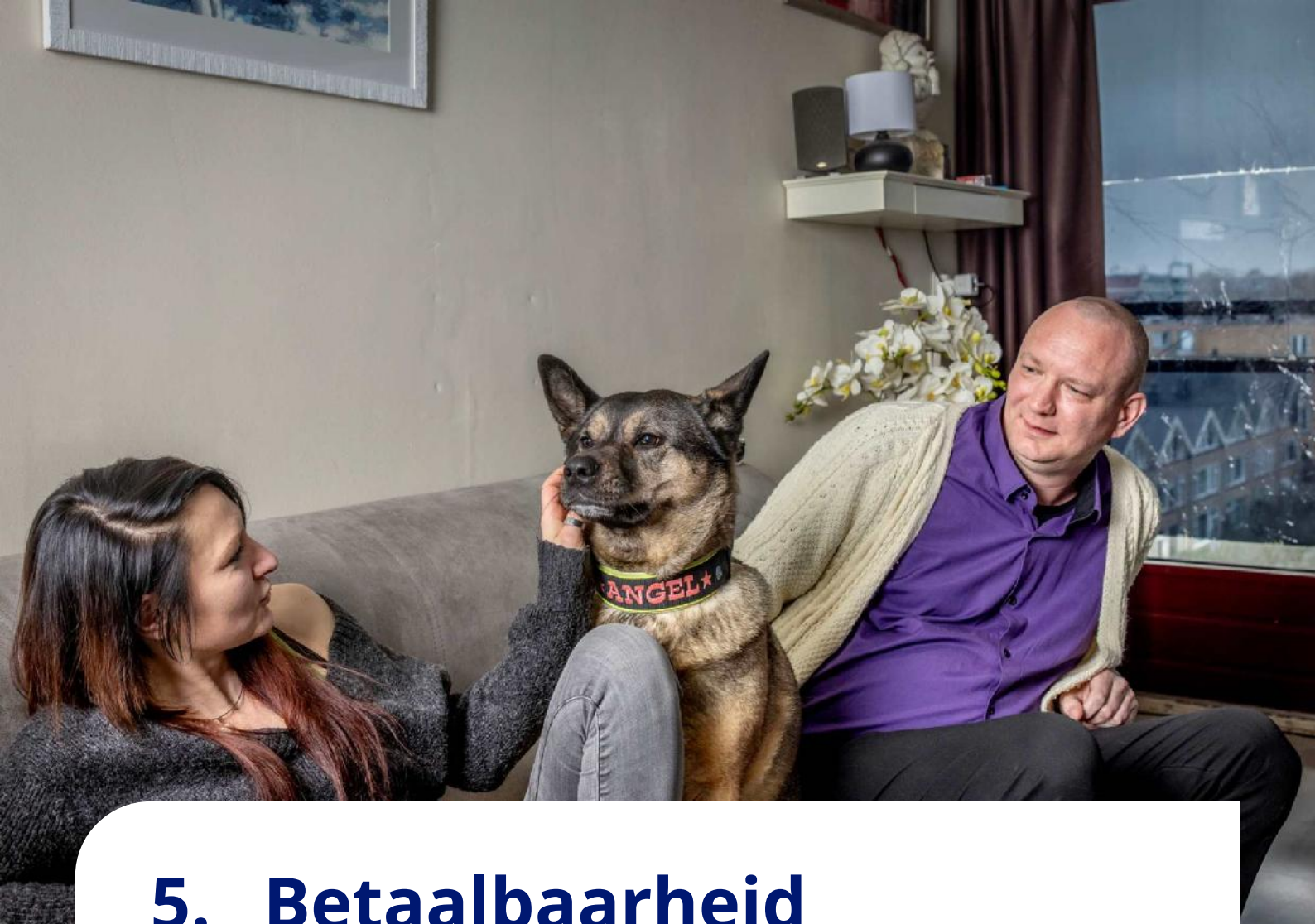
In 2023 verkochten we in totaal 30 woningen van het bestaande bezit. Dit zijn 18 DAEB- en 12 niet-DAEB-woongelegenheden. Dit zijn 5 woningen minder dan in 2022. Door de lagere mutatiegraad in 2023 kwamen er minder woningen vrij uit onze verkoopvoorraad.

	Realisatie 2023		Realisatie 2022	
Verkopen woongelegenheden	DAEB	niet- DAEB	DAEB	niet- DAEB
Beverwijk	4	1	2	2
Bloemendaal	0	5	0	0
Haarlem	11	5	9	3
Heemskerk	0	0	0	16
Heemstede	3	1	3	0
Zandvoort	0	0	0	0
Alle gemeenten	18	12	14	21

Aantal toewijzingen/opzeggingen	2022	2023	Daling %
Toewijzingen (alleen woningen)	893	718	-19,6%
Opzeggingen (alle VHE's)	1071	901	-15,9%

4.5. Leegstand en derving

Leegstand verlaagt de beschikbaarheid van verhuureenheden. Daarom proberen we de periode van leegstand zo kort mogelijk te houden. In 2023 streefden we naar een gemiddelde reguliere frictieleegstand (periode van leegstand bij mutatie na uitgevoerd mutatieonderhoud) van 15 dagen voor zowel DAEB- als niet-DAEB-woningen. De gemiddelde reguliere frictieleegstand van DAEB-woningen was in 2023 16,7 dagen (in 2022 was dat 20,8). Deze doorlooptijd is langer dan de beoogde 15 dagen. Voor niet-DAEB-woningen was de gemiddelde reguliere frictieleegstand 26,1 dagen. Dat is een daling ten opzichte van 2022 (33,1 dagen).



5. Betaalbaarheid

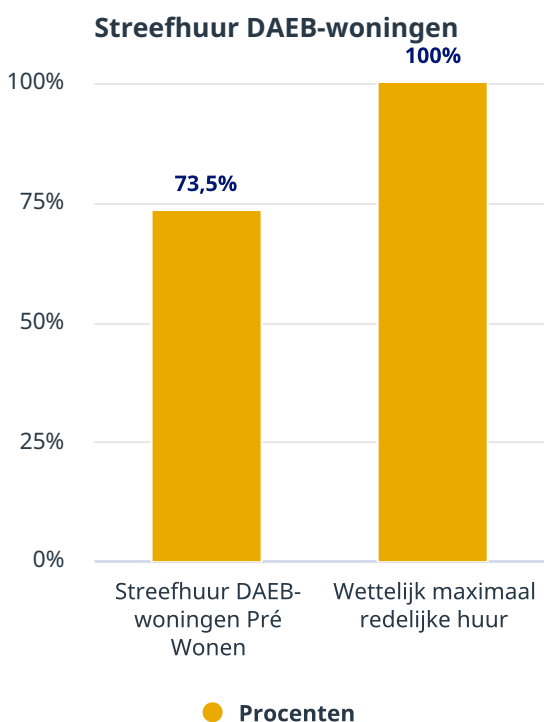
Bij het thema 'Betaalbaarheid' gaat het in onze sector al snel over de betaalbaarheid van huur- en energielasten. In 2023 nam de overheid maatregelen om de woningen voor huurders betaalbaar te houden. Mede daardoor zien de cijfers in dit hoofdstuk er positief uit. Maar in combinatie met woningzoekenden gaat 'betaalbaarheid' óók over woningtoewijzing en beschikbaarheid van de juiste woningen. Die samenhang knelde vorig jaar steeds meer. Vooral het passend huisvesten van huurders met de laagste inkomens en huurders uit aandachtsgroepen wordt steeds moeilijker.

Beheersing woon- en energielasten

Met onder meer de energietoeslag, het prijsplafond en het Tijdelijk Noodfonds Energie verlaagden landelijke en lokale overheden de energiekosten voor burgers. Ook bepaalde de overheid dat per 1 juli 2023 de huren moesten worden verlaagd voor mensen met een laag inkomen en relatief hoge huur (zie ook hieronder). Op eigen initiatief besloten wij in 2023 de huurprijzen van woningen met energielabels E, F en G eenmalig niet te verhogen.

5.1. Huurprijzen

De streefhuur van de DAEB-woningen is gemiddeld 73,5% van de wettelijk maximaal redelijke huur. De gemiddelde huurprijs van onze sociale woningen was € 580 per maand.



Huurverlaging per 1 juli

De reguliere huurverhoging voor 2023 is voor het sociale bezit -0,75% en 3,24% voor de vrije sector. De negatieve reguliere huurverhoging voor het sociale bezit kwam door de eenmalige huurverlaging per 1 juli 2023. Huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimuminkomen kregen een huurverlaging tot € 575. Dit gold voor circa 25% van onze huurders. Het effect van € 3,4 miljoen aan huuropbrengsten heeft een langdurig negatief effect op onze investeringsruimte.

De gevolgen van de huurverlaging staan in onderstaande tabel.

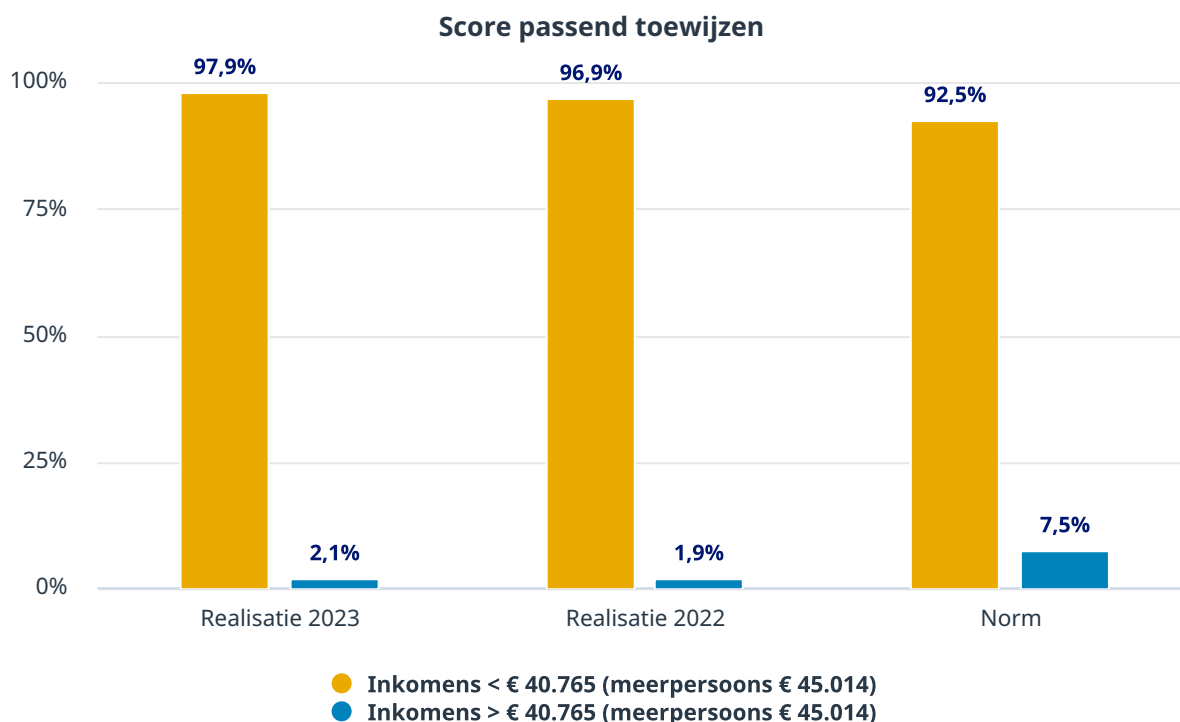
Gemeente	Aantal woningen	Verlaging huur 01-07-2023	Verlaging gemiddeld per woning
Beverwijk	723	€ 52.042	€ 71,98
Bloemendaal	153	€ 12.993	€ 84,92
Haarlem	1.737	€ 130.352	€ 75,04
Heemskerk	22	€ 2.253	€ 102,41
Heemstede	131	€ 10.682	€ 81,54
Zandvoort	936	€ 78.583	€ 83,96
Totaal	3.702	€ 286.905	€ 77,50
Totaal gereguleerde woningen Pré	14.780		
% met huurverlaging	25,00%		
Impact EUR 12 maanden		€ 3.442.870	

In het kader van huuraanpassingen ondernamen we in 2023 specifiek de volgende acties:

- We voerden eenmalig geen jaarlijkse verhoging door van de huurprijzen van woningen met energielabel E, F en G voor onze huidige huurders.
- Bij de huurders met een inkomen boven de grenzen voor sociale huur, voerden we een huurverhoging door, de zogenaamde inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit betrof 9% van onze huurdersbestand.
- We rekenden bij circa 9% van de huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging door.

5.2. Toewijzingen

In 2023 is 96,4% van de woningen passend toegewezen. Dat is ruim boven de wettelijke norm van 95%. Daarnaast wezen we 58,4% van de woningen toe aan regulier woningzoekenden. Ook dit is ruim boven onze interne norm van 50%. De overige woningen (41,6%) wezen we toe aan bijzondere doelgroepen.



In 2023 waren er in totaal 681 nieuwe verhuringen, waarvan 578 toewijzingen. Het verschil (103 woningen) betreft woningen die niet geschikt zijn voor reguliere toewijzing. Dat waren in 2023:

- > 31 tijdelijke verhuurovereenkomsten
- > 26 antikraakwoningen
- > 45 studentenkamers.

De 578 toewijzingen zijn als volgt verdeeld:

Toegewezen in 2023									
	Regulier	Urgent	25% vrije bemiddelingsruimte	Statushouders	Pact van Uitstroom	Stadsvernieuwing	Woningruil	Woon-groepen	Senioren
Toegewezen	339	41	28	69	27	10	24	18	22

Door nieuwe toewijzingen (huurharmonisatie) stegen de gemiddelde sociale huren met 0,34% en voor de vrije sector met 0,84%.

Daling aantal mutaties en toewijzingen

In 2023 waren er minder mutaties en dus minder nieuwe huurders dan de voorgaande jaren. Dat bemoeilijkte de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Want hoewel de toewijzing aan bijzondere doelgroepen qua doelstelling gelijk bleef, waren er in 2023 minder woningen beschikbaar. Bovendien waren de woningen die beschikbaar kwamen ook minder passend, zowel in grootte als in de hoogte van de huurprijs.

We zien over het algemeen een verschuiving van de toewijzing: we kunnen steeds minder woningen aanbieden aan onze primaire doelgroep (huurders met een gezinsinkomen van minder dan € 25.000 en die niet vallen onder de bijzondere doelgroepen). Er zijn namelijk weinig woningen beschikbaar in dit lage huursegment. Bovendien krijgen de bijzondere doelgroepen hierin vaak voorrang. We kunnen de primaire doelgroep dus steeds minder goed bedienen. Dat heeft grote gevolgen voor deze doelgroep, de wachttijden lopen op. Ook staat hierdoor de leefbaarheid in de wijken verder onder druk doordat woningen in deze huurprijscategorie vaak geconcentreerd in de wijken zijn.

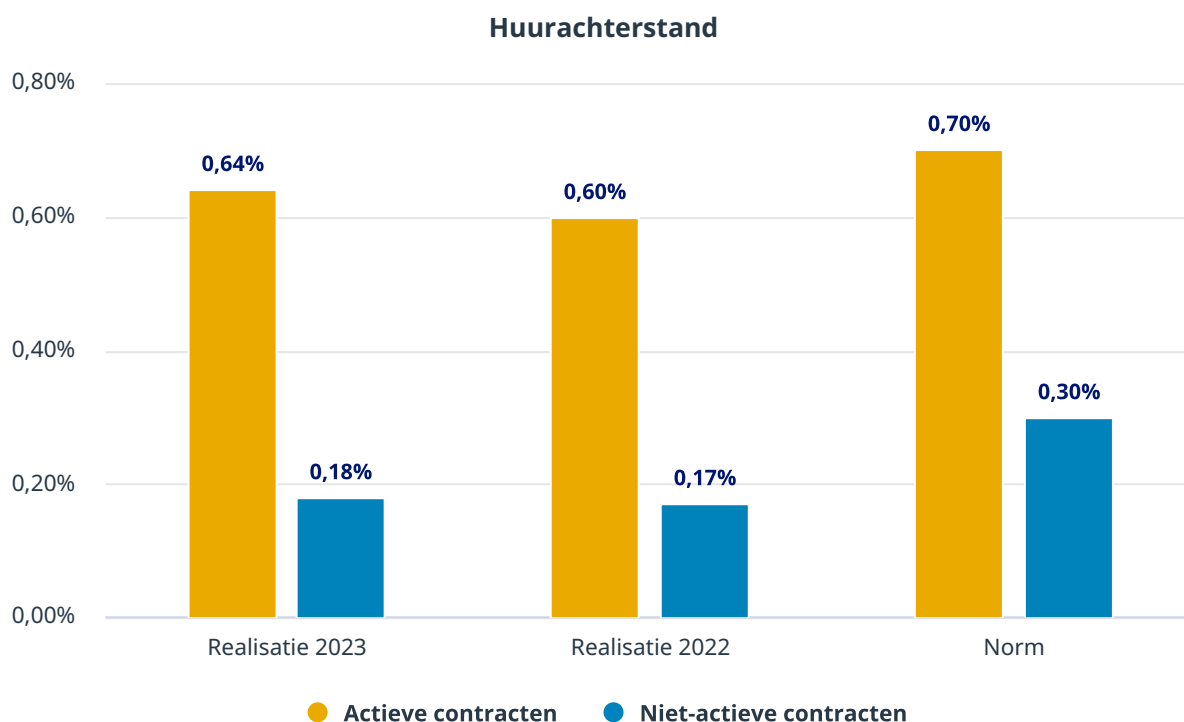
Onderstaande tabel betreft beëindigende contracten/mutaties van kamers en woningen, exclusief sloop.

	2022	2023	Delta
Mutatie graad %	5,80%	4,52%	-1,28%
Mutatie aantallen	894	696	-198

5.3. Huurbetaling

Vanwege de verdere stijging van de kosten in levensonderhoud verwachtten wij begin 2023 een flinke groei in het aantal huurachterstanden. Dat is niet uitgekomen: de huurachterstanden stegen licht, maar bleven binnen de gestelde normen. Dit is vooral te danken aan de inzet van onze Consulanten Huurincasso. Met vroegtijdige interventies voorkomen zij dat huurachterstanden groter worden en huurders noodgedwongen in de schuldhulpverlening komen, waardoor wij de achterstanden moeten afboeken.

In 2023 hadden we 5 huisuitzettingen door huurachterstanden. Vaak lagen hieraan ook andere redenen ten grondslag, zoals overlast. Ook zijn er huurders uitgezet die met de noorderzon vertrokken waren. Het ontruimen van een huurder gebeurt slechts in uitzonderlijke omstandigheden en na vonnis van de rechter. Door vroeg contact te leggen met onze huurders voorkomen we erger.



5.4. Huurbeleid

Halverwege 2023 voerden we de eerste gesprekken over de herziening van het huidige huurbeleid, onder meer met huurders. In de loop van 2024 ronden we de herijking van het huurbeleid af.



6. Kwaliteit

Kwaliteit van wonen; dat willen wij onze huurders bieden. Met goed onderhoud houden we de technische kwaliteit van onze woningen op peil. In 2023 legden we de basis om in 2024 het onderhoudsproces verder te professionaliseren. Maar kwaliteit van wonen gaat verder dan alleen de technische staat van de woning. Daarom werkten we ook in 2023 door aan de leefbaarheid in onze buurten.

6.1. Kwaliteit woningvoorraad

In 2023 was de gemiddelde conditiescore van onze woningen een 2,09^[*]. Dat is hoger dan de gemiddelde score van een 2, ons doel voor dit jaar. De score is een trendbreuk met voorgaande jaren, toen de gemiddelde score juist daalde. Hier zijn verschillende verklaringen voor:

- In de gemiddelde conditiescore tellen ook complexen mee waarvan de geplande sloop is uitgesteld (zoals de Waddenstraat in Haarlem).

- > Dat geldt ook voor complexen waarvan de renovatie is uitgesteld (zoals de Eikenstraat/Bomenbuurt in Haarlem) of waarvan het planmatig onderhoud vorig jaar niet is gerealiseerd.
- > Ook speelt mee dat we inmiddels met andere externe partijen werken voor de NEN-inspecties. Hun meetmethoden wijken iets af, waardoor een verschil van een paar honderdsten eenvoudig kan ontstaan.

In 2024 monitoren we of deze trend zich voortzet.

Gemiddelde conditiescore van het bezit (incl. Zandvoort)



Verduurzaming woningvoorraad

Een factor die mogelijk van grote invloed is op de toekomstige conditiescores, is de verduurzaming van onze woningvoorraad. In 2023 zetten we het thema 'Duurzaamheid' binnen de organisatie op de kaart. We troffen de nodige voorbereidingen om in 2024 voortvarend aan de slag te gaan met de verduurzaming van onze woningen. Zie hiervoor het hoofdstuk '[Duurzaamheid](#)'.

Onderhoudslasten

Op het gebied van onderhoud voerden we in 2023 een aantal verbeteringen door. We brachten de interne bezetting op orde, trokken nieuwe partners voor het dagelijks onderhoud aan en maakten met onze installatiepartners nieuwe afspraken.

De onderhoudslasten bedroegen in 2023:

Onderhoudslasten (x 1.000)	Begroting 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Klachtenonderhoud	€ 7.868	€ 12.060	€ 9.292
Mutatieonderhoud	€ 8.701	€ 8.150	€ 8.872
Planmatig onderhoud (incl. VvE-onderhoudsdeel)	€ 23.215	€ 22.251	€ 18.339
Toegerekende organisatiekosten	€ 4.774	€ 5.305	€ 5.470
Totaal	€ 43.271	€ 47.766	€ 41.973
Aantal kostenfactoren (VHE, ultimo jaar)	16.242	16.394	16.398
Kosten per kostenfactor (VHE)	€ 2,7	€ 2,9	€ 3,0

De flinke groei in de onderhoudskosten is als volgt te verklaren:

- > De hoge inflatie.
- > We voerden in 2023 meer onderhoudsprojecten uit dan in 2022.

** De conditiescore loopt van 1 tot 6. Daarbij is 1 zeer goed en 6 zeer slecht. De score van 2,09 in 2023 is dus een lichte daling in kwaliteit ten opzichte van voorgaande jaren.*

6.2. Dagelijks onderhoud

Aanbesteding aannemers

Een belangrijke ontwikkeling in 2023 was de aanbesteding van nieuwe aannemers voor het dagelijks onderhoud en het mutatieonderhoud. Dat was nodig omdat eind 2023 het 6-jarige contract met de huidige aannemers afliep. We selecteerden drie aannemers vanwege hun dienstverlenende en innovatieve instelling. Nieuw bij deze contracten is dat we de afkoopgrens hebben verhoogd. Dit leidt tot een betere integrale samenwerking en een flinke verlaging van de facturenstroom.

Eind 2023 begonnen de 3 aannemers met hun werkzaamheden. De gevolgen van deze wisseling waren groter dan vooraf verwacht, vooral omdat iedereen - zowel de huurders als onze medewerkers - met een andere aannemer te maken kreeg. Maar omdat de nieuwe aannemers eind augustus al bekend waren, konden we de overdracht goed voorbereiden. Daardoor liep deze zo soepel als mogelijk is.

6.3. Planmatig onderhoud

De uitgaven aan planmatig onderhoud bleven in 2023 binnen de begroting. Dat was inclusief een aantal verschuivingen. Een onvoorzien project was bijvoorbeeld het stempelen van de Lorentzflats in Zandvoort. Nadat daar betonrot was geconstateerd, voerden we deze werkzaamheden in de tweede helft van 2023 met spoed uit. De stempels stellen het gebouw volledig veilig tot aan de herstellinggreep. Deze is nu in voorbereiding.

Consolidatie onderhoudspartners

Het afgelopen jaar kregen we steeds meer te maken met de consolidatie van de onderhoudspartners. Daardoor vallen nu meerdere van onze onderhoudspartners binnen hetzelfde concern. Dat heeft gevolgen voor de aanbesteding en de marktwerking. We zien ook dat *private equity* steeds meer zijn intrede doet in de onderhoudsmarkt. Dat beïnvloedt de bedrijfsvoering van onze partners. We houden deze ontwikkeling - en de mogelijke consequenties daarvan voor het partnerschap - scherp in de gaten.



6.4. Inclusieve wijken

Kwaliteit van wonen gaat niet alleen om de woning zelf. De wijken waarin mensen wonen zijn even belangrijk voor het woongenot. De leefbaarheid in sommige van onze buurten staat onder druk. Voor die wijken stelden wij in 2023 wijkvisies vast. Zij vormen de basis voor de verdere invulling van de leefbaarheidsprogramma's per wijk.

Wijkvisies en uitvoeringsprogramma's

In 2023 stelden we de wijkvisies vast voor de wijken Meerestein in Beverwijk, de Boerhaavewijk in Haarlem en Zandvoort-Noord. De wijkvisie voor Oosterwijk (Beverwijk) leveren we naar verwachting begin 2024 op. We werken de doelstellingen uit de wijkvisies concreet uit in uitvoeringsprogramma's. Voorbeelden van plannen en acties uit deze programma's zijn:

- › Een betere spreiding van kwetsbare huurders over het werkgebied.
- › Aanpak van de openbare ruimte in de wijk.
- › Aanpak energie-armoede, vocht en kou.
- › Verbetering van de samenwerking met partners in de wijk.

De verbeteracties verschillen per wijk. Vanaf 2024 stellen we de uitvoeringsprogramma's vast en rollen we deze uit.

Leefbaarheids gelden

In de loop van 2023 startten we met de jaarlijkse ranking van de wijken op leefbaarheid. We meten de ontwikkelingen in de leefbaarheid op basis van vaste criteria, zoals de veerkrachtenkaarten en de 'leefbaarometer'. Zo kunnen we de wijken met elkaar vergelijken en de leefbaarheids gelden veel gericht per wijk inzetten. De kwetsbaarste wijken krijgen daardoor de meeste steun en de veerkrachtigere wijken ontvangen minder.

Hoewel verbeteringen in de leefbaarheid mogelijk al eerder merkbaar zijn in de wijken, worden deze pas zichtbaar in de data bij de tweede ranking in 2025.

Leefbaarheidsuitgaven (x 1.000)	Begroting 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Beverwijk	€ 386	€ 193	€ 112
Haarlem-Noord	€ 60	€ 14	€ 14
Haarlem-Oost	€ 95	€ 10	€ 77
Schalkwijk	€ 290	€ 79	€ 232
Zandvoort	€ 112	€ 59	€ 88
Haarlem Zuid/West	€ 50	€ 109	€ 24
Haarlem algemeen	€ 0	€ 45	€ 0
Buurtbeheer	€ 238	€ 396	€ 174
Personele inzet	€ 643	€ 698	€ 513
Alle leefbaarheidsuitgaven	€ 1.874	€ 1.603	€ 1.233
Aantal zelfstandige woningen DAEB	€ 14.594	€ 14.645	€ 14.653
Uitgaven per zelfstandige woning	€ 128,41	€ 109,46	€ 84,14

Fysieke leefbaarheid

Bij Pré Wonen maken we een onderscheid tussen fysieke en sociale leefbaarheid. Onze Buurtbeheerders gaan over de fysieke leefbaarheid. Onze Consulenten Leefbaarheid gaan over de sociale leefbaarheid. Fysieke leefbaarheid betreft alles in en om de complexen dat je vast kan pakken. In 2023 startten we met Beeldkwaliteit voor de algemene en buitenruimten van onze complexen. Per complex verzamelden de Buurtbeheerders data over de staat van het complex en hoe het presteert op de criteria schoon, heel en veilig. Hierdoor kregen we meer aandacht voor de fysieke leefbaarheid in de wijk. De doorontwikkeling van de aanpak van de fysieke leefbaarheid in combinatie met de sociale leefbaarheid zetten we in 2024 voort.

Community building

In 2023 zetten we meer in op *community building* in de wijk. Een van de hoofddoelen van deze inzet is het vergroten van de samenredzaamheid in de wijk. We zetten bewoners in hun kracht en helpen waar nodig, zodat zij elkaar ook beter kunnen helpen. Omdat wij zelf hieraan een bijdrage leveren, kunnen wij de community builders ook gericht inzetten. Hierdoor krijgen de complexen die dat nodig hebben, ook meer aandacht. In 2023 startten we met community building in Schalkwijk. Dit rollen we in 2024 verder uit over de andere gebieden.

6.5. Overlast

Over 2023 hadden we in totaal 239 nieuwe overlastzaken. Nog steeds neemt het aantal gevallen van zware overlast toe. Ook stijgt het aantal gevallen waaraan meerdere en ernstigere problemen ten grondslag liggen. Denk aan drugsgebruik, psychische problemen en gebruik van geweld. Samenwerking met onze partners in de wijk (ggz, politie, gemeente, welzijnsorganisaties) wordt dan ook steeds belangrijker om deze problematiek aan te pakken.

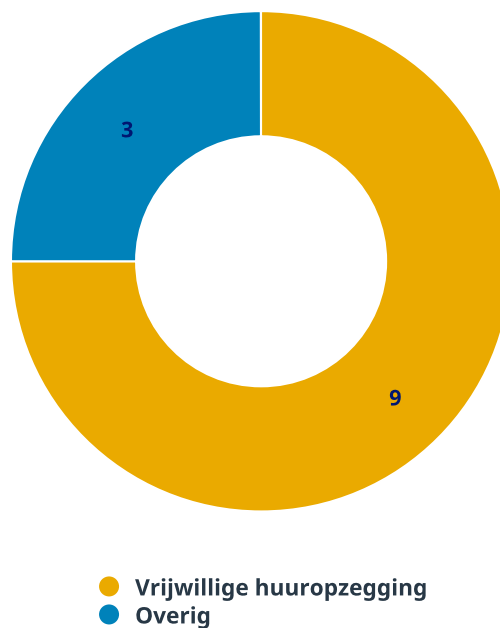
We pakken de overlastproblematiek ook via ons toewijzingsbeleid aan. Overlast komt vooral voor in kwetsbare wijken, waar we nu een concentratie van kwetsbare huurders zien. Door bij de toewijzing van kwetsbare doelgroepen meer rekening te houden met de ranking van de wijken, kunnen we deze huurders beter spreiden over de veerkrachtigere wijken.

Kengetallen overlast	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Totaal aantal nieuwe meldingen	239	223
Aantal juridische zaken (afgesloten)	6	8
Aantal afgehandelde zaken	202	224
Aantal openstaande zaken (ultimo periode)	103	66

Onrechtmatige bewoning/woonfraude

De bestrijding van woonfraude en onrechtmatige bewoning was ook in 2023 een belangrijk aandachtspunt. We sporen gevallen van woonfraude actief op en maken daarbij gebruik van signalen uit de buurt. Om een gedwongen uitzetting via de rechter te voorkomen, zetten wij bij woonfraude eerst in op een vrijwillige huuropzegging. Dat lukt in 2023 in 9 van de 12 woonfraudezaken. In de overige 3 gevallen dwongen we de huuropzegging via de rechter af.

Onrechtmatige bewoning



Kengetallen woonfraude	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Aantal nieuwe meldingen	72	71
Aantal afgesloten meldingen	51	106
Aantal afgesloten meldingen waar geen sprake was van woonfraude	27	84

Wijze van afhandeling	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Vrijwillige huuropzegging woonfraude	9	14
Ontruimingen m.b.t. woonfraude	3	3
Ontruimingen m.b.t. huurachterstanden	5	5



7. Duurzaamheid

We staan voor een enorme verduurzamingsopgave. Onze woningvoorraad moet in 2050 CO₂-neutraal zijn. Dit vereist ook intern aanpassingen. In 2023 lag de focus op dat laatste: met een aantal concrete acties plaatsten we het thema 'duurzaamheid' binnen de organisatie op de kaart en is het centraal belegd. Onze organisatie heeft in 2023 de basis gelegd om de komende jaren met onze externe partners te werken aan de gezamenlijke doelstelling: CO₂-neutraal in 2050.

7.1. Duurzame organisatie

Het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen vereist in de eerste plaats de betrokkenheid van onze hele organisatie. Alle medewerkers en alle afdelingen krijgen hiermee te maken, van Vastgoed tot Klantadvies, en van Onderhoud tot Financiën en I&A. Een integrale aanpak van alle aan duurzaamheid gerelateerde onderwerpen binnen de organisatie is noodzakelijk. Een eerste stap daarin is het creëren en invullen van de nieuwe functie van Coördinator/Adviseur Duurzaamheid binnen het team Vastgoedsturing. De nieuwe coördinator is sinds zijn aanstelling in september 2023 bezig met het op de kaart zetten van het thema 'duurzaamheid' binnen de organisatie, onder meer met interne informatiesessies en kennisdeling. Daarnaast werken we aan het verbreden van de kennis van en ervaring met duurzaamheidsonderwerpen. Bijvoorbeeld door duurzaamheidsprofessionals aan te trekken en door externe kennisvergaring.

Verbetering verduurzamingsprocessen

De grotere aandacht voor dit thema onder de medewerkers moet de komende jaren leiden tot verbetering van een aantal aan duurzaamheid gerelateerde processen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Om meer data gedreven te kunnen werken aan de CO₂-doelstellingen, moeten we data verzamelen en de monitoring op CO₂ verbeteren. Waarschijnlijk kunnen we de CO₂-monitoring in 2024 toepassen.
- Het verbeteren van de kwaliteit en het actueel houden van data rond duurzaamheid, zodat onze verduurzamingsinspanningen ook inzichtelijk worden. Denk hierbij aan het tijdig aanvragen en bijhouden van nieuwe energielabels na een verduurzamingsproject.
- Verduurzaming van de eigen organisatie, zoals de eigen huisvesting en Facilitaire zaken.

Route naar CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050

De sterkere interne focus op duurzaamheid leidde er ook toe dat we in 2023 een eerste aanzet deden voor een langetermijnstrategie tot 2050. We leggen de langetermijnstrategie vast in een routekaart. Deze routekaart is een integraal plan voor de verduurzaming van onze woningvoorraad, van portefeuilleplan tot op complexbeheer niveau. We kijken naar de gewenste ontwikkeling van de portefeuille richting 2050 en hoe we op complexniveau kunnen verduurzamen. Het plan stippelt geen zwart-witstrategie uit, maar geeft vooral richtlijnen waarop we de komende periode kunnen sturen. Het is een dynamisch plan, dat we steeds kunnen bijsturen. We leveren het plan in de loop van 2024 op.

ESG-rapportage

In 2023 deden we een verkenning naar de ESG-rapportage (Environment, Social and Governance). Deze rapportage toetst organisaties op duurzaam gedrag, zoals de mate van CO₂-uitstoot en of hoe bijvoorbeeld het inkoop- of personeelsbeleid duurzaam is ingericht. De ESG-rapportage is nog niet verplicht voor corporaties, maar wordt dat in toekomst waarschijnlijk wel. Met de verkenning lopen we hierop vooruit en we gaan hiermee in 2024 verder.

7.2. Netwerk en externe samenwerkingen

Het verduurzamen van onze woningvoorraad kunnen we per definitie niet alleen. We hebben hiervoor de samenwerking met onze partners in deze regio hard nodig. In 2023 staken we veel energie in het aanhalen van nieuwe relaties en het intensiveren van bestaande relaties met gemeenten, collega-corporaties, adviseurs en uitvoerende partners als het gaat om verduurzaming. Zo bliezen we de bestaande samenwerking met de Noord-Hollandse

Duurzaamheidscoalitie nieuw leven in. Ook trokken we meer op met collega-corporaties, bijvoorbeeld in gesprekken met gemeenten of voor het aanvragen van subsidies (zie hieronder). Deze contacten vergroten het onderlinge vertrouwen en commitment en leiden tot meer synergie en betere samenwerking. Met deze activiteiten vergrootten we in 2023 onze zichtbaarheid als kennis- en gesprekspartner op het gebied van duurzaamheid.

Een van de mogelijkheden om de woningvoorraad te verduurzamen is een warmtenet. Bij deze ontwikkeling heeft Pré Wonen altijd de condities gesteld dat de huurders niet meer mogen betalen dan oorspronkelijk en dat het streven gasloos is. Na uitgebreid onderzoek en analyse besloot Pré Wonen dan ook in 2023 uit de ontwikkeling voor een warmtenet in Schalkwijk te stappen.

Vóór 2023 screenden we alle projecten intern op mogelijke subsidies en vroegen we deze aan. In 2023 gingen we een samenwerking aan met een adviesbureau voor subsidieaanvragen voor verduurzamingsmaatregelen. De eerste subsidies in samenwerking met het adviesbureau zijn in 2023 toegekend.

7.3. Projecten verduurzaming

We startten in 2023 een aantal verduurzamingsprojecten op en behaalden enkele concrete resultaten. Hieronder noemen we de belangrijkste ontwikkelingen.

Start EFG-aanpak

Najaar 2023 begonnen we met de verduurzaming van de woningen met labels E, F en G. Doel is om deze minimaal naar energielabel D te verbeteren. In totaal verduurzamen we 1.402 objecten in het kader van dit EFG-project. De werkzaamheden richten zich op het reduceren van de warmtevraag door isolatie van vloer, gevel en dak. Daarmee bereiden we deze woningen voor op alternatieve warmteoplossingen voor gas in de toekomst. De resultaten van deze verduurzamingsmaatregelen maken we in 2024 meer inzichtelijk door gebruik van data.

In 2023 startte de EFG-aanpak met de verduurzaming van 46 woningen in Zandvoort. Vanaf het eerste kwartaal 2024 leveren we hier de eerste woningen op met een nieuw energielabel. Eind 2023 voegden we nog 250 woningen in Schalkwijk (Haarlem) toe. Deze woningen pakken we versneld aan, zodat zij uiterlijk 2030 klaar zijn voor een toekomstige warmteoplossing in dit gebied.

Energielabels

Eind 2023 was het aantal woningen per energielabel als volgt verdeeld:

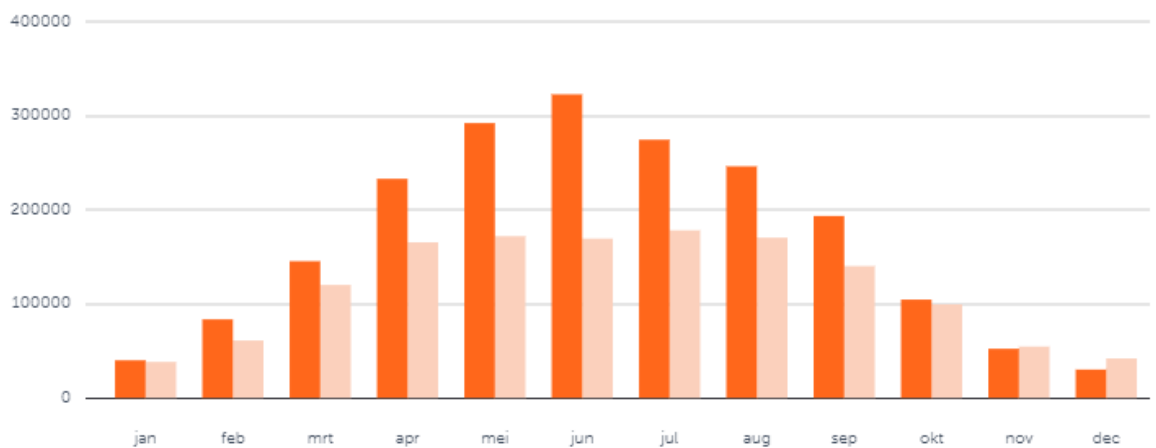
Energielabels	Aantal woningen eind 2023
A++++	12
A+++	49
A++	66
A+	291
A	4.027
B	1.783
C	4.587
D	1.846
E	1.078
F	527
G	426
Geen label/nog aanvragen	164
Totaal	14.856

Zonnestroom

Van de circa 1.600 eengezinswoningen die in 2019 voldeden aan de toenmalige criteria voor het plaatsen van zonnepanelen, zijn tot nu toe ongeveer 800 woningen voorzien van zonnestroom. Op portefeuilleniveau zijn in totaal 1.275 elektriciteitsmeters actief. In 2023 is in totaal 2.017.231 kWh aan zonnestroom opgewekt:

Gegarandeerde vs daadwerkelijke productie per kalenderjaar

Productie: 2.017.231 kWh
Gegarandeerde productie: 1.410.232 kWh



Productie 2023: 143% van totaalgarantie

Het afgelopen jaar zijn de criteria herzien. Dit heeft waarschijnlijk tot gevolg dat we in de toekomst op meer daken zonnepanelen kunnen plaatsen. De opwekking van zonnestroom op onze daken neemt dan toe.



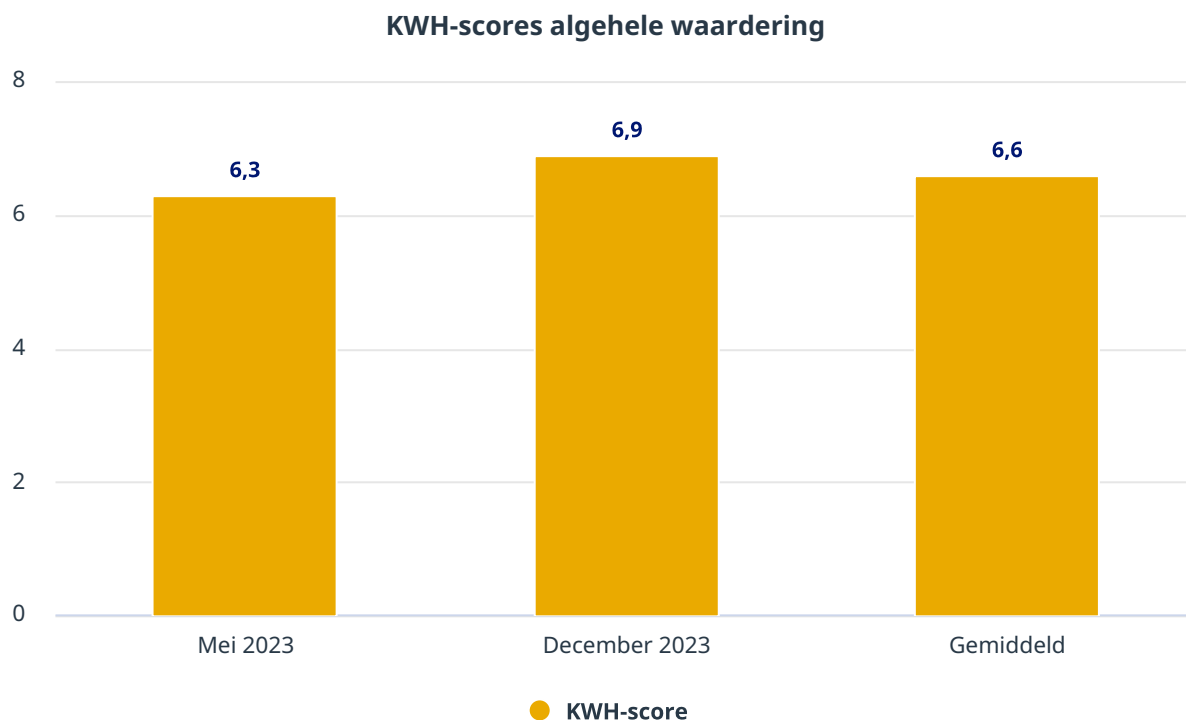
8. Dienstverlening

In 2023 verbeterden we de dienstverlening aan onze huurders. Training van de medewerkers en het doorvoeren van technische verbeteringen zoals een nieuwe telefooncentrale, een klantvolgsysteem en een nieuw huurdersportaal resulteerden in betere dienstverlening én hogere waarderingcijfers van de huurders. Daarmee legden we in 2023 een stevige basis om onze dienstverlening de komende jaren nog verder te optimaliseren.

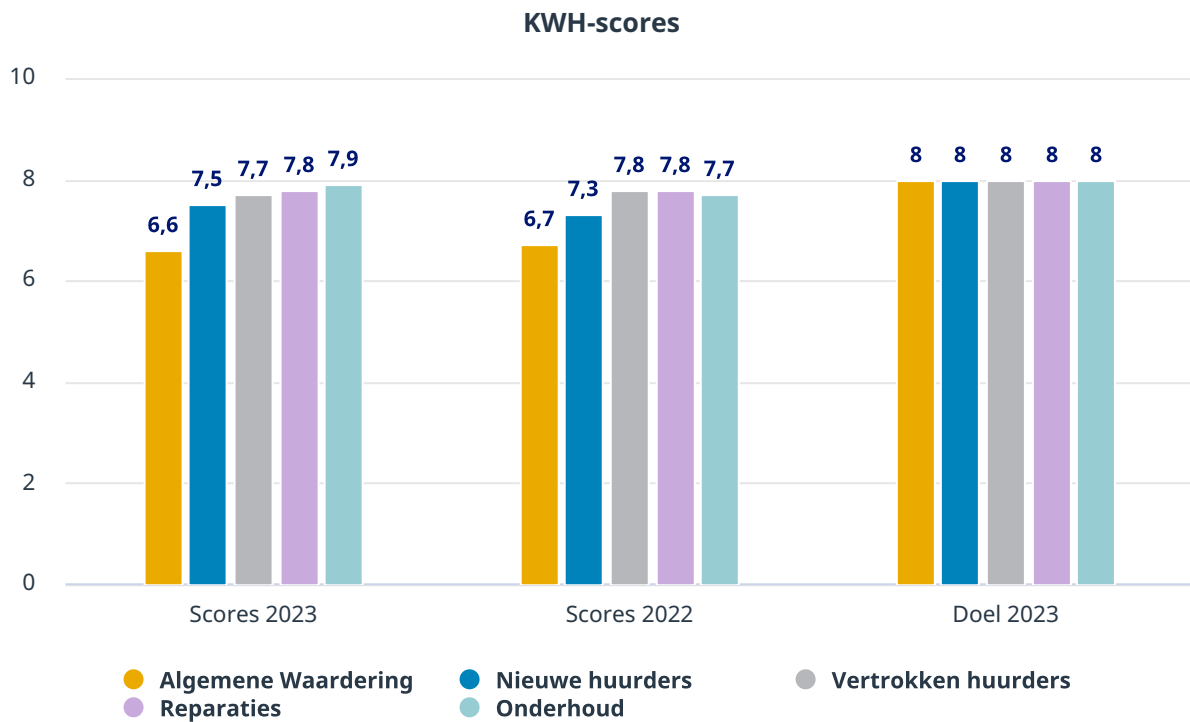
8.1. Huurderstevredenheid

KWH-scores

De investeringen in medewerkers en technische innovaties leidden in december 2023 tot een flinke stijging in de algemene waardering van onze huurders. 2 keer per jaar vragen we de Algemene Waardering voor Pré Wonen uit, in mei en in december. In mei 2023 scoorden we een 6,3 en in december een 6,9. Gemiddeld komen we uit op een 6,6. De score ligt nog onder het door ons gewenste niveau, maar de stijging bevestigt dat we met de ingezette koers op de juiste weg zitten. Ook komen we dichterbij het landelijke gemiddelde (7,2) van corporaties.



Naast de Algemene Waardering vragen we onze huurders ook hoe ze de dienstverlening van onze processen ervaren. Bijvoorbeeld de processen rond nieuwe verhuringen en vertrekkende huurders, maar ook reparaties en onderhoud. In 2023 kregen we voor deze processen de volgende scores:



KWH (voortschrijdend gemiddelde)	Nieuwe huurders	Huurders met onderhoud		Vertrokken huurders	Algemene dienstverlening	
	Nieuwe huurder	Reparaties	Onderhoud	Huur opzeggen	Contact / algemene waardering	Huurders- oordeel totaal
2023	7,6	7,8	7,3	7,6	6,9	7,6
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

Reparaties

De huurders waardeerden ons op het proces ‘reparaties’ in 2023 met een 7,8. Dat is gelijk aan de score in 2022. Een opmerkelijk resultaat, want we hebben medio 2023 aan 3 van de 4 aannemers laten weten dat we het contract met hen per 2024 zouden beëindigen. Ondanks dat deze aannemers dat vroegtijdig wisten, hielden zij de waardering van hun dienstverlening toch op hetzelfde niveau. Een mooie prestatie.

Nieuwe huurders

De waardering van nieuwe huurders is gestegen van een 7,3 in 2022 naar een 7,5 in 2023. Dit is te danken aan de inspanningen van het team Verhuur om nieuwe huurders meer toelichting te geven op het verhuurproces.

Vertrokken huurders

Het proces rond het eindigen van de huur (‘vertrokken huurders’) laat eind 2023 weer een lichte stijging zien. Dat haalt het gemiddelde voor 2023 iets op. De betere communicatie vanuit het team Verhuur, bijvoorbeeld over hoe mensen de woning moeten achterlaten, vertaalt zich hier in een hogere waardering.



8.2. Verbetering klantcontact

We willen dat steeds meer huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Uit eerder onderzoek bleek dat de huurderstevredenheid vooral wordt bepaald door hoe huurders het contact met Pré Wonen ervaren. Voor een hogere waardering van de huurders moeten we daarom het klantcontact verbeteren. Daar hebben we in 2023 organisatiebreed op ingezet.

In 2023 volgden alle teams van Pré Wonen een traject om het contact met de huurder te verbeteren. Zij werden getraind in het invulling geven aan de volgende 3 *quick wins*:

- › De huurder krijgt binnen 2 werkdagen een reactie op vraag of klacht.
- › De huurder hoeft nooit 2 keer hetzelfde verhaal te vertellen omdat we elk contact goed vastleggen in ons klantvolgsysteem.
- › Als we een vraag niet gelijk in 1 keer kunnen beantwoorden, krijgt de huurder een vast contactpersoon.

Daarnaast voerden we in de eerste helft van 2023 een aantal technische verbeteringen door die het klantcontact moeten ondersteunen:

- › We namen een nieuw klantvolgsysteem in gebruik. Daarmee kunnen we de klantcontacten vastleggen en de opvolging ervan beter monitoren.
- › De nieuwe telefooncentrale geeft ons, in combinatie met het klantvolgsysteem, meer grip op de klantcontacten. Ook kunnen we hierdoor beter invulling geven aan de bovenstaande quick wins.
- › We zetten een online kennisbank op waar zowel medewerkers als huurders informatie kunnen inwinnen.

- De baliemedewerkers en het digitale huurderscontact zijn onder beheer gekomen van 1 afdeling, Klantadvies. Hierdoor krijgen huurders overal dezelfde informatie, zowel aan de balie als aan de telefoon. Voor vragen per mail is er nu 1 mailadres: contact@prowonen.nl.

Deze maatregelen tezamen maken de informatiestroom richting huurders een stuk eenduidiger.

Bovenstaande ontwikkelingen leverden in 2023 onder meer de volgende resultaten op in onze klantcontacten:

- 70% van de inkomende telefoontjes namen we binnen 30 seconden op.
- Onze bereikbaarheid is 95%. Dat wil zeggen: als een huurder belt is er 95% kans dat wij hem of haar te woord staan.
- De gemiddelde wachttijd aan de telefoon was in 2023 53 seconden.
- Sinds de lancering van het klantvolgsysteem medio mei maakten we 30.000 klantcontacten aan. Daarvan handelden we 85% binnen 2 werkdagen af. Daarmee hielpen we 9.282 relaties.
- In totaal activeerden 5.216 huurders een account voor het huurdersportaal Mijn Pré Wonen. Dat is 27% van de aangeschreven huurders. Zeker in vergelijking met andere corporaties is dit een mooi resultaat.
- Huurders maken goed gebruik van het contactformulier op de nieuwe website: in de periode medio mei tot eind 2023 is het formulier 1.630 keer ingevuld.

8.3. Communicatie met huurders

Om onze huurders goed te informeren, zoeken we ook zelf actief contact met hen. Goede communicatie is dan ook een essentieel onderdeel van onze dienstverlening. In 2023 verbeterden we de communicatie richting huurders met de lancering van de nieuwe website en het nieuwe huurdersportaal. De website biedt antwoord op allerlei vragen. En in het huurdersportaal regelen huurders zelf verschillende zaken zoals het melden van een reparatieverzoek of het betalen van de huur.

Nieuwsbrief Huurdersinfo

In 2023 hebben de huurders onze nieuwsbrief *Huurdersinfo* 4 keer ontvangen. Hierin informeren we huurders over onderwerpen die voor hen van belang zijn. In elke editie hebben de huurdersvertegenwoordigingen een vaste plek om hun achterban te berichten. De toegankelijkheid van de *Huurdersinfo* verbeterden we in 2023: de teksten schrijven we nog meer vanuit de huurder, in begrijpelijke taal en met een aantrekkelijke vormgeving.

Animatievideo's

We publiceerden in 2023 voor het eerst animatievideo's waarin we kort en bondig processen uitleggen. De eerste video's gingen over het opzeggen van de huur en tips voor het voorkomen van vocht en schimmel. Vooral voor laaggeletterden of mensen die de Nederlandse taal niet goed beheersen is deze visuele informatie beter te begrijpen. In 2024 breiden we het aantal animatievideo's verder uit.

- [Hoe pak ik vocht en schimmel aan in mijn woning?](#)
- [Hoe kan ik de huur van mijn woning of garage opzeggen?](#)

8.4. Klachten en geschillen

In de periode van januari tot half mei ontvingen we 43 klachten. Daarvan handelden we 33% naar tevredenheid af.

Na de ingebruikname van het klantvolgsysteem medio mei ontvingen we 90 online klachtenformulieren. Vanwege een onvolledige registratie deden we geen nazorg en daarom is ook niet bekend hoeveel klachten naar tevredenheid zijn afgehandeld. Wel namen we alle klachten in behandeling.

Klachtenformulier

In 2023 daalde het aantal ontvangen klachtenformulieren. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat huurders op de nieuwe website en het huurdersportaal een contactformulier kunnen invullen. Daardoor maakten zij waarschijnlijk minder snel gebruik van het speciale klachtenformulier.

In 2023 kreeg de Huurcommissie 45 zaken in behandeling. In 19 zaken ging het om huurincasso en servicekosten. De overige 26 zaken gingen over onderhoud. Daarvan waren er 7 gegrond, 6 ongegrond en staan er nog 13 open.

De Geschillencommissie behandelde dit jaar 11 zaken. Over 3 daarvan is advies uitgebracht, 2 zaken waren ongegrond en 6 zaken zijn ingetrokken (door de huurder, of omdat de interne klachtenprocedure niet was doorlopen).

Geschillen- en Huurcommissie	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Geschillencommissie	11	8
Huurcommissie	45	26
Totaal aantal nieuwe zaken	56	34

9. Organisatie in ontwikkeling

Na bijna drie onrustige jaren door corona kwamen onze medewerkers en onze organisatie in 2023 in rustiger vaarwater. Dat zien we onder meer terug in een lager personeelsverloop en minder verzuim. Vanuit die basis bouwden we in 2023 verder aan de professionalisering van onze medewerkers en het stroomlijnen en beveiligen van de (digitale) processen.

9.1. Personeel en organisatie

Het personeelsbeleid richtte zich in 2023 op het op orde brengen van de basis. We maakten een beweging van volledig thuiswerken naar hybride werken. Hoewel het zoeken was naar de juiste balans tussen thuis en op kantoor werken, kwam de organisatie in 2023 veel meer in balans.

Human Resources

Op 31 december 2023 had Pré Wonen 151 medewerkers (2022: 153) in dienst. Dit is exclusief stagiaires. De lonen en salarissen ontwikkelden zich in 2023 als volgt:

Lonen en salarissen (x 1.000)	Begroting 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Salarissen	€ 9.541	€ 9.048	€ 8.544
Sociale lasten	€ 1.630	€ 1.526	€ 1.507
Pensioenen	€ 1.089	€ 1.150	€ 1.090
Overige personeelslasten	€ 1.077	€ 1.318	€ 1.187
Uitkeringen ziektewet	€ 0	€ -43	€ -23
Totale loonkosten (eigen personeel)	€ 13.337	€ 12.999	€ 12.305
Tijdelijk personeel	€ 1.316	€ 2.257	€ 2.355
Totaal loon & salarissen	€ 14.653	€ 15.256	€ 14.660

In- en uitstroom personeel

Het personeelsverloop was in 2023 een stuk lager dan het jaar daarvoor. Het hoge verloop in 2022 was waarschijnlijk een na-ijleffect van de coronaperiode. Door het thuiswerken voelden medewerkers zich mogelijk minder verbonden met de organisatie. Daardoor wisselden zij sneller van baan. In 2023 traden minder medewerkers uit dienst en namen we meer mensen aan dan in 2022. 14 mensen stroomden in 2023 intern door naar een andere functie (dit waren 5 mensen in 2022).

Onderdeel	Aantal 2023	Aantal 2022
Medewerkers in dienst op 31-12	151	153
Instroom	39	33
Uitstroom	27	41

Arbeidsmarktstrategie

Door de voortdurende krapte op de arbeidsmarkt blijft het lastig om nieuwe medewerkers te werven. In 2023 ontwikkelden we een strategie om de arbeidsmarktcommunicatie te verbeteren. In 2024 lanceren we een arbeidsmarktcampagne die ons als werkgever zichtbaarder maakt en waardoor we beter in staat zijn nieuwe medewerkers aan te trekken.

	2023	2022
Aantal ingevulde vacatures	39	33
Gemiddeld aantal inhuurkrachten (in fte)	17,3	14,6

Inhuur externe krachten

De situatie op de arbeidsmarkt leidde ook tot hogere kosten voor de inhuur van externe krachten. Inhuur is vaak vanuit strategisch oogpunt gepland, maar is regelmatig ook ongepland, bijvoorbeeld ter vervanging van ziekte of omdat we een vacature niet op tijd ingevuld krijgen. We doen vaak een beroep op werving- en selectiebureaus. Omdat wij specialistische kennis nodig hebben, werken we met veel verschillende bureaus onder verschillende voorwaarden. Dat is niet efficiënt en vanuit compliance niet gewenst. HR gaat dit in 2024 meer stroomlijnen.

In 2023 zijn in totaal 31 mensen (21,75 fte) ingehuurd.

Opleiding

We bieden onze medewerkers een ruim aanbod aan opleidingen. Daarmee dragen we bij aan de verdere ontwikkeling van onze medewerkers én aan de professionalisering van onze organisatie. De opleidingskosten bedroegen in 2023 € 353.000.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is dit jaar, vergeleken met 2022, gedaald: gemiddeld van 7,7% in 2022 naar 5,8% in 2023. Ook het aantal ziektemeldingen is gedaald. Corona speelt hier waarschijnlijk een rol: in 2022 meldden meer mensen zich ziek vanwege corona en omdat ze vanwege besmettingsgevaar niet naar kantoor konden komen. In 2023 speelde dit veel minder.

Verzuimcijfers	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Gemiddelde verzuim %	5,8%	7,7%
Verzuimmeldingen	131	173
Verzuimfrequentie	0,9	1,27

Vertrouwenspersoon

Bij Pré Wonen kunnen medewerkers terecht bij 3 vertrouwenspersonen. 2 interne medewerkers en 1 extern persoon. Medewerkers kunnen er aankloppen voor een luisterend oor, maar ook voor begeleiding bij, informatie en advies over mogelijke vervolgstappen.

In 2023 vonden in totaal 14 gesprekken plaats met 7 verschillende medewerkers. Onderwerpen die aan de orde kwamen, waren onder andere omgangsvormen, leidinggeven en rouwverwerking.

Professionalisering human resources

In 2023 is ons personeelsbeleid verder geprofessionaliseerd. Daarvoor optimaliseerden we de volgende processen:

- › Door het strategisch personeelsplan (SPP) te koppelen aan de meerjarenstrategie sluit de ontwikkeling van het personeel beter aan bij de langetermijnplannen van de organisatie.
- › Het individueel keuzebudget Préflex is gedigitaliseerd en gekoppeld aan het salarisadministratiesysteem. Dat maakt het proces inzichtelijker en vooral ook minder foutgevoelig. Bovendien kunnen medewerkers nu zelf online via Préflex aanvragen doen.
- › Het onboardingproces maakte in 2023 een grote slag. De introductie voor nieuwe medewerkers bestond eerst alleen uit een presentatie over de geschiedenis en cultuur van Pré Wonen. Nu krijgen medewerkers een meer op de betreffende afdeling gerichte presentatie, gevolgd door een excursie langs een deel van ons bezit. Daarnaast organiseren we elke maand kennissessies over systemen en applicaties. Nieuwe medewerkers vinden zo sneller hun weg in de organisatie.

Actualiseren beleid

Daarnaast maakten we een professionaliseringsslag in het actualiseren van beleid. In 2023 pasten we de volgende drie beleidsonderdelen aan de huidige wet en regelgeving aan:

- › maatwerk arbeidsvoorwaarden
- › de klokkenluidersregeling
- › het hybride werken

Verder brachten we de Integriteitscode, agressie en geweld en gedragsregels onder in de gedragscode. In 2024 gaan we hiermee verder.

Evaluatie Expeditie

In het najaar voerden we een 'pulse survey' uit ter evaluatie van het cultuurtraject de Expeditie. De belangrijkste conclusies waren:

- › De respons op het onderzoek was 66%.
- › Medewerkers herkennen zich vooral in de waarden sociaal, betrokken en klantgericht. Maar ook scoorde 'bureaucratisch' behoorlijk hoog.
- › De waarden die medewerkers het meest aanspreken zijn sociaal, open en eerlijk en klantgericht.
- › Medewerkers vinden dat samenwerking tussen de teams beter kan.
- › Medewerkers vinden dat de uitkomsten meer opvolging moeten krijgen.

Naar aanleiding van dit onderzoek spraken we af dat het onderwerp 'organisatiecultuur' een belangrijk thema wordt in de Strategische Personeelsplanning van Pré Wonen.

Facilitair

Op het gebied van facilitaire dienstverlening behaalden we in 2023 de volgende resultaten:

- › In het kader van een nieuw mobiliteitsplan bekeken we hoe we het verouderde fietsenplan kunnen actualiseren. Ook startten we met een nieuw plan voor pool- en leaseauto's. In 2024 werken we het mobiliteitsplan verder uit.
- › Het protocol voor rittenregistratie is geëvalueerd. In 2024 onderzoeken we hoe we dit proces gebruiksvriendelijker kunnen maken.
- › Begin 2023 opende het Pré Café. Het café biedt medewerkers een mooie plek om elkaar op een informele manier te ontmoeten. Ook de personeelsvereniging maakt er goed gebruik van.

Communicatie

In 2023 voerden we de volgende verbeteringen door in zowel de interne communicatie als in de communicatie richting de huurders:

- In het voorjaar lanceerden we de vernieuwde website en het huurdersportaal (zie ook hoofdstuk '[Dienstverlening](#)').
- We voerden de in 2022 vernieuwde huisstijl in 2023 door in alle communicatiemiddelen.
- We ontwikkelden een contentstrategie en contentkalender.
- We maakten een start met een strategie en campagne voor arbeidsmarktcommunicatie.
- We kozen ervoor om voortaan op B1-niveau te communiceren. Door onder meer het gebruik van eenvoudige woorden en korte en actieve zinnen begrijpen mensen onze communicatie beter. We ontwikkelden hiervoor een schrijfwijzer. Ook kregen veel medewerkers een schrijftraining. In 2024 volgen de laatste medewerkers de training. Deze draagt bij aan de verbetering van de communicatieve vaardigheden van onze medewerkers, zowel intern richting collega's als extern richting huurders en andere relaties.

9.2. Informatie & Automatisering

De afdeling Informatie & Automatisering (I&A) heeft ook in 2023 hard gewerkt aan het verder stroomlijnen van de interne digitale processen. Daarbij lag de nadruk op het inventariseren en verbeteren van data en tools die belangrijk zijn om ons werk goed te kunnen doen. Ook is er blijvende aandacht voor de bewaking van de digitale veiligheid, zowel van onze eigen systemen als van de gegevens van onze huurders.

Digitale strategie

Programma Kompas

In de tweede helft van 2023 troffen we de voorbereidingen voor de start van het programma Kompas. Dit programma is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van onze data, zodat we het voorspellende vermogen van onze bedrijfsvoering kunnen vergroten. We voerden in 2023 enkele data-analyses uit naar de kwaliteit van onze data op het gebied van vastgoed, huurdersinformatie en financiën. Ook onderzochten we hoe medewerkers omgaan met data en wie de eigenaar is van bepaalde data. Daarmee is het nodige voorwerk gedaan om in 2024 daadwerkelijk met Kompas te starten.

In 2023 maakten we de bewuste keuze om naast ons centraal informatiesysteem ERP (enterprise resource planning) nog enkele expertsystemen te gebruiken. Die kunnen over deelonderwerpen veel specifiekere informatie leveren en zo vergroten we onze informatievoorziening. In 2024 werken we deze strategiekeuze binnen het programma Kompas verder uit.

ProjectMatig Creëren

We maakten in 2023 ook de strategische keuze voor de projectmethodiek PMC (ProjectMatig Creëren). I&A neemt bij interne samenwerkingen het voortouw in het gebruik van de PMC-methodiek. Hierbij vlieg je (ICT-)projecten in kleine stapjes, per onderdeel, aan. Als die aanpak slaagt, haak je een ander team aan en zo breid je het project verder uit. Het doel is om deze methodiek toe te passen bij al onze projecten, behalve vastgoedprojecten. Het voordeel van werken met 1 projectmethodiek is dat voor iedereen duidelijk is wat er moet gebeuren. Het projectmanagement wordt gestructureerder: er is meer inzicht in en grip op de projecten en dat levert op lange termijn altijd voordeel op.

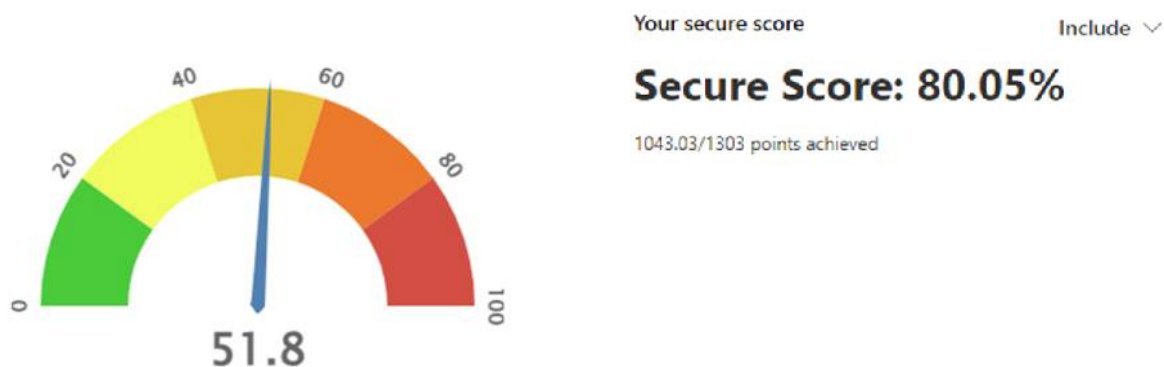
Cybersecurity

In 2023 hadden we veel aandacht voor de cybersecurity, ofwel digitale veiligheid van onze systemen en data. Ook staken we veel energie in de digitale veiligheid van onze huurders, zodat zij veilig kunnen inloggen op het huurdersportaal, maar er ook de zekerheid hebben dat hun gegevens in onze huurdersadministratiesystemen veilig zijn.

We voerden onder meer de volgende veiligheidsmaatregelen en projecten versneld door:

- Installatie van Windows 11 op alle devices.
- Herziening van vaste en bedrade netwerk, inclusief vervanging van alle hardware.
- Opzet van een ICT-calamiteitenplan (als onderdeel van een algemeen calamiteitenplan).
- Aanstelling van een Security Officer (zomer 2023).
- Start met 'security awareness'-trainingen van het personeel.

We startten de 'security awareness'-trainingen eind 2023 met een phishing campagne. Deze leverde veel nieuwe inzichten op die ons helpen de huurdersgegevens beter te beschermen. In 2024 gaan we hiermee verder. Onderstaande illustratie geeft de gemiddelde risicoscore voor Pré Wonen weer na 1 campagne. Het doel is om deze score in de loop van 2024 onder de 20 en in de groene zone te krijgen.



De veiligheid van onze ICT-infrastructuur meten we aan de hand van de Microsoft Secure Score. In de praktijk vindt 98% van alle cyberincidenten plaats via een gekaapte laptop of computer.

Wij stellen ons ten doel om een score van 80% te halen. Dit is voor onze sector een heel hoge lat: vergelijkbare organisaties scoren rond de 40%.

Met de 'security awareness'-trainingen, de opzet van het ICT-calamiteitenplan en de aanstelling van de Security Officer bouwen wij continue aan de versteviging van onze digitale verdediging.

Overige resultaten

Afgezien van bovenstaande ontwikkelingen leverden we in 2023 nog 2 concrete projecten op:

- De implementatie van het klantvolgsysteem, Mijn Pré Wonen en de nieuwe website. Daarmee leverden we de techniek om huurderscontacten goed vast te leggen. In 2024 breiden we het systeem uit met functionaliteiten die helpen om het contact met de huurder verder te verbeteren.
- Begin 2023 richtten we het team Let's Data op. Dit team van data-analisten en business intelligence specialisten geeft collega's inzicht in welke data er zijn, het analyseert data en rapporteert hoe die eventueel beter kunnen. Ook bouwt het team dashboards die inzicht geven in data over bijvoorbeeld kwaliteit, finance of planmatig onderhoud. Met de opzet van dit Let's Data-team laten we zien dat we als organisatie belang hechten aan data.

10. Financiële continuïteit

10.1. Financiële positie

Onze bedrijfsvoering 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 2023:

- 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 een risicobereidheid van 'verhoogd' (4 op een schaal van 5) te hanteren. Dit is onder meer het gevolg van onze ambitieuze investeringsplannen, vooral op het gebied van beschikbaarheid en verduurzaming. Deze investeringen hebben voor een belangrijk deel een beperkte of zelfs negatieve terugverdien capaciteit. Dat heeft een negatief effect op onze toekomstige ratio's. Het is dus zaak om de ratio's scherp te blijven monitoren.

Om een remweg te geven binnen de onzekerheid van toekomstige marktontwikkelingen stelden we de interne normen scherper vast dan de huidige Aw- en WSW-normen.

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

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

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

(x € 1.000)	Norm Aw/ WSW		Realisatie 2023	Realisatie 2022
Eigen vermogen op basis van beleidswaarde	A		€ 789.234	€ 913.594
Balanstotaal op basis van beleidswaarde	B		€ 1.532.441	€ 1.653.213
Solvabiliteit	=A/ B	> = 15%	51,5%	55,3%
Kasstroom voor interest	C		€ 44.331	€ 36.412
Rente-uitgaven	D		€ 9.698	€ 10.826
Interestdekkingsratio (ICR)	=C/ D	> = 1,4	4,57	3,36
Leningen nominale waarde	G		€ 619.411	€ 606.296
Materiële vaste activa - beleidswaarde	H		€ 1.382.454	€ 1.518.173
Loan to value (LTV)	=G/ H	< = 85%	44,8%	39,9%
Leningen - marktwaarde	E		€ 530.765	€ 520.174
Materiële vaste activa - marktwaarde	F		€ 3.051.934	€ 3.201.004
Dekkingsratio	=E/ F	< = 70%	17,4%	16,3%
Leningen - marktwaarde	E		€ 530.765	€ 520.174
Materiële vaste activa DAEB - marktwaarde			€ 2.773.926	€ 2.902.733
Onderpandsratio	=E/I	< = 70%	19,1%	17,9%

De voor ons belangrijkste ratio's zijn op basis van de realisatie en meerjarenbegroting verder toegelicht. De kengetallen vanuit de begroting 2023^[1] staan in de volgende tabellen weergegeven. De dekkings- en onderpandsratio zijn hier niet in meegenomen omdat deze langjarig ver onder de externe norm blijven^[2]:

MEERJARENBEGROTING 2024 (geconsolideerd)	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit op beleidswaarde	52,7%	50,3%	48,6%	44,9%	40,6%
Interest dekkingsratio	3,14	2,55	2,73	2,21	2,29
Loan to value op basis van beleidswaarde	42,9%	46,5%	49,5%	53,0%	58,0%

MEERJARENBEGROTING 2024 (DAEB-portefeuille)	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit op beleidswaarde	53,9%	51,3%	49,5%	45,7%	41,4%
Interest dekkingsratio	2,66	2,09	2,30	1,83	1,96
Loan to value op basis van beleidswaarde	50,9%	55,1%	58,2%	62,1%	67,7%

MEERJARENBEGROTING 2024 (niet-DAEB-portefeuille)	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit op beleidswaarde	87,7%	88,2%	88,3%	88,4%	88,5%
Interest dekkingsratio	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Loan to value op basis van beleidswaarde	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

1 De begroting 2023 is niet bijgesteld naar de voor de jaarrekening uitgevoerde marktwaardetaxatie en daarin afgeleide beleidswaardeberekening. De beleidswaarde ligt conform de jaarrekening 2022 lager dan in begroting gehanteerd, maar leidt niet tot overschrijding van de externe normen.

2 Doordat de interne lening tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak in 2023 volledig is afgelost. Hierdoor zijn de interestdekkingsratio en loan to value op basis van beleidswaarde in de niet-DAEB-tak vanaf 2023 niet meer relevant.

We streven 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 2024 is rekening gehouden met de nationale prestatieafspraken en met de macro-economische ontwikkelingen gedurende 2023. Door de stijgende inflatie en rentes nemen onze operationele uitgaven toe. 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 bouwopgave en de versnelling van de verduurzaming van ons bezit. Op onze bouwopgave hebben de afspraken impact. Onze begroting bevat een ambitieuze bouwagenda waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met voldoende realiteitsgehalte.

Interestdekkingsratio (ICR)

De ICR toetst of we op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereren om aan onze renteverplichtingen te voldoen. De dalende rentekosten en een hogere operationele kasstroom verklaren de stijging van de ICR ten opzichte van 2022. De hogere operationele kasstroom wordt toegelicht in de paragraaf 10.2. De ICR blijft daarmee ruim voldoen aan de norm van Aw/WSW.

Voor de langere termijn (tot en met 2033) verwachten we dat de ICR afneemt door de grote opgave, hogere rentes en inflatiecijfers en beperkingen op de huurprijsontwikkeling van de afgelopen jaren. Daarbij geldt dat we forse onrendabele investeringen moeten doen om aan de vereisten uit de prestatieafspraken te voldoen en nieuwbouw te realiseren. De ICR komt daardoor vanaf 2029 een aantal jaren onder de interne normen. 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 2022 verslechtert de LTV door een hogere schuldpositie en een lagere beleidswaarde. De ontwikkelingen rondom de schuldpositie en beleidswaarde lichten we verderop in deze paragraaf toe.

Op de langere termijn zien we door de grote investeringsopgave een structurele toename van de leningenportefeuille. Voor de langere termijn verwachten we daarom dat de LTV toeneemt. We sturen 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 2023 blijkt dat de solvabiliteit is gedaald ten opzichte van 2022. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door de daling van de beleidswaarde. Op de langere termijn zien we door de grote investeringsopgave dat de solvabiliteit daalt. Conform de LTV sturen we 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 waardebepaling 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 verslechtering. Het relatieve effect van de stijging van de marktwaarde van de lening is kleiner dan de afname van de marktwaarde van ons (geborgd) bezit. De stijging van de marktwaarde van de leningen wordt veroorzaakt door een toename van de leningportefeuille. 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

Onze maatschappelijke inzet is onder meer terug te vinden in de streefhuur, onze rendementseisen en in onze inzet voor leefbaarheid:

- Onze streefhuur ligt aanzienlijk lager dan de maximaal redelijke huur (de huur die wij mogen vragen). De streefhuur van de sociale huur is gemiddeld 73,5% van de wettelijke maximaal redelijke huur. Op dit moment vragen we ongeveer 62,4% van de maximaal redelijke huurprijs. Onze maatschappelijke inzet is dus 37,6% van de huur die in de markt gevraagd kan worden. Vertaald in euro's betekent dit een maatschappelijke inzet van € 61,1 miljoen op jaarbasis.
- De gemiddelde huur van DAEB-woningen ligt met € 580 gemiddeld lager dan de streefhuren van € 684
- 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). Voor een aantal projecten is de IRR zelfs negatief. Het verschil kan worden gezien als maatschappelijke inzet.
- Ook op leefbaarheid tonen wij onze maatschappelijke inzet. In 2023 besteedden we € 1,6 miljoen aan leefbaarheid. Dit is inclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten ad € 0,7 miljoen.

10.2. Resultaten 2023

Kasstroken

Eind 2023 had Pré Wonen € 11,4 miljoen aan liquide middelen. Dit is hoger dan begroot (€ 8,1 miljoen) en is voornamelijk het gevolg van de aankoop van een grondpositie met opstallen die uiteindelijk begin 2024 is getransporteerd. Eind 2022 was de stand van de liquide middelen € 7,8 miljoen.

Door de aanzienlijke investeringsopgaven wijken de investeringskasstromen van jaar tot jaar af. De afwijkingen ten opzichte van de geplande kasstromen in de begroting 2023 zijn daarom relevant.

De operationele kasstroom is hoger uitgevallen dan begroot (€ 7,9 miljoen) en voorgaand jaar (€ 8,5 miljoen). Dit wordt met name veroorzaakt door:

- De teruggave van de overdrachtsbelasting op de taakoverdracht in Zandvoort (€ 5,2 miljoen) en de daaraan gerelateerde rente (€ 0,3 miljoen) welke in 2023 ontvangen is.
- De toename van het dagelijks onderhoud. In totaal gaven we € 2,3 miljoen meer aan onderhoud uit dan begroot en € 7,4 miljoen meer ten opzichte van 2022.
- Lagere overige bedrijfslasten dan begroot (€ 2 miljoen). Dit komt vooral door de stook- en servicekosten. Het aantal graaddagen was lager en huurders hebben gemiddeld gezien minder gestookt dan daar waar in de begroting rekening mee gehouden was. De overige bedrijfslasten lagen mede als gevolg van de hogere energieprijzen € 2,1 miljoen hoger dan voorgaand jaar.
- De betaalde vennootschapsbelasting was in 2023 lager dan begroot (€ 1,2 miljoen) en € 2,6 miljoen hoger dan in 2022. In 2023 wikkelden we de VPB-posities uit voorgaande jaren af. Hierdoor wijkt de fiscale positie af ten opzichte van de begroting.
- In 2023 is de verhuurdersheffing afgeschaft. De betaalde verhuurdersheffing in 2022 was € 11,5 miljoen.

De kasstroom uit (des)investeringen ligt € 22,0 miljoen hoger dan begroot door lagere (des)investeringen. De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn:

- Hogere verkoopopbrengsten uit de verkoop van bestaand bezit (€ 7,1 miljoen). Hiervan heeft € 2,4 miljoen betrekking op in 2022 verkochte bedrijfspanden en woningen waarvan we de gelden in 2023 ontvingen. De begrote verkoopopbrengsten uit de verkoop van grond (€ 4,2 miljoen) is niet gerealiseerd.
- De kasstromen doorverkoop van teruggekochte woningen zijn € 1,7 miljoen hoger. Er is voor € 4,1 miljoen meer aan woningen teruggekocht dan begroot.
- In totaal gaven we € 24,5 miljoen uit aan nieuwbouw. Dit is € 14,4 miljoen lager dan begroot. De lagere uitgaven worden verklaard door:
- Vertraging van 3 maanden bij de bouw van de Staalstraat/Bazellaan. De levering van materialen is hiervan de oorzaak geweest (circa € 6,1 miljoen). De bouw is eind 2023 in volle gang. Ook project 'Aart van der Leeuw' is in volle gang. De kasstroom voor dit project is € 1,7 miljoen lager dan begroot.
- Voor project 'De Duinwachter' zijn de gronden inclusief opstallen begin 2024 gepasseerd. Hierdoor valt het grootste deel van de kasstromen na 2023 (€ 2,2 miljoen).
- Bij de begroting 2023 verwachtten we dat een aantal projecten zouden starten. Om verschillende redenen liepen deze projecten vertraging op. Dit resulteert in een lagere kasstroom (ca € 6,8 miljoen).

- In 2023 startten we met de aanpak om uiterlijk in 2028 alle E-, F- en G-labelwoningen te verbeteren naar minimaal een D-label. Hierin liepen we vertraging op en vielen de duurzaamheidsuitgaven lager uit (€ 6,3 miljoen). In 2024 zetten we in op een versnelling van deze aanpak.
- Lagere sloopkosten doordat de sloop van een van onze projecten is vertraagd (€ 0,8 miljoen).

In 2023 is de financieringskasstroom € 8,6 miljoen, bestaande uit € 32,5 miljoen nieuw aangetrokken leningen, is er voor € 20,9 miljoen afgelost en is € 3 miljoen minder opgenomen van de variabele hoofdsomlening. De financieringskasstroom is € 26,4 miljoen lager dan begroot en is een gevolg van de beschreven mutaties in de operationele en investeringskasstromen.

Het kassaldo mag volgens de voorgeschreven norm van het WSW maximaal 10% van de jaarhuur bedragen, inclusief servicekosten. Pré Wonen blijft hier op TI-niveau (toegelaten instelling) met onze saldi liquide middelen ruim onder, namelijk 9,3%.

Voor de niet-DAEB-portefeuille geldt dat deze € 2,7 miljoen hoger ligt dan 10% van de jaarhuur inclusief servicekosten. Voor een verdere specificatie van de kasstromen verwijzen we naar het kasstroomoverzicht in de jaarrekening.

x € 1.000	Begroting 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 26.128	€ 34.067	€ 25.586
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -60.977	€ -39.024	€ -7.604
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 34.965	€ 8.586	€ -19.037
Beginstand liquide middelen	€ 8.022	€ 7.816	€ 8.871
Mutatie liquide middelen	€ 116	€ 3.629	€ -1.055
Eindstand liquide middelen	€ 8.138	€ 11.445	€ 7.816

Jaarresultaat

Het jaarresultaat (enkelvoudig) is € 137,7 miljoen negatief (2022: € 300 miljoen negatief). Het verschil wordt met name veroorzaakt door de waardeontwikkeling van ons vastgoed (marktwaarde in verhuurde staat; € 151,9 miljoen negatief (2022: € 287 miljoen negatief)).

Aanvullend is in 2023 voor € 14,1 miljoen aan overige waarderingen genomen. Deze afwaardering wordt voor circa € 10 miljoen veroorzaakt door renovaties, verduurzaming (waaronder EFG-aanpak) en nieuwbouwprojecten welke verlieslatend zijn en waarvan we in 2023 definitief besloten om deze uit te voeren. Een nadere toelichting geven we in de paragraaf '10.3 Waardeontwikkeling' van onze woningen verderop in dit jaarverslag.

Exploitatieresultaat uit verhuur

Onze kernactiviteit, het beheer van woningen, leverde in 2023 een exploitatieresultaat uit verhuur (exclusief VPB) op van € 33 miljoen (2022: € 33,7 miljoen). Dit betreft een daling ondanks dat dit het eerste jaar is van de afschaffing van de verhuurdersheffing. Het effect hiervan was € 11 miljoen.

De reden hiervan is dat met name de huuropbrengsten veel minder hard stegen dan de inflatie en er geen eenmalige belastingteruggaven waren in 2023 (2022: € 5,9 miljoen). De verklaring hiervoor is nader toegelicht in het hoofdstuk 'Betaalbaarheid'.

In 2023 zijn de onderhoudskosten gestegen met € 6 miljoen met name door meer dagelijks onderhoud. Ook de beheerslasten en exploitatielasten namen toe (€ 1,5 miljoen). Met een stijging van deze kosten was ook rekening gehouden in de begroting.

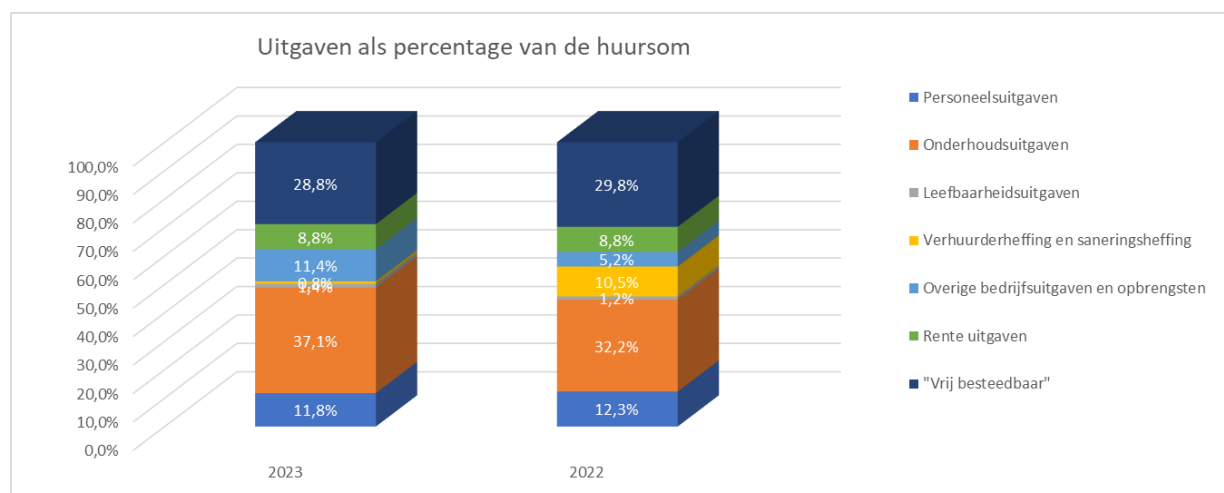
x € 1.000	Begroting 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	€ 113.751 €	114.594 €	113.248
Opbrengsten servicecontracten	€ 9.153 €	6.152 €	4.451
Overige opbrengsten	€ 361 €	1.024 €	6.274
	€ 123.265 €	121.770 €	123.973
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen t.d.v. exploitatie	€ -273 €	-214 €	-214
Personeelslasten (incl. inhuur derden en na interne doorbelastingen)	€ -12.824 €	-13.496 €	-13.946
Geactiveerde productie	€ 2.082 €	1.494 €	1.347
Onderhoudslasten	€ -39.784 €	-42.461 €	-36.503
Leefbaarheid	€ -1.878 €	-1.604 €	-1.352
Lasten servicecontracten	€ -8.846 €	-6.642 €	-4.546
Beheerslasten	€ -7.231 €	-6.239 €	-5.161
Overige exploitatielasten	€ -8.277 €	-8.592 €	-8.000
	€ -77.031 €	-77.754 €	-68.375
Heffingen	€ -1.114 €	-953 €	-11.938
Financiële baten en lasten	€ -10.595 €	-10.053 €	-9.952
Exploitatieresultaat uit verhuur (excl. VPB)	€ 34.525 €	33.010 €	33.708

In 2023 zijn we geconfronteerd met hogere indexeringen dan begroot. Hierdoor stegen zowel de energiekosten voor huisvesting als de overige kosten fors. De kostenstijging voor ICT zijn ook veroorzaakt doordat we onze systemen verder professionaliseerden. De implementatie van een nieuw klantvolgsysteem is daar een voorbeeld van. Ook waren de advieskosten hoger dan begroot.

De exploitatiekosten zijn ook hoger dan begroot. Dit wordt vooral veroorzaakt door hogere energielasten en meer herstructureringskosten voor (komende) projecten.

x € 1.000	Begroting 2023	Concept Realisatie 2023	Realisatie 2022
Beheerlasten			
Huisvesting	€ 512	€ 767	€ 536
Raad van Commissarissen	€ 160	€ 205	€ 124
Kosten ICT	€ 3.147	€ 2.574	€ 1.936
Vervoersmiddelen	€ 183	€ 150	€ 175
Algemene kosten	€ 1.973	€ 2.034	€ 2.388
Subtotaal beheerlasten	€ 5.975	€ 5.729	€ 5.159
Overige exploitatielasten			
Belastingen	€ 6.204	€ 6.385	€ 6.138
Verzekeringen	€ 506	€ 468	€ 532
Beheerslasten VvE's	€ 359	€ 388	€ 382
Juridische kosten	€ 168	€ 206	€ 196
Overige exploitatielasten	€ 1.040	€ 1.145	€ 731
Lasten voorgaande jaren	€ 0	€ 0	€ 0
Subtotaal overige exploitatielasten	€ 8.277	€ 8.592	€ 7.979

Uit onderstaande grafiek blijkt dat we in 2023 van elke euro huuropbrengst 37% besteedden aan onderhoud. De grafiek laat ook zien dat we 8,8% van de huuropbrengst gebruikten om aan onze renteverplichtingen te voldoen. De zogenoemde vrije kasstroom ten behoeve van investeringen is ten opzichte van 2023 verhoudingsgewijs gedaald van 29,8% naar 28,8% ondanks de afschaffing van de verhuurdersheffing. Een stijgende vrije kasstroom is noodzakelijk om de toenemende toekomstige investeringsopgave te kunnen financieren.



Inzet van het vermogen

Ons eigen vermogen is eind 2023 met € 137,7 miljoen gedaald naar € 2.458,7 miljoen. Dit is 76,7 % van het balanstotaal (2022: 77,8%). 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 € 789,2 miljoen (2022: € 913,5).

Een belangrijk deel van het eigen vermogen bestaat uit ongerealiseerde herwaarderingsen. De realisatie van deze herwaarderingsen 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.

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 € 1.669 miljoen (2022: € 1.683 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 kunnen we als volgt verklaren:

Verloop beleidswaarde (x € 1.000)	2023		2022	
	Effect op marktwaarde €	Effect op marktwaarde %	Effect op marktwaarde €	Effect op marktwaarde %
Marktwaarde in verhuurde staat	€ 3.051.843	100%	€ 3.201.004	100%
Stap 1: beschikbaarheid	€ 521	0,0%	€ 226.497	5%
Stap 2: betaalbaarheid	€ -1.123.007	-36,8%	€ -1.403.486	-40%
Stap 3: kwaliteit	€ -500.556	-16,4%	€ -467.857	-12%
Stap 4: beheer	€ -46.438	-1,5%	€ -37.986	-1%
Beleidswaarde	€ 1.382.363	45,3%	€ 1.518.172	44%

Dit impliceert dat circa 55% 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 lichten we toe 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 uitpanden van ons bezit. Het uitpondscenario geeft aan dat we in veel gevallen beter ons bezit kunnen blijven verkopen dan verhuren. Omdat het verhuren van woningen de basis is voor een woningcorporatie, dienen we voor de beleidswaarde het gehele bezit op het doorexploiteerscenario te waarderen. Daarnaast wordt in de beleidswaarde de eindwaarde op een andere wijze bepaald. Bij Pré Wonen is de afslag nagenoeg 0. 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 corrigeert dit, waardoor het effect negatief met € 0,5 miljoen beperkt is.

Voorgaand jaar was er een positief verschil tussen de marktwaarde in het uitpond- en het doorexploiteerscenario.

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 2023 hanteren we een streefhuurpercentage van gemiddeld 75,2% van de maximaal redelijke huurprijs voor het sociale bezit op basis van WWS-punten. Dit beleid is niet gewijzigd ten opzichte van 2022.

De contracthuren zijn in 2023 als gevolg van de huurharmonisaties, de eenmalige huurverlaging voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum en de jaarlijkse huurverhoging met 0,41% gedaald voor het sociale bezit. De vrije sector contracthuren stijgen door huurharmonisatie en de jaarlijkse huurverhoging met 4,1%. Voor toekomstige jaren wordt in de beleidshuur rekening gehouden met een maximale huurverhoging van het cao-loon – 0,5% (op totaalniveau).

De ontwikkeling van de toekomstige verwachte markthuren is negatief, wat een negatief effect heeft op de marktwaarde. Dit is een van de redenen waarom de afslag betaalbaarheid lager is dan in 2022.

Stap 3: Kwaliteit

Ten opzichte van de markt willen we vanuit onze 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. Dit effect is negatiever dan voorgaand jaar doordat de toename van de verwachte onderhoudsuitgaven hoger ligt dan de toename van de verwachte onderhoudskosten in de marktwaarde.

De beleidsonderhoudsnorm van de woongelegenheden is gemiddeld gestegen van € 2.660 naar € 3.011. De hogere onderhoudsnorm dan toegepast in de marktwaardering wordt veroorzaakt doordat het ons beleid is om een gemiddelde conditiescore van 2 te hebben met daarbij een hoge klanttevredenheid.

Stap 4: Beheer

Door de veranderende definities, de professionalisering van de onderneming en de lasten die we hebben om de woningen te kunnen beheeren 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 groter doordat de gemiddelde beheersnorm van woningen is gestegen van € 908 naar € 961 (5,8%). Dit is het gevolg van de toegenomen opgave en de inzet op professionalisering.

Bij de bepaling van de beheersnormen is rekening gehouden met de *Handleiding Toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening verslagjaar 2023*.

10.3. 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 (o.a. de stijgende rente, bouwkosten en aanvangsrendementen en de onzekerheden rondom de Wet betaalbare huur) hebben een negatieve impact op het marktsentiment en daarmee op de waardeontwikkeling van ons bezit. De totale marktwaarde bedraagt per 31 december 2023 € 3,052 miljard. Ten opzichte van 31 december 2022 (€ 3,201 miljard) is dit een daling van ca. € 149,2 miljoen (-/ 4,7%). In onderstaand overzicht is dit per vastgoedcategorie weergegeven.

in €	31-12-2023		31-12-2022	
Bedrijfsmatig onroerend goed	€	6.491.401	€	6.244.916
Eengezinswoning	€	1.349.722.824	€	1.377.831.804
Maatschappelijk onroerend goed (inclusief ZOG)	€	48.314.967	€	43.451.772
Meergezinswoning	€	1.613.249.052	€	1.734.173.315
Parkeergelegenheden	€	28.635.236	€	29.569.714
Studenteneenheden	€	5.429.094	€	9.732.376
Totaal	€	3.051.842.574	€	3.201.003.897

Verschilanalyse ten opzichte van 2022

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

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

x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2022	€ 2.902.733	€ 298.271	€ 3.201.004
Voorraadmutaties	€ -3.941	€ -5.175	€ -9.116
Vastgoedgegevens	€ 28.037	€ 5.707	€ 33.744
Methodische wijzigingen handboek en validatie	€ -63.434	€ -6.473	€ -69.907
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	€ -90.753	€ -13.130	€ -103.883
Marktwaaarde 2023	€ 2.772.642	€ 279.200	€ 3.051.842
Percentage marktwaarde 2023 t.o.v. 2022	95,52%	93,61%	95,34%

Voorraadmutaties

In 2023 zijn 57 VHE's uit exploitatie gegaan met een gemiddelde marktwaarde van € 210.505 waarvan 44 woonegelegenheden met een gemiddelde marktwaarde van 265.846 euro. Daarnaast zijn in 2023 13 woonegelegenheden nieuw in exploitatie gekomen met een gemiddelde marktwaarde van 270.023 euro. En in 2023 zijn per saldo 7 woningen met een gemiddelde marktwaarde van € 297.492 overgeheveld van niet-DAEB naar DAEB en 1 woning van DAEB naar niet-DAEB met een gemiddelde marktwaarde van € 219.568. Tot slot is een complex overgeheveld naar vastgoed in ontwikkeling als gevolg van het niet meer duurzaam verhuren van het complexen en het nemen van het sloopbesluit.

Voorraadmutaties (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Voorraadmutaties	€ -8.737	€ -3.387	€ -12.124
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 3.008	€ -	€ 3.008
Classificatiewijzigingen	€ 1.788	€ -1.788	€ -
Subtotaal voorraadmutaties	€ -3.941	€ -5.175	€ -9.116

Mutatie vastgoedgegevens

De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van € 855,17 naar € 947,37 per maand (+10,78%). Voor het DAEB-bezit komt dit neer op een waardestijging van ruim € 39 mln. Voor het niet-DAEB bezit is deze stijging met ca. € 226.000 beperkter. Dit verschil is te verklaren omdat de streefhuren in de DAEB zijn afgeleid van de (gestegen) WWS punten. De niet-DAEB huren daarentegen zijn voor het grootste deel van het bezit al bepaald op de markthuurlaar waarbij de WWS-punten een beperkte invloed hebben. Daarnaast is het aantal complexen waar het doorexploiteren een hogere uitkomst geeft dan uitpanden gestegen van 16,74% naar 20,05% (+4,31%-punt). En is er in 2023 voor ongeveer 1.500 woonegelegenheden gemiddeld € 21.966 per woning achterstallig onderhoud ingerekend, waar dit in 2022 gemiddeld € 851 was voor 1.400 woonegelegenheden. Dit heeft te maken met meer en beter inzicht in de staat van ons bezit. Lorentzstraat is hier een goed voorbeeld van. Daarnaast zien we steeds meer achterstallig onderhoud in de complexen bij mutaties.

Mutatie vastgoedgegevens (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Opervlakte, type en overige basisgegevens	€ 1.596	€ 36	€ 1.632
Contractuur en leegstand	€ -2.756	€ 4.198	€ 1.442
Maximale huur	€ 39.036	€ 227	€ 39.263
Mutatiegraad	€ 19.646	€ 1.322	€ 20.968
WOZ-waarde	€ -8.930	€ -657	€ -9.587
Achterstallig onderhoud	€ -28.794	€ -458	€ -29.252
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 367	€ -215	€ 152
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 7.872	€ 1.254	€ 9.126
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	€ 28.037	€ 5.707	€ 33.744

Methodische wijzigingen handboek en software

In 2023 is het tarief voor de overdrachtsbelasting gestegen van 8,0% naar 10,4%. De totale overdrachtskosten à 11,4% worden in 2023 ook in de kasstroomperiode ingerekend, waar dit vorig jaar alleen nog in de eindwaarde was.

Methodische wijzigingen handboek en validatie (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Overdrachtskosten	€ -62.828	€ -6.437	€ -69.265
Validatie markthuur	€ -606	€ -36	€ -642
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	€ -63.434	€ -6.473	€ -69.907

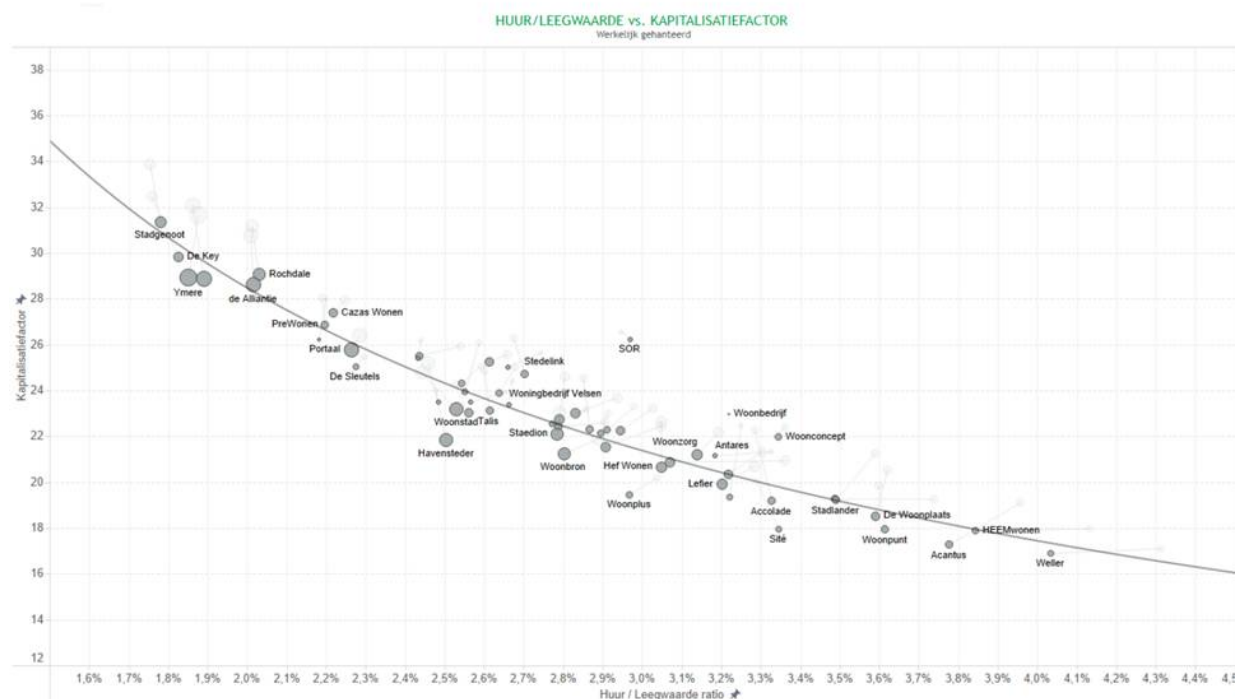
Parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen

- De ontwikkeling van de prijsinflatie is in de waarderingsonde 2023 lager ingeschat dan in de waardering van 2022, terwijl de loon- en bouwinflatie juist hoger zijn ingeschat dan in 2022. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde door lagere opbrengsten en gestegen kosten.
- De liberalisatiegrens stijgt fors van € 763,47 in 2022 naar € 808,06 in 2023, en zelfs naar € 879,66 in 2024. Het resulterende negatieve effect kan niet los worden gezien van de (maximale) huren (minder eenheden liberaliseerbaar).
- Zowel voor het hoog- als het laagsegment is in het handboek 2023 op de korte termijn een fors hogere reguliere huurstijging voorgeschreven.
- De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging is gestegen van 1,71% naar 1,80% (+0,09%-punt).
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woningen is gestegen van € 1.801,99 naar € 2.039,79 (+13,20%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van € 1.217,00 naar € 1.328,73 (+9,18%).
- Zowel de gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten als uitponden van de woonegelegenheden is gestegen van 5,56% naar 5,84% (+0,28%-punt) en van 6,28% naar 6,51% (+0,23%-punt) respectievelijk.
- In 2022 werd de eindwaardeberekening uit het handboek gevolgd voor ongeveer de helft van de woningcomplexen, waar dit in 2023 nog maar een kwart is. In alle gevallen gebruik is gemaakt van de exit yield als vrijheidsgraad. De uit de eindwaarde teruggerekende exit yield is in beide scenario's in 2023 hoger dan in 2022 (ongeveer +0,2%-punt).

Parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Macro-economische parameters	€ -21.647	€ -70	€ -21.717
Liberalisatiegrens	€ -19.463	€ -83	€ -19.546
Mutatiegraad uitponden	€ -11.569	€ -289	€ -11.858
Reguliere huurstijging	€ 50.152	€ 3.121	€ 53.273
Markthuur	€ 11.722	€ -557	€ 11.165
Markthuurstijging	€ -8.948	€ -634	€ -9.582
Leegwaarde	€ 8.313	€ -2.792	€ 5.521
Leegwaardestijging	€ 17.569	€ 1.606	€ 19.175
Splitisingskosten	€ -258	€ -30	€ -288
Verkoopkosten	€ -1	€ -10	€ -11
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	€ -22.759	€ -838	€ -23.597
Beheerkosten	€ -4.158	€ -212	€ -4.370
Belasting en verzekeringen	€ 3.215	€ 180	€ 3.395
Disconteringsvoet	€ -58.906	€ -6.536	€ -65.442
Exit Yield	€ -34.014	€ -5.986	€ -40.000
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	€ -90.753	€ -13.130	€ -103.883

Benchmark markwaarde

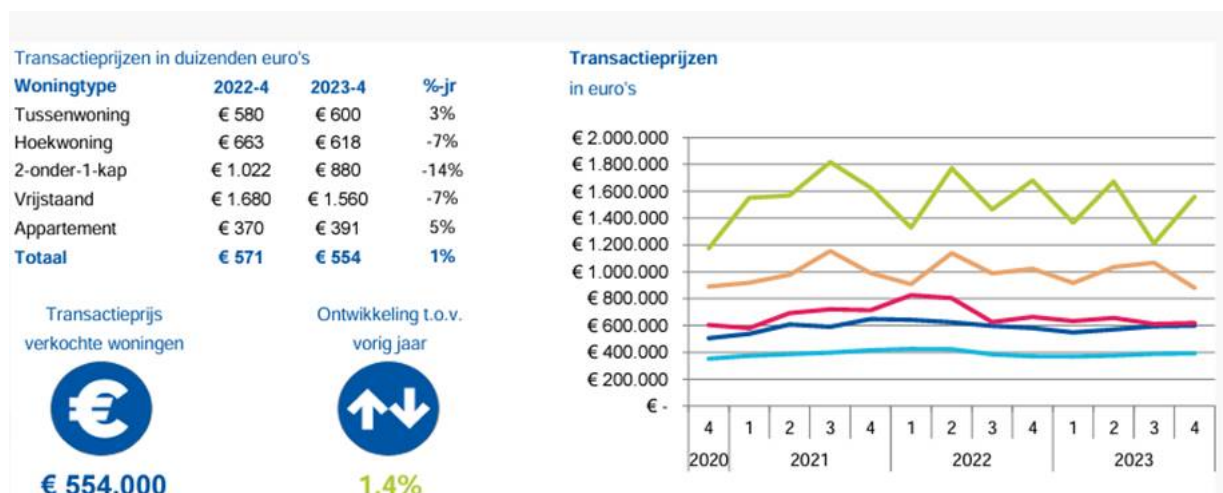
Pré Wonen neemt deel aan een benchmark Marktwaaarde waarin de portefeuille van verschillende corporaties wordt geplot. In deze benchmark kunnen uiteenlopende dwarsdoorsneden van de portefeuille worden vergeleken met collega-corporaties (circa 60 deelnemers met circa 1,2 miljoen eenheden). Doel van deze benchmark is om onderling de uitkomsten van de marktwaardering te kunnen vergelijken en te kunnen duiden. In onderstaand overzicht worden de verschillende portefeuilles in een grafiek geplot op basis van de kapitalisatiefactor en de huur/leegwaardeverhouding. Hieruit blijkt dat Pré Wonen op deze parameters netjes scoort langs de theoretische kromme lijn zoals in de grafiek getekend. Daarnaast is de positie van Pré Wonen ten opzichte van collega-corporaties in de MRA goed uitlegbaar en verklaarbaar.



Ontwikkeling woningmarkt

Koopmarkt 2023

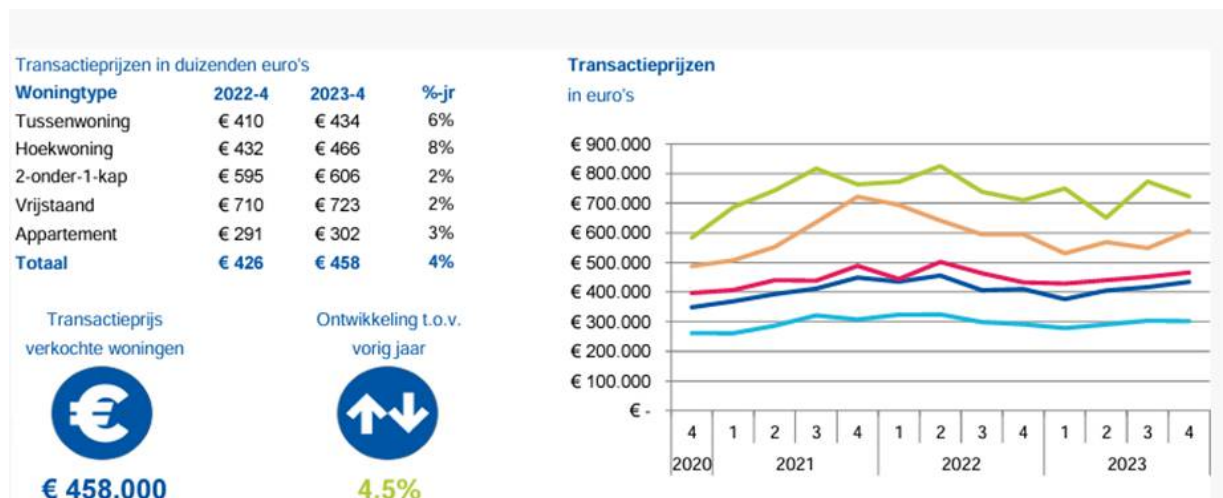
Na jaren van stijgende huizenprijzen was 2022 een kentering in de prijsontwikkeling. Voor het eerst in 9 jaar was er over een volledig jaar sprake van een prijsdaling. Deze daling heeft zich in de eerste 2 kwartalen van 2023 voortgezet. Dit komt voornamelijk door de gestegen hypotheekrente en hoge bouwkosten en een algehele hoge inflatie. Na de zomer van 2023 werden de eerste rentedalingen aangekondigd en vlakke de bouwkostenstijging af. Dit zorgde voor meer vertrouwen in de huizenmarkt waardoor prijzen weer langzaam stegen en overbieden weer de standaard is.



Ontwikkeling van de transactieprijzen in agglomeratie Haarlem naar woningtype

Bovenstaande resulteert in een transactieprijz Q4 2023 die 5,4% hoger ligt van Q4 2022. Voor de agglomeratie Haarlem is dit 1,4%. Ook de verkooptijd is na een jaar van toename weer gedaald tot 25 dagen in de regio Haarlem (tegenover een landelijk gemiddelde van 30 dagen), een indicatie dat de absolute vraag naar woningen nog steeds ongekend hoog is.

De regio IJmond (bestaande uit Beverwijk, Heemskerk, Velsen, Castricum en Uitgeest) kende in 2023 een stijging van de gemiddelde transactieprijz van 4,5%. Een stuk hoger dan in de agglomeratie Haarlem en meer in de buurt van de landelijke trend.



Ontwikkeling van de transactieprijzen in regio IJmond naar woningtype

Zoals hierboven al genoemd, wordt er weer regelmatig overboden bij transacties in het werkgebied van Pré wonen. Onderstaande tabellen laten voor agglomeratie Haarlem (links) en IJmond (rechts) per woningtype zien. Een positief percentage betekent dat er structureel wordt overboden. Deze percentages zijn overigens nog beperkt en nog lang niet op het niveau van de 2021.



Huurwoningmarkt (vrije sector) 2023

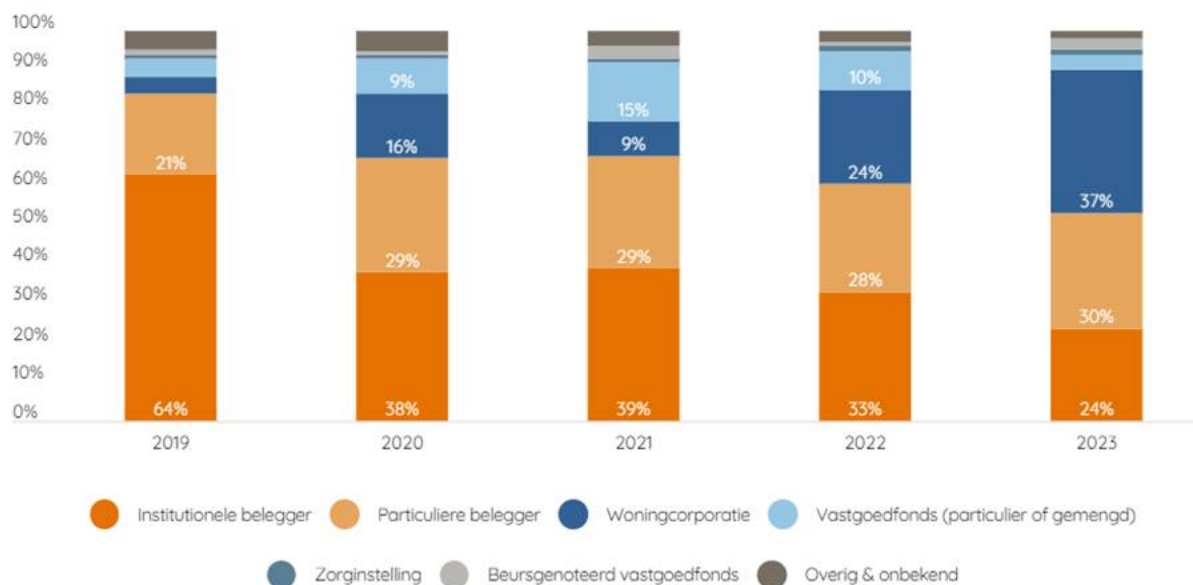
Door de grote onzekerheid over de invoering van de Wet betaalbare huur hebben in de loop van 2023 steeds meer beleggers afscheid genomen van vastgoedbeleggingen. Daar komt bovenop dat ook de huurmarkt op slot zit en er weinig woningen vrij komen (dalende mutatiegraad). Deze afname van het aanbod heeft ervoor gezorgd dat de prijzen in de vrije sector huurmarkt zijn gestegen. Voor heel Nederland geldt een gemiddelde huurprijs van ca. €18/m².

Beleggingsmarkt 2023

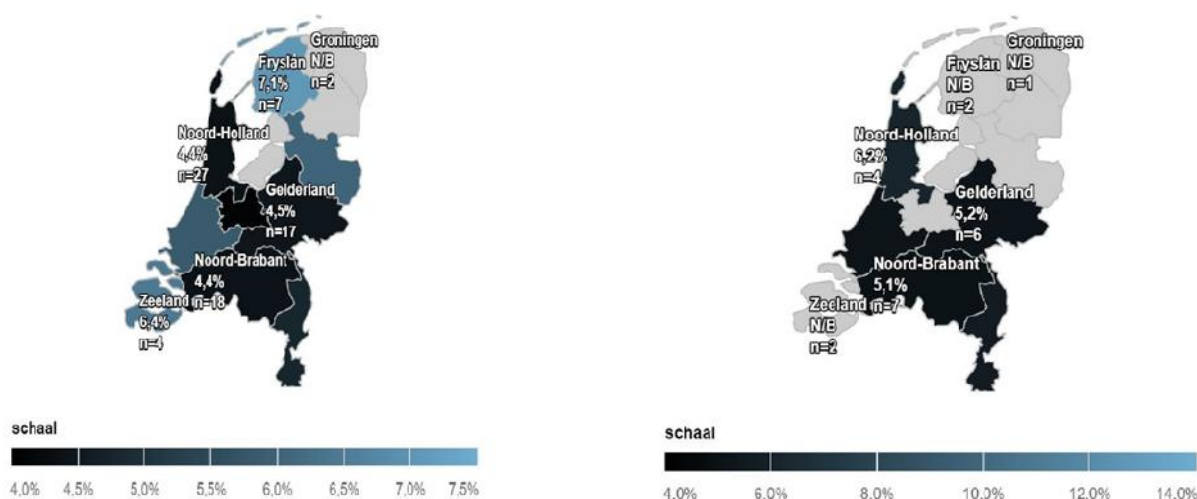
Het transactievolume op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt daalde in 2023 met 51%. Dit komt voornamelijk door hoge rentestand en de [onzekerheid over regulering \(wederom Wet betaalbare huur\)](#) en de fiscale impact van het aanpassen van de overdrachtsbelasting. In totaal hebben er voor ca. € 3,1 miljard vastgoedtransacties plaatsgevonden door beleggers.

Deze transacties komen voornamelijk voort uit de nieuwbouw (ca 60%) en de woningcorporaties hebben een groot deel van het totale transactievolume op zich genomen (37%).

Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de verdeling zien van het transactievolume naar type koper (Capital value, 2024). Opmerkelijk is dat de corporatiesector een veel groter deel van het volume op zich neemt. Dit komt door de blijvend grote opgave voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Daarnaast is te zien dat particulieren met 30% ook een groot deel van de transacties veroorzaken. Dit zijn met name uitpondtransacties van institutionele beleggers. Diezelfde institutionele beleggers kiezen in steeds grotere mate voor andere beleggingscategorieën.



Tot slot zien we beschreven sentiment op de beleggingsmarkt terug in verder oplopende aanvangsrendementen. Onderstaande afbeelding laat de ontwikkeling van het mediane Bruto aanvangsrendementen zien 2023 (rechts) t.o.v. 2022 (links). Voor een aantal provincies is het aantal transacties dusdanig laag dat er onvoldoende data beschikbaar is. Voor Noord-Holland is het aantal transacties teruggelopen naar slechts 4 met een gemiddelde Bar van 6,2%.



11. 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

In 2023 is de verhuurdersheffing afgeschaft. In 2022 was de omvang van de verhuurdersheffing circa € 11,5 miljoen.

Afwikkeling posities voorgaande jaren

Na indiening van de aangifte 2021 in februari 2023 is na overleg overeenstemming bereikt met de Belastingdienst over de belastbare bedragen voor de aangiftejaren 2018-2021. De vaststellingsovereenkomst waarin deze overeenstemming is vastgelegd is op 5 oktober 2023 getekend.

Met de afwikkeling van discussiepunten in oude aangiftejaren is de weg vrijgemaakt om de focus te leggen op meer recente aangiftejaren.

Opzegging VSO2 en 2a door de Belastingdienst

De belastingdienst heeft in november 2022 per brief aangekondigd dat de VSO2 vanaf 1 januari 2023 niet wordt verlengd. Volgens de belastingdienst leidt de VSO2 op dit moment tot onzekerheid en geschillen en hebben enkele afspraken geen functie meer. Verlenging is daarom wat de belastingdienst betreft niet langer noodzakelijk. De opzegging heeft vanaf 1-1-2023 gevolgen op de volgende punten:

- De op- en afwaardering van verhuurde woningen
- De afwaardering van sloopwoningen op basis van de WOZ-waarde
- De fiscale verwerking van VOV woningen
- De gemengde projectenregeling

Vooralsnog is onze verwerkingswijze voor de berekening van het fiscale resultaat ten behoeve van de fiscale positie 2023 niet anders geweest dan in 2022 is gehanteerd ten tijde dat de VSO2 nog van kracht was. Enkel het afwikkelmoment van het fiscale 'Ongerealiseerd verlies tussenvormen' is voor het belastingjaar 2023 relevant. Vooralsnog is voor Pré Wonen niet duidelijk of het afwikkelen van deze positie positief uit zal pakken. Derhalve is nog geen besluit genomen om deze positie al dan niet af te wikkelen en is hier in de jaarrekening 2023 nog geen aanpassing voor gemaakt.

Fiscaal statuut

Het afgelopen jaar is het fiscaal statuut volgens de jaarlijkse cyclus geactualiseerd. De doelstelling is niet gewijzigd. We houden vast aan de keuze voor fiscale zelfregie, waardoor deskundigheid en eigenaarschap worden gestimuleerd.

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. De effectieve belastingdruk wordt in de jaarrekening toegelicht.

Belastingen W&V nominaal (x € 1.000)	2023	2022
Acute belastingen	-7.917	-6.225
Correcties voorgaande jaren	-2.827	-336
Mutatie latente belastingen	-926	-518
Betalingskortingen	-	-
Totaal	-11.670	-7.079

12. Treasurybeleid

Ons treasurybeleid 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 6 november 2023.

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 2023 en de gemiddelde rente. Ook lichten we de financiële instrumenten en ons liquiditeits- en renterisico toe.

13. Nevenstructuren en samenwerkingsverbanden

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

De overige deelnemingen worden gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

- Woonwagendstandplaatsen Kennemerland B.V. Haarlem: 36,11% (2022: 36,11%).
- Vof Zona Matadero, Haarlem: 0% (2022: 33,33%).
- Vof De Remise Haarlem, Haarlem: 50% (2022: 50%).
- Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat, Haarlem: in liquidatie; 0% (2022: 26%).

Woonwagendstandplaatsen Kennemerland B.V. Haarlem beheert standplaatsen.

De activiteiten van VOF Zona Matadero bestonden uit projectontwikkeling binnen het werkgebied. In 2022 is het onroerend goed verkocht. In 2023 is deze VOF 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 heeft plaats gevonden in 2023.

Vof De Remise (50%) bestaat ultimo 2023 nog, maar Pré Wonen heeft 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 2024 wordt ontbonden.

14. 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.

14.1. 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. De doelstellingen zijn te definiëren op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

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

14.2. Risicobereidheid

Onze risicobereidheid op een onderwerp geeft aan hoeveel risico wij bereid zijn te lopen in het behalen van een doelstelling. Deze bereidheid hebben wij verwoord in richtinggevende uitspraken. 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 3 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 fundamenten 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.

Strategische risico's

Strategische risico's worden in samenwerking tussen het bestuur, managementteam en Internal Control jaarlijks herijkt op basis van actuele ontwikkelingen. Er zijn ten opzichte van onze vorige evaluatie 2 risico's afgevoerd en 3 nieuwe geïdentificeerd.

Afgevoerde risico's betreffen:

- Het risico dat sectoralternatieven de woningcorporatie onnodig maken. Dit was al een risico met een kleine kans en impact. De kans hierop lijkt erg klein en het ontstaan van alternatieven is eerder een kans voor de doelgroep dan een risico voor Pré Wonen.
- Het risico dat vervuiling door industrieën rondom ons bezit leidt tot een beperking in de mogelijkheden tot bouw. Hoewel de gezondheidsrisico's blijven bestaan is het risico voor ontwikkeling van woningen beperkt gebleken. Wij houden ontwikkelingen in de gaten, maar hebben het risico ten opzichte van onze doelstelling voor toevoeging van woningen aan de portefeuille laten vervallen.

Nieuw geïdentificeerde risico's zijn:

- Impact klimaatverandering. Het risico dat volgt uit klimaatverandering is breed. Voor Pré Wonen worden de eerste risico's gezien in de grondwaterstanden en de invloed hiervan op de funderingen van ons bezit. Dit heeft mogelijk invloed op onze doelstellingen voor beschikbaarheid en de kwaliteit van woningen. Op langere termijn wordt ook gekeken naar de risico's volgend uit stijgende temperaturen en de stijgende zeewaterspiegel. De kans is vanwege de lange termijn op gemiddeld (3 van 5) ingeschat, met een hoge impact (4 van 5).
- Overbelasting elektriciteitsnetwerk. De beperkingen in het elektriciteitsnetwerk leiden mogelijk tot vertraging of uitblijven van aansluiting van nieuwe woningen en tot beperkingen in de toevoeging van zonnepanelen voor de verduurzaming van het bezit. Dit heeft mogelijk gevolgen voor enerzijds onze doelstellingen voor de toevoeging van woningen, en anderzijds onze doelstelling op duurzaamheid. De kans is hoog ingeschat (4 van 5), met een gemiddelde impact (3 van 5).

- Effectieve besluitvorming. In de bestaande risico's was de stapeling van opgaven bij woningcorporaties al geïdentificeerd als risico. Bij besluitvorming moet het zicht op de impact van gemaakte keuzes op onze financiële situatie scherp zijn, zonder de benodigde snelheid te verliezen. Zonder dit inzicht kan een besluit onverwacht negatief uitpakken. Hoewel dit risico altijd heeft bestaan en al is beperkt door verschillende maatregelen, is er vanwege de marktomstandigheden waarin Pré Wonen zich momenteel bevindt extra aandacht voor gevraagd. De kans is gemiddeld (3 van 5), omdat het gaat om het reguliere besluitvormingsproces, waarbij de impact groot is ingeschat (4 van 5), vanwege de mogelijk grote gevolgen voor beschikbaarheid van middelen of inzet van schaarse capaciteit.

De top 3 strategische risico's, met de hoogst mogelijke kans en impact, zijn niet gewijzigd:

Ref	Risicodefinitie	Kans	Impact	Maatregelen (niet uitputtend)
1	Besluiten op nationaal politiek niveau leiden tot onverwachte uitgaven en/of opgelegde wijzigingen in allocatie van middelen.	5	5	Extern risico. Maatregelen zijn gericht op snelheid van interne bijsturing, zoals: Jaarlijks begrotingsproces. Elke 4 maanden financiële rapportage. Ad-hoc scenarioanalyses bij grote ontwikkelingen. Jaarlijkse herijking reglementen en statuten.
2	De veranderende sociale normen leiden tot meer incidenten. Dit heeft tot gevolg dat een fijn thuis voor andere huurders onder druk staat.	5	5	Voornamelijk extern risico. Maatregelen zijn gericht op factoren binnen onze invloedssfeer, zoals: Preventief: waar mogelijk toepassen van een mix aan doelgroepen in wijken, ook bij samenstelling nieuwbouw. Reactief: gedragsafspraken met overlastgevers. Reactief: huisuitzettingsbeleid overlastgevers.
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.	5	5	Voornamelijk extern risico. Maatregelen gericht op preventie en schadebeperking, zoals: Preventief: doorlopende aandacht bewustzijn. Preventief: technische maatregelen. Detectief: maatregelen ter detectie oneigenlijke toegang systemen. Beperking gevolgen: protocol cyberaanvallen.

Weging: Kans 1 = Onwaarschijnlijk tot 5 = Zeer waarschijnlijk | Impact 1 = Zeer klein tot 5 = Zeer groot

Risico's op tactisch niveau

Integraal risicomanagement	Ondernemingsplan Portefeuilleplan					Strategisch
	Dienstverlening •Klantbeloften	Beschikbaarheid •Investeringsstatuut •Verkoopbeleid	Inclusieve stad •Kwaliteit woningen •Onderhoudsbeleid •Investeringsstatuut •Duurzaamheid •Duurzaamheidsbeleid •Betaalbaarheid •Huurbeleid	Financiële continuïteit •Reglement Financieel Beheer en Beleid •Treasurystatuut •Fiscaal statuut •Calamiteitenplan en protocol (ICT en fysiek) •Inkoopbeleid	Compliance •Compliance-register •Privacybeleid •Informatiebeveiligingsbeleid •Procuratieregeling	Tactisch
	Personeelsbeleid Kaderbrief Integriteitsbeleid					
	Operationele beheersmaatregelen					Operationeel

Op tactisch niveau geven we met statuten en beleid kaders mee aan de organisatie. Deze leggen we periodiek vast op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Onderstaande tabel geeft de belangrijkste documenten weer die in 2023 per niveau zijn uitgewerkt als onderdeel van een jaarlijkse cyclus.

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 proces specifieke risico's zijn en welke operationele beheersmaatregelen er genomen zijn om deze risico's te beheersen. De beheersmaatregelen zijn bijvoorbeeld:

- De toepassing van het 4-ogenprincipe bij het toewijzen van woningen.
- Controle op juistheid en correcte-autorisatie van facturen.
- IT- maatregelen omtrent wijzigingsbeheer.
- De beheersing van toegang tot systemen.

Internal Control toetste ook in 2023 de werking van deze beheersmaatregelen 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 verdedigingslijnies:

- 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 2023 is de afdeling Internal Control geconfronteerd met een moeilijk in te vullen vacature. Hoewel door de inzet van tijdelijke inhuur de kerntaken zijn behouden, was er onvoldoende capaciteit om groei in gang te zetten. Hierdoor zijn beoogde verbeteringen en aanvullende controlewerkzaamheden gericht op procesverbetering achterwege gebleven. In 2024 beogen we deze werkzaamheden wel uit te voeren als de capaciteit op peil komt en blijft.

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 een-op-een contact met de operatie en periodieke deelname aan overleg met het managementteam. In 2023 was sprake van een tijdelijke invulling van het bestuur door de directeuren. In deze periode overlegde het managementteam wekelijks gezamenlijk met de bestuurders over de besluitvorming. Met het aantreden van de nieuwe bestuurder stapten we vanaf 1 juni 2023 over op een 2-wekelijks directieteamoverleg voor besluitvorming.

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 niveau's) 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').

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, stelden we een schema van mandaten en bevoegdheden in dat wordt afgedwongen middels factuurcontrole en passen wij externe taxaties toe bij verkooptransacties.

We toetsen de frauderisico's aan de hand van de weging van de 3 belangrijkste factoren:

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

Ten aanzien van motivatie en rationalisatie is een integriteitsbeleid aanwezig dat wordt uitgedragen. In 2023 startte de herijking van het integriteitsbeleid met een discussie over het onderwerp tussen bestuur, directie en het managementteam. In 2024 krijgt de herijking verder vorm. Deze rollen we dan uit over de rest van de organisatie.

Ook streven we een cultuur na waarin medewerkers elkaar kunnen en mogen aanspreken bij mogelijke misstanden. Wat betreft mogelijkheden tot frauduleus handelen implementeerden we 'harde' beheersmaatregelen, zoals hierboven omschreven. Internal Control toetste deze maatregelen in het boekjaar als onderdeel van het controleplan. De resultaten worden gedeeld met de organisatie, het bestuur en de auditcommissie.

AVG

Het voldoen aan 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 interne Privacy Officer 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 2023 zijn intern in totaal 9 (2022: 8) datalekken gemeld, waarvan 1 melding een hoog risico had. Dit betrof een ransomware aanval bij een leverancier. De incidentanalyse toonde aan dat deze aanval de systemen van Pré Wonen niet direct geraakt heeft en er dus geen aanwijzingen zijn dat er data van Pré Wonen buitgemaakt zijn.

Van de datalekken moesten we er 2 melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Al deze meldingen zijn volledig en tijdig gedaan en afgehandeld.

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 cybercriminelen gevoelige gegevens buitmaken, is onderkend als een belangrijk strategisch risico, mede ingegeven door de ervaringen binnen de sector. In 2024 zijn verschillende maatregelen genomen ter voorkoming van een succesvolle hack. Zo organiseerden we trainingen en is er een doorlopende phishingcampagne ingesteld die het bewustzijn van de risico's bij medewerkers vergroot. Voor de beperking van de gevolgen van een hack kreeg de continue monitoring van systemen voor eventuele oneigenlijke toegang verder vorm. Het reageren op cyberrisico's is een doorlopende cyclus, want waar een oplossing is bedacht, vinden kwaadwillenden vaak weer een nieuwe weg om beveiliging te omzeilen. Het borgen van deze cyclus is een belangrijk onderdeel van onze risicobeheersing.

15. Verslag van de Ondernemingsraad 2023

Voorwoord van de voorzitter

Dit jaar veranderde de samenstelling van de Ondernemingsraad (OR) stevig. De OR verjongde en de functie van de Voorzitter OR werd een duo-functie. De nieuwe groep OR-leden wilde zichtbaarder zijn en op een andere manier met beleidsvragen omgaan. Om hiervoor inspiratie op te doen volgden zij een opleiding.

Voor de beleidsvragen volgden zij samen met de bestuurder een training 'Navigator-methode'. Hierbij zijn de OR en de bestuurder getraind in het anders vragen stellen en antwoord ontvangen. Zo vraagt het bestuur, als het van plan is nieuw beleid te maken, vooraf aan de OR naar welke toetsingspunten de OR gaat kijken. Het bestuur kan dan gericht een beleidsstuk aan de OR voorleggen. De verwachting is dat dit in 2024 positieve resultaten geeft.

Wat betreft beter zichtbaar zijn nam de OR initiatieven tot bijvoorbeeld de enquête over de rittenregistratie en de informatieverstrekking over de cao-onderhandelingen. De OR heeft als doel een goede vertegenwoordig te zijn van het personeel naar het bestuur toe. In 2023 legden wij een basis die hopelijk mooie resultaten brengt in 2024 en verder.

Tot slot staan wij nog een keer stil bij het overlijden van onze oud-OR-voorzitter en zeer gewaardeerde collega Kees Kühne.

Maxime Heinsbroek & René Buitenweg

Cao-onderhandelingen en nieuw pensioenstelsel

De OR koos er bewust voor om de collega's actief over deze 2 onderwerpen te informeren. Hiervoor kozen we 2 verschillende routes:

- Bij de cao-onderhandelingen verzamelde de OR in elke fase van de onderhandelingen steeds de standpunten van zowel Aedes als de 3 grote vakbonden. Deze deelden we via de mail met alle betrokkenen binnen Pré Wonen. Over het inmiddels behaalde eindresultaat spraken we met Personeelszaken af om gezamenlijk naar de gevolgen van de nieuwe cao te kijken. De OR ervaart een prima samenwerking.
- De bestuurder reageerde positief op het voorstel van de OR om zelf een bijeenkomst te organiseren over het nieuwe pensioenstelsel. Inmiddels zijn deze plannen gewijzigd. In de loop van 2024 organiseert Personeelszaken zelf een informatiesessie. Dit doen zij in samenwerking met het SPW. Ook de vakbonden boden aan tekst en uitleg te geven. De OR ervaart ook hier een positieve samenwerking en kijkt samen met Personeelszaken hoe we deze bijeenkomst in 2024 tot een succes kunnen maken.

Raadpleging achterban

De OR vindt het belangrijk om de mening van de achterban te weten. Daarom zette de OR een enquête uit over 2 onderwerpen die leven binnen de organisatie: de rittenregistratie en de gesprekkencyclus. Van beide enquêtes deelden we de uitkomsten met het bestuur. We verwachten in februari/maart 2024 een vervolgreactie van het bestuur.

Instemming nieuwe bestuurder

Bij het werven van de nieuwe bestuurder haakte de Raad van Commissarissen de OR direct aan. Een afvaardiging van de OR was betrokken bij de gesprekken met kandidaten. Deze kon zich vinden in de voordracht. Na kennismaking van de voltallige OR met de beoogd bestuurder sloten we de instemmingsaanvraag met een positieve instemming af.

Het jaar van de Ondernemingsraad in het kort

- De OR-leden schoolden zich dit jaar op het gebied van financiën, communicatie, besturen en arbo.
- Wat betreft het Generiek functiehuis vertegenwoordigde een externe specialist de OR in de commissie van bezwaar.
- We kaartten bij de bestuurder onderwerpen aan als het uitzetten van de procedure van vacatures (intern en extern), het corrigeren van de wachtdienstregeling en het rookbeleid.

15.1. Vastgestelde Advies- en Instemmingsaanvragen 2023

Aanvraag	Advies/ Instemming
Adviesaanvraag herbenoeming voorzitter en lid RvC	Positief
Adviesaanvraag benoeming nieuwe bestuurder	Positief
Adviesaanvraag inrichting team I&A	Positief
Adviesaanvraag klantadvies/receptie	Positief
Adviesaanvraag benoeming vertrouwenspersoon	Positief
Adviesaanvraag samenvoeging teams Leefbaarheid en Bewonerszaken	Positief
Instemmingsaanvraag hybride werken	Positief
Instemmingsaanvraag maatwerk arbeidsvoorwaarden en regeling wachtdiensten en bereikbaarheidsdienst 2023	Positief
Instemmingsaanvraag klokkenluidersregeling	Positief

15.2. Overige zaken

Samenstelling OR per 1 januari 2023

Naam	Rol
Anjo Kwakkenbos	(voorzitter), lid, cluster Wonen en Vastgoed, team Vastgoed Projecten
Franc Lana	(vicevoorzitter), lid, 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

Samenstelling OR per 31 december 2023

Naam	Rol
René Buitenweg	Duovoorzitter, cluster Servicekosten en VvE-beheer, teamcoördinator Services en VvE
Maxime Heinsbroek	Duovoorzitter, cluster Wonen en Vastgoed, team Wonen
Franc Lana	lid, cluster Wonen en Vastgoed, team Wijkbeheer
Elroy Noordermeer	lid, cluster Wonen en Vastgoed, team Gebiedsregie
Jill Rijkhoff	lid, cluster Wonen en Vastgoed, team Verhuur
Yigal Horas	lid, cluster Verhuur en Wonen, team Verhuur
Annette van der Goes	lid, cluster Verhuur en Wonen, team Verhuur

Ondersteuning OR

Naam	Rol
Anjo Kwakkenbos	adviseur OR, cluster Wonen en Vastgoed, team Vastgoed Projecten
Sonja Dubbeldam	ambtelijk secretaris, externe deskundige

Financieel Jaarverslag Ondernemingsraad 2023

Omschrijving	Werkelijk		Begroot	
Ambtelijk secretaris	€	29.486	€	25.000
Opleidingskosten/ extern advies	€	14.043	€	11.000
Abonnementen	€	887	€	1.000
Diverse kosten	€	929	€	1.000
Totaal	€	45.345	€	38.000

De posten 'Opleidingskosten' en 'extern advies' zijn samengevoegd, omdat in de praktijk het een overliep in het ander.

Het begrotingsbedrag lijkt laag, maar de bestuurder stelde dit vast op basis van het gemiddelde van voorgaande jaren. De huidige OR bestaat uit 80% nieuwe leden, die geen eerdere ervaringen hadden met OR-werk. Daarom doorliepen zij een volledige starttraining. In september 2024 dient de OR zelf een begroting in voor 2025. Deze sluit naar verwachting beter aan bij de werkelijke kosten.



16. Verslag van de Raad van Commissarissen 2023

Algemeen

Het jaar 2023 kenmerkte zich intern vooral door wisselingen in het bestuur. Anke Huntjens vertrok op 1 december 2022 als bestuurder van Pré Wonen. Daarna namen beide directeuren, Maarten Oomes en Wout Kranen, het interim-bestuur op zich. De organisatie was - en is nog steeds - stabiel en financieel gezond. De gedachte was dat het gezamenlijke interim-bestuur de continuïteit van Pré Wonen moest waarborgen totdat een nieuwe bestuurder kon starten. Dat voerden beide heren gedegen en bekwaam uit.

In februari is Sabrina Franken benoemd als bestuurder van Pré Wonen. Zij kwam, met ondersteuning van een extern bureau en na een zorgvuldig en soepel verlopen wervingsprocedure, als meest geschikte kandidaat uit de bus. Mevrouw Franken heeft een uitgebreide bestuurlijke ervaring, maar was nog onbekend met de sector van de volkshuisvesting. Juist die combinatie was voor de RvC een belangrijke argumentatie haar te benoemen. Iemand met een frisse blik op de materie en de sector kan bijdragen aan de doorontwikkeling van de organisatie. Op 1 juni 2023 startte zij voor een periode van 4 jaar. Er is voorzien in een brede en gevarieerde inwerkperiode. Tegelijkertijd constateert de RvC een daadkrachtig optreden.

De heren Oomes en Kranen traden per 1 juni weer terug in hun functie van directeur. De RvC is zich er terdege van bewust wat van hen beiden is gevraagd in de zin van flexibiliteit en verantwoordelijkheid, alles omwille van de continuïteit van Pré Wonen. De dank daarvoor is overgebracht en wordt hier nogmaals herhaald.

In de context van de corporaties was in 2023 ook veel beweging waar te nemen, maar niet per se voorwaarts. De krapte op de woningmarkt was nijpend. Aan het einde van het jaar geldt dat nog steeds, zonder dat er veel zicht is op noodzakelijke en versnellende maatregelen en acties. Wachttijden blijven oplopen en de investeringsruimte neemt af als gevolg van de stijgende rentes, oplopende bouwkosten en beklemmingen op de huurprijsontwikkeling. Een zorgelijke ontwikkeling die we met inventiviteit en lef moeten proberen te keren.

Belangrijke thema's van 2023

Verduurzaming

Na 1 januari 2029 mogen corporaties geen woningen meer verhuren met een label E, F of G. Pré Wonen stelde een plan van aanpak op - onder meer een uitvloeisel van de samenwerking in het kader van de Noord-Hollandse Duurzaamheidscoalitie - om voor die datum ruim 1.000 woningen naar minimaal een D-label te brengen. Een kostbaar en ingewikkeld project, dat ten doel heeft dat de huurders kosten kunnen besparen, vooral omdat hun warmtevraag afneemt.

Warmtenet Schalkwijk

Pré Wonen was samen met de 2 andere Haarlemse corporaties, 2 commerciële partijen en de gemeente Haarlem betrokken bij een onderzoek naar het aanleggen van een warmtenet in Schalkwijk. In 2023 besloot Pré Wonen zich uit dit samenwerkingsverband terug te trekken. In onze optiek waren de oorspronkelijke uitgangspunten, zoals een duurzame bron en geen extra kosten voor de huurders, niet meer haalbaar. Het was geen makkelijke keuze, maar wel noodzakelijk.

Financiën

Door rentestijgingen en inflatie slonk de extra investeringsruimte ('oorlogskas') van Pré Wonen, bedoeld om kansen te benutten en tegenvallers op te vangen, aanzienlijk. Niettemin is de continuïteit van de organisatie ruimschoots gegarandeerd. BDO startte in 2023 als accountant van Pré Wonen en constateert dat Pré Wonen een solide organisatie is met een adequaat risicomanagement.

Zelfevaluatie

In september 2023 voerde de Raad de jaarlijkse zelfevaluatie uit. Dit keer zonder externe begeleiding. De belangrijkste items waren:

- De onderlinge dynamiek: voldoende openheid met diversiteit in de bijdragen en kwalitatief goed in evenwicht.
- Afstand tot het bestuur: bij interim-bestuur wat meer nabijheid, bij de nieuwe bestuurder weer wat meer op afstand.
- Speerpunten voor 2024: realisatiegraad vastgoedontwikkeling, samenhang processen en bijbehorende kosten. Nieuwe meerjarenstrategie en het huurdersperspectief versterken.

Permanente educatie

De leden van de RvC van Pré Wonen en het bestuur blijven zich vanzelfsprekend ontwikkelen om hun taak goed te kunnen uitvoeren. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig is om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder en als bestuurder effectief te kunnen uitvoeren. Naast de individuele trainingen en seminars liet de RvC samen met het bestuur een leergang op maat ontwikkelen door Comenius, met de titel *Complexiteit en leiderschap*. Verspreid over 2022 en 2023 verzorgden experts op 4 dagen inleidingen op een zeer gevarieerd aantal thema's.

Behaalde PE-punten in 2023:

De heer Bodewes	Mevrouw De Goede	De heer Rutten	De heer Tjin-A-Tsoi	Mevrouw Talitsch	De heer Oomes	De heer Kranen	Mevrouw Franken
15	32	15	15	20	43	21	29,5

Samenstelling en werkwijze Raad van Commissarissen

In 2023 is de samenstelling van de RvC niet gewijzigd. Er waren 2 herbenoemingen:

- De heer Bodewes is per 1 februari voor zijn tweede en laatste periode herbenoemd als voorzitter van de RvC.
- De heer Rutten is op 19 september herbenoemd als lid van de RvC. Daarbij blijft de heer Rutten voorzitter van de AC en de commissaris die via de Ondernemingsraad het contact met de organisatie onderhoudt.

Op 1 april startte de heer Bloem als stagiaire voor een periode van 1 jaar bij de RvC. Via de VTW volgt hij de opleiding tot commissaris. De heer Bloem neemt deel aan alle overleggen van de AC en de RvC. De Raad biedt gedreven nieuwkomers graag de mogelijkheid zich te ontwikkelen tot commissaris. Ook voor de Raad kan een ander perspectief verfrissend werken. Vooraf wordt wel gezamenlijk bepaald wat een gewenst profiel van een kandidaat kan zijn en wat een eventuele stageopdracht kan inhouden.

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

De Raad kwam in 2023 6 keer in reguliere vergadering bijeen.

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.

In 2023 kwam de AC 6 keer bijeen. Zoals in het reglement vastgelegd, zijn er ook afzonderlijk gesprekken gevoerd met de controller, buiten aanwezigheid van de bestuurder.

In 2023 is BDO gestart als accountant van Pré Wonen.

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 2023 stond in de remuneratiecommissie, naast de beoordeling van het functioneren en de prestaties van het gezamenlijke interim-bestuur van de heer Oomes en de heer Kranen, de selectie en contractvorming met de nieuwe bestuurder mevrouw Franken centraal.

16.1. Belangrijke besluiten Raad van Commissarissen 2023

13 maart 2023

Project Graafschap-Hamelinkstraat (sloop/nieuwbouw, Haarlem)

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit van 28 februari 2023 inhoudende:

- › het projectvoorstel vast te stellen;
- › akkoord te gaan met het voorkeursscenario;
- › het beschikbaar stellen van het gevraagde budget;
- › vanwege de 2-fasen-procesgang een tussenrapportage voor te leggen, voorafgaand aan de aanbestedingsfase.

Uitvoeringsdocument Dr. Droogplein (renovatie, Heemstede)

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit van 28 februari 2023 inhoudende:

- › het uitvoeringsdocument vast te stellen en de uitvoering te starten;
- › akkoord met het sluiten van de realisatieovereenkomst met de aannemer voor de 12 woningen aan het Dr. Droogplein en 19 woningen aan het Wiekenplein en Vijfherenstraat;
- › akkoord te gaan met de benodigde financiële uitgaven;
- › vanwege de 2-fasen-procesgang een tussenrapportage voor te leggen, voorafgaand aan de aanbestedingsfase.

Herbenoeming de heer Bodewes

De RvC besluit tot herbenoeming van de heer Bodewes tot voorzitter van de Raad van Commissarissen voor een tweede zittingsperiode.

8 mei 2023

Jaarverslag, Jaarrekening 2022

De RvC besluit het jaarverslag en de jaarrekening 2022 vast te stellen.

Projectvoorstel Boerhavelaan

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit van 25 april 2023 inhoudende:

- › het projectvoorstel vast te stellen;
- › akkoord te gaan met de Nadere Overeenkomst (uitwerking van de koopovereenkomst) tussen Pré Wonen en Spaarne Gasthuis;
- › de grondruil tussen Pré Wonen-Spaarne Gasthuis en vice versa te effectueren;

- › de ingerekende investering in de MJIB 2023 (circa 50% van de benodigde investering) te verhogen naar het gevraagde budget;
- › het beschikbaar stellen van het gevraagde budget.

Warmtenet Schalkwijk

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit van 11 april jl. om de samenwerking in het onderzoek naar een gasloze warmtevoorziening in Schalkwijk, Haarlem te beëindigen.

6 november 2023

Controleplan 2023

De RvC stelt het Controleplan 2023 vast.

Herbenoeming de heer Rutten

De RvC besluit tot herbenoeming van de heer Rutten tot lid van de Raad van Commissarissen voor een tweede zittingsperiode.

11 december 2023

Begroting 2024, meerjarenprognose 2025-2033

De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan het bestuursbesluit tot vaststelling van de begroting 2024 en de bestuurder te mandateren voor het aantrekken van externe financiering in 2024, conform de financieringsstrategie en zoals opgenomen in het Treasuryjaarplan met een maximum van € 70,6 miljoen.

Financieringsstrategie / Treasuryjaarplan 2024

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 14 november 2023 inhoudende:

- › de financieringsstrategie en het Treasuryjaarplan 2024 vast te stellen.

Uitvoeringsdocument Arendsweg (sloop/nieuwbouw Beverwijk)

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 18 november 2023 inhoudende:

- › het uitvoeringsdocument vast te stellen en de uitvoeringsfase te starten;
- › de gevraagde verhoging van het budget;
- › akkoord te gaan met het realiseren van 26 nieuwbouwwoningen;
- › akkoord te gaan met het sluiten van een aannemingsovereenkomst;
- › akkoord te gaan met het sluiten van een sloop- en saneringsopdracht.

Kaderbesluit Waddenbuurt (Gebiedsontwikkeling, Haarlem)

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 28 november 2023 inhoudende:

- › het kaderbesluit vast te stellen met de volgende uitgangspunten:
 - › de sloop van de 264 woningen (gefaseerd);
 - › de voorgelegde GREX-uitgangspunten;
 - › de voorgelegde VEX-uitgangspunten;
 - › start van het informeren van de bewoners over de fasering van de sloop en het sociaal plan;
 - › start verkenning van inkoop/ontwikkeling van de GREX en VEX;
 - › start onderzoek naar haalbaarheid van het toepassen van houtbouw en modulaire bouw onder voorwaarde van de financiële uitgangspunten;
 - › budget voor de volgende fases te reserveren. De volgende fases bestaan uit:

- Fase 1: sloop van 96 woningen verdeeld in 4 complexen. De bouw van 7 complexen, goed voor bijna 50% van het te realiseren aantal woningen;
- Fase 2: sloop van 96 woningen verdeeld in 4 complexen. De bouw van 7 complexen, goed voor bijna 40% van het totale bouwvolume;
- Fase 3: sloop van 72 woningen verdeeld in 3 complexen. De bouw van iets meer dan 10% van het totale bouwvolume.
- een budget vrij te geven als onderdeel van de plankosten;
- akkoord te gaan met het uitwerken van 3 afzonderlijke projectopdrachten voor de verschillende fases.

Kaderbesluit Beatrixplein (Gebiedsontwikkeling, Haarlem)

De RvC verleent goedkeuring aan het bestuursbesluit d.d. 28 november 2023 inhoudende:

- het kaderbesluit vast te stellen met de volgende uitgangspunten:
 - de bijdragen aan de parkeerplaats uit de afsprakenbrief te handhaven, maar het aantal parkeerplaatsen te verlagen van 189 naar 118;
 - aantal van 236 woningen, verdeeld in 5% 4-kamer-, 65% 3-kamer- en 30% 2-kamerappartementen;
 - de GREX vast te stellen op de afgesproken opbrengsten;
 - budget voor de volgende fases te reserveren. De volgende fases bestaan uit:
 - Fase 1: sloop van 12 woningen aan de Vincent van Goghlaan. De bouw van 60 woningen en een internationale talenschool samen met de gemeente Haarlem (kavel 4);
 - Fase 2: de bouw van 176 woningen op kavel 2 en 3 en in samenwerking met het Reinaldahuis de zorgwoningen te ontwikkelen.
- akkoord te gaan met het uitwerken van 2 afzonderlijke projectopdrachten (kavel 4 en kavel 2+3).

16.2. Samenstelling bestuur Pré Wonen

Van 1 december 2022 tot 1 juni 2023 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).

Vanaf 1 juni 2023 heeft Pré Wonen een 1-hoofdig bestuur:

Mevrouw S.D. Franken (1961)

Nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht Hilverzorg te Hilversum/ lid van de commissie kwaliteit en veiligheid (vanaf februari 2023).
- lid Raad van Toezicht Esdégé Reigersdaal Heerhugowaard / lid van de Audit Commissie (vanaf 1 januari 2020).
- Lid van De Maatschappij. Een netwerk voor ondernemende mensen uit overheid, bedrijven en kennisinstellingen (2018-heden).
- Lid alumni Nyenrode business universiteit.

16.3. Samenstelling Raad van Commissarissen Pré Wonen

De Raad van Commissarissen van Pré Wonen kent over 2023 de volgende samenstelling:

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

Directeur-eigenaar Wienke Bodewes, strategisch vastgoedadvies

Nevenfuncties:

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

Mevrouw J.P.A. de Goede MSc MCM (1954); lid, voorzitter Remuneratiecommissie (benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging)

Directeur/consultant Coreness B.V. The Change Academy

Nevenfuncties:

- Lid 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 huurdersvertegenwoordigingen)

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.
- 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.

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

Advocaat en mediator, Anouk Talitsch Advocatuur en Mediation

Nevenfuncties:

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

16.4. Rooster van aftreden (per 31-12-2023)

	Naam	Benoemd op voordracht	Commissie	Jaar van (her)benoeming	Benoemd tot	Herbenoeming
1	De heer Ir. W. J. Bodewes (voorzitter)		Lid Remuneratie-commissie	2019	1 - 2 - 2027	Niet herbenoembaar
2	Mevrouw J.P.A. de Goede MSc MCM (vicevoorzitter)	Huurders-vertegenwoordigingen	Voorzitter Remuneratie-commissie	2016	1 - 12 - 2024	Niet herbenoembaar
3	De heer B. T. Rutten MBA MSc		Voorzitter Auditcommissie	2019	1 - 9 - 2027	Niet herbenoembaar
4	De heer dr. B.P.M. Tjin-A-Tsoi	Huurders-vertegenwoordigingen		2020	1 - 2 - 2024	Herbenoembaar
5	Mevrouw Mr. A. A. F. Talitsch		Lid Auditcommissie	2022	1 - 1 - 2026	Herbenoembaar

Bezoldiging conform WNT

Het bestuur bestond tot en met 31 mei 2023 uit de heer W.D. Kranen en de heer M.H.J. Oomes. Per 1 juni is mevrouw S.D. Franken als bestuurder in functie getreden en bekleden de heer Kranen en de heer Oomes weer de functie van directeur.

De bezoldiging van het bestuur die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie kwam, bedraagt € 264.734. Als volgt opgebouwd:

	2023				2022		
	S. Franken	M.H.J. Oomes	W.D. Kranen	Totaal	M.H.J. Oomes	W.D. Kranen	Totaal
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	€ 117.589	€ 62.782	€ 54.799	€ 235.170	€ 12.020	€ 10.643	€ 22.663
subtotaal	€ 117.589	€ 62.782	€ 54.799	€ 235.170	€ 12.020	€ 10.643	€ 22.663
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 12.467	€ 8.782	€ 8.315	€ 29.564	€ 1.652	€ 1.400	€ 3.052
Totaal	€ 130.056	€ 71.564	€ 63.114	€ 264.734	€ 13.672	€ 12.043	€ 25.715
Omvang van het dienstverband (in fte)	1	1	1		1	1	
Duur van het dienstverband (in boekjaar)	1-6 t/m 31-12	1-1 t/m 30-5	1-1 t/m 30-5		1-12 t/m 31-12	1-12 t/m 31-12	

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).

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen, die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen, bedraagt € 98.120 en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

Naam	Functie	Beloning	
		2023	2022
Bodewes, W.J.	Voorzitter	€ 26.760	€ 25.920
A. Talitsch	Lid	€ 17.840	€ 17.280
de Goede, J.P.A.	Lid	€ 17.840	€ 17.280
Rutten, B.T.	Lid	€ 17.840	€ 17.280
Tjin-a-Tsoi, T.B.P.M.	Lid	€ 17.840	€ 17.065
Totaal		€ 98.120	€ 94.825

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

Jaarrekening 2023



Inhoudsopgave

1. Balans per 31 december 2023	82
2. Winst-en-verliesrekening over 2023	84
3. Kasstroomoverzicht 2023	85
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	86
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	90
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	104
7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	109
8. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	110
9. Toelichting op de balans per 31 december 2023	111
10. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	142
11. Overige informatie	150
12. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	151
13. WNT-verantwoording 2023 Stichting Pré Wonen	156
14. Ondertekening van de jaarrekening	160
15. Overige gegevens	161

1. Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming)

Balans Activa (in €)		31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.1	2.772.641.652	2.902.732.743
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.1	279.200.920	298.271.155
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	85.222.146	84.743.935
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.3	35.588.606	10.439.286
		3.172.653.324	3.296.187.119
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.4	4.255.203	4.142.621
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	9.5	-	379.652
Latente belastingvordering(en)	9.5	3.662.770	4.588.846
		3.180.571.297	3.305.298.238
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	9.6	3.938.576	4.439.402
Grondposities	9.6	4.605.264	7.097.276
		8.543.840	11.536.678
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	9.7	657.948	624.029
Overheid	9.7	23.801	26.520
Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.7	-	52.992
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.7	-	7.339.709
Overige vorderingen	9.7	198.206	2.820.063
Overlopende activa	9.7	481.168	529.119
		1.361.123	11.392.432
Liquide middelen	9.8	11.445.219	7.816.510
Totaal		3.201.921.479	3.336.043.858

Balans Passiva (in €)		31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	9.9	1.959.687.788	2.120.939.434
Wettelijke reserves	9.9	-	25.571
Overige reserves	9.9	636.737.853	775.288.863
Resultaat boekjaar	9.9	-137.711.263	-299.828.227
		2.458.714.378	2.596.425.641
Voorzieningen			
Onrendabele investeringen en herstructureringen	9.10	16.649.930	31.921.319
Overige voorzieningen	9.10	604.071	562.412
		17.254.001	32.483.731
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	9.11	20.020.355	20.026.272
Schulden aan kredietinstellingen	9.11	579.452.126	565.973.541
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.11	83.433.745	82.987.256
Waarborgsommen	9.11	47.775	51.626
		682.954.001	669.038.695
Kortlopende schulden			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	9.12	15.938.084	20.906.397
Schulden aan leveranciers	9.12	1.148.148	3.679.322
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	9.12	14.046.108	4.031.830
Overige schulden	9.12	969.793	954.309
Overlopende passiva	9.12	10.896.966	8.523.933
		42.999.099	38.095.791
Totaal		3.201.921.479	3.336.043.858

2. Winst-en-verliesrekening over 2023

Winst-en-verliesrekening (in €)		2023	2022
Huuropbrengsten	10.1	114.594.056	113.248.497
Opbrengsten servicecontracten	10.2	6.152.408	4.451.758
Lasten servicecontracten	10.3	-6.642.435	-5.027.547
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.4	-7.777.244	-7.498.560
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.8	-47.766.062	-41.972.770
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.9	-8.592.217	-19.522.741
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		49.968.506	43.678.637
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.11	18.214.169	19.039.369
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	10.11	-406.186	-265.370
Toegerekende organisatiekosten	10.11	-536.098	-340.345
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.11	-13.165.749	-15.672.029
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.106.136	2.761.625
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.12	-14.133.750	-44.108.312
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.13	-151.984.224	-287.334.713
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.14	190.436	-233.673
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-165.927.538	-331.676.698
Opbrengst overige activiteiten	10.15	1.023.767	6.252.541
Nettoresultaat overige activiteiten		1.023.767	6.252.541
Overige organisatiekosten	10.16	-3.119.494	-2.577.549
Leefbaarheid	10.17	-1.603.507	-1.232.633
Bedrijfsresultaat		-115.552.130	-282.794.077
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.18	230.456	344.110
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.18	-10.702.665	-10.295.963
Financiële baten en lasten		-10.472.209	-9.951.853
Resultaat voor belastingen		-126.024.339	-292.745.930
Belastingen	10.19	-11.670.486	-7.079.432
Resultaat deelnemingen	10.20	-16.438	-2.865
Resultaat na belastingen		-137.711.263	-299.828.227

3. Kasstroomoverzicht 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Kasstroomoverzicht (in €)	2023	2022
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Operationele ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	114.520.105	113.080.387
Vergoedingen	8.463.158	5.036.868
Overige bedrijfsontvangsten	5.657.398	1.499.494
Renteontvangsten	558.128	8.526
Saldo ingaande kasstromen	129.198.789	119.625.275
<i>Operationele uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	-11.937.205	-11.861.060
Onderhoudsuitgaven	-42.048.609	-34.680.814
Overige bedrijfsuitgaven	-23.575.568	-21.500.245
Renteuitgaven	-10.255.806	-10.826.053
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-952.954	-394.939
Verhuurdersheffing	-	-11.484.011
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-909.304	-710.240
Vennootschapsbelasting	-5.452.803	-2.581.687
Saldo uitgaande kasstromen	-95.132.249	-94.039.049
Kasstroom uit operationele activiteiten	34.066.540	25.586.226
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	7.946.729	6.489.646
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	8.061.919	8.833.117
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB	1.443.642	312.813
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode niet-DAEB	2.103.004	799.917
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	19.555.294	16.435.493
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-24.722.893	-7.550.457
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	14.040
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-27.668.633	-10.368.206
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-31.009	-335
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-3.510.303	-3.947.110
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	-1.085.024	-903.773
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	-1.363.553	-1.212.448
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-39.667	-345.806
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	2.377
Aankoop grond DAEB	-18.058	-10.452
Aankoop grond niet-DAEB	-	-8.285
Investerings overig DAEB	-520.515	-86.733
Verwerving van materiële vaste activa	-58.959.656	-24.417.190
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-39.404.362	-7.981.697
<i>FVA</i>		
Ontvangsten verbindingen	380.160	377.985
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	380.160	377.985
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-39.024.202	-7.603.712
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>		
Nieuwe te borgen leningen	32.500.000	-
Tussentelling ingaande kasstromen	32.500.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-20.906.397	-21.540.902
Mutatie maandelijkse roll-over lening	-3.000.000	2.500.000
Waarborgsommen	-7.232	3.662
Tussentelling uitgaande kasstromen	-23.913.629	-19.037.240
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.586.371	-19.037.240
	3.628.709	-1.054.726
Liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	7.816.510	8.871.236
Liquide middelen per 31 december	11.445.219	7.816.510
	3.628.709	-1.054.726

4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Activiteiten

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 stichtingsactiviteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

De woningcorporatie heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2023 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 13 mei 2024.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Pré Wonen is feitelijk gevestigd op Rijksweg 347 te Velsbroek, maar is statutair gevestigd te Haarlem en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 34061728.

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.

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 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.

Stelselwijziging

Voor de jaarrekening 2023 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

De toegelaten instelling maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

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 stichting. 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 2023, 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.

Latente belastingen

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

Overige verbindingen

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

- VOF De Remise Haarlem te Haarlem: 50% (2022: 50 %)
- VOF Zona Matadero te Haarlem: 0% (2022: 33,3 %)
- Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. te Haarlem: 36,11% (2022: 36,11%)
- Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat: 0% (2022: 26% (in liquidatie))

Vof De Remise (50%) bestaat ultimo 2023 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 2024 wordt ontbonden.

De activiteiten van vof Zona Matadero bestonden uit projectontwikkeling binnen het statutaire werkgebied. In 2022 is het onroerend goed verkocht. In 2023 is deze VOF ontbonden.

De Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. Haarlem beheert standplaatsen.

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 heeft plaats gevonden in 2023.

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.

Financiële instrumenten

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

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

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Schattingswijzigingen

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

(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, 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, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en 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 sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

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 in verhuurde staat.

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 in verhuurde staat 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 vijftien jaar.

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van 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 investeringengevormd 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 nieuwbouwguitgaven 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 minstens drie van de vier volgende criteria:

0. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
0. 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.
0. 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.

0. 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.

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.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 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.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV- contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. 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 de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. 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 leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs 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.

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.

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 Stichting Pré Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

0. 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.

0. 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. Stichting Pré Wonen hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur. Het % op eenheid niveau hangt af van het type bezit en de gemeente waarin de eenheid zich bevindt.
0. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, 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.
0. 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 nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten 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.

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

Materiële vaste activa

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 materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over vijftig jaar;
- de overige materiële vaste activa over drie tot tien jaar.

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

Voor de op 1 januari 2023 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.

Financiële vaste activa

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 de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten mede in aanmerking genomen.

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 vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de 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 en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in 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 gedeeltelijk 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. De voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

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.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Resultaten uit transacties met en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor 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.

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.

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.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. 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 van de stichting, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardeverminderingen van 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 teruggedenkt, 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.

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. Rente, dividenden, 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.

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.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Pré Wonen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 1^overplichting 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 Stichting 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.

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.

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.

Overige voorzieningen

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.

De voorziening juridische geschillen dient ter dekking van de financiële afwikkeling van uit lopende juridische procedures en ingediende claims voortvloeiende verplichtingen en is gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van het bedrag dat noodzakelijk is om de verplichtingen af te wikkelen. Er vinden nog onderhandelingen plaats over de omvang van de uiteindelijke verplichtingen zodat de uitkomsten hiervan aanleiding kunnen geven tot het bijstellen van de gevormde voorziening.

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 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

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.

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.

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.

6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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 de corporatie 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.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de stichting, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

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.

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.

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. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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.

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 geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Op basis van de RJ Uiting 2021-11, 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.

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.

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.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de effecten van het opzeggen van de vaststellingsovereenkomst (VSO) door de belastingdienst 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 langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen 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. 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 belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de stichting een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Resultaat van de deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Stichting Pré Wonen. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van activiteit (direct) en % fte (indirect) toegerekend.

7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

8. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

9. Toelichting op de balans per 31 december 2023

9.1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Vastgoedbeleggingen (in €)	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
Verkrijgingsprijzen	957.274.993	932.751.130	170.151.284	182.275.410
Cumulatieve herwaarderingen	1.954.789.156	2.223.166.833	136.440.900	169.175.671
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-9.331.406	-8.348.171	-8.321.029	-11.017.506
Stand per 1 januari	2.902.732.743	3.147.569.792	298.271.155	340.433.575
Mutaties				
Investing in bestaand bezit	32.680.093	15.552.227	682.321	391.771
Desinvestering; verkopen bestaand bezit	-4.361.512	-3.016.436	-3.126.044	-9.796.175
Voorziening onrendabele top renovaties	-18.364.444	-4.644.241	-176.306	-12.052
Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling	-	10.638.741	-	-42.857
Mutatie leegwaarde	-788.616	-2.382.139	788.616	2.382.139
Herclassificatie DAEB / niet-DAEB	1.714.446	7.273.092	-1.714.446	-7.273.092
Herclassificatie naar voorraad	-2.370.214	-1.317.095	-134.359	-1.344.437
Herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling	-2.006.637	-5.677.488	-	-
Mutatie actuele waarde	-136.594.206	-261.263.709	-15.390.017	-26.467.719
Totaal mutaties 2023	-130.091.090	-244.837.048	-19.070.235	-42.162.422
Boekwaarde per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	988.822.852	957.274.993	169.361.740	170.151.284
Cumulatieve herwaarderingen	1.797.712.275	1.954.789.156	119.924.929	136.440.900
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-13.893.474	-9.331.406	-10.085.749	-8.321.029
	2.772.641.653	2.902.732.743	279.200.920	298.271.155

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 2023 zijn er 2 woonwagens vervangen en één woning gesplitst. In 2024 worden op basis van de per balansdatum genomen finale sloopbesluiten 12 woningen en 1 bedrijfspand gesloopt. Doordat deze niet meer duurzaam verhuurd worden en het sloopbesluit genomen is, zijn deze overgeheveld naar vastgoed in ontwikkeling (€ 1,8 miljoen). De grondwaarde is als onderdeel van het nieuwbouwproject tegen sociale kavelprijs geactiveerd. Zie voor een nadere toelichting op het verloop van de marktwaarde paragraaf 7.1.1 Verloopoverzicht marktwaarde 2022-2023.

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

Uitgangspunten marktwaarde

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

Marktwaarde (in €)	2023	2022	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	1.349.722.824	1.377.831.804	full
Meergezinswoningen	1.613.249.052	1.734.173.315	full
Studenteneenheden	5.429.094	9.732.376	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	6.491.401	6.244.916	full
Maatschappelijk onroerend goed (incl. zorg)	48.314.967	43.451.772	full
Parkeergelegenheden	28.635.236	29.569.714	full
Totaal	3.051.842.574	3.201.003.897	

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

Bij het 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 markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.
- Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input). Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2022 eveneens toegelicht:

Parameters woongelegenheden & parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	2,6%	3,9%	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%
Looninflatie	3,7%	5,8%	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%
Bouwkostenstijging	3,7%	5,8%	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%
Leegwaardestijging	-2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexploiteren	€ 1.881	2.147				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitponden	€ 1.132	1.293				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexploiteren	€ 1.950	1.994				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitponden	€ 1.484	1.359				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - Student doorexploiteren	€ 791	868				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - Student uitponden	€ 791	868				
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 147	142				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 139	116				
Beheerkosten per vhe - EGW	Handboek	Handboek				
Beheerkosten per vhe - MGW	Handboek	Handboek				
Beheerkosten per vhe - Studenteenheid	Handboek	Handboek				
Beheerkosten - parkeerplaats	Handboek	Handboek				
Beheerkosten - garagebox	Handboek	Handboek				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)						
<i>Beverwijk</i>	Handboek	Handboek				
<i>Bloemendaal</i>	Handboek	Handboek				
<i>Haarlem</i>	Handboek	Handboek				
<i>Heemskerk</i>	Handboek	Handboek				
<i>Heemstede</i>	Handboek	Handboek				
<i>Zandvoort</i>	Handboek	Handboek				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - Woongelegenheden	Handboek	Handboek				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - Parkeergelegenheden	Handboek	Handboek				
Huurderving (% van de huursom)	Handboek	Handboek				
Verkoopkosten (% van leegwaarde)	Handboek	Handboek				
Gemiddelde mutatiekans bij doorexploiteren	6,87%	6,40%				
Disconteringsvoet - EGW	6,17%	6,54%				
Disconteringsvoet - MGW	6,14%	6,48%				
Disconteringsvoet - Studenteneenheid	6,47%	5,70%				
Disconteringsvoet - parkeerplaats	7,04%	7,10%				
Disconteringsvoet - garagebox	6,93%	6,99%				

Inschakeling taxateur

In het verslagjaar wordt het volledige bezit gewaardeerd op basis van de full methode. In 2023 heeft een aanpassing plaatsgevonden in de verdeling intern- en extern waarden. De externe taxateur heeft in 2023 het volledige bezit gewaardeerd. Het 2/3e deel wat door Pré Wonen in 2022 is gewaardeerd is in 2023 volledig door de externe taxateur gewaardeerd. Het 1/3e deel wat in 2022 door de externe taxateur is gewaardeerd heeft een markttechnische update gekregen. 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 waarden marktwaarde”, dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

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

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

Bandbreedtes vrijheidsgraden ¹									
		Veronderstelling (bandbreedte) 2023				Veronderstelling (bandbreedte) 2022			
Woongelegenheden		Van		Tot		Van		Tot	
Markthuur	per vhe	€	237	€	2.277	€	208	€	2.126 Per maand
Leegwaarde	per vhe	€	2.021	€	7.813	€	2.350	€	7.566 Per m2 per jaar
Disconteringsvoet	per vhe		4,70%		8,75%		4,60%		7,84%
Onderhoud doorexpluiten ²	per vhe	€	1.018	€	2.913	€	873	€	3.369 Per jaar
Onderhoud uitponden ²	per vhe	€	864	€	1.836	€	684	€	5.549 Per jaar
Mutatie- en verkoopkans	per vhe		4,00%		15,00%		4,00%		44,00%
Achterstallig onderhoud ³	per vhe	€	0	€	60.000	€	0	€	4.444
Beklemmingen		Zie verdere toelichting				Zie verdere toelichting			
BOG/MOG/ZOG		Van		Tot		Van		Tot	
Markthuur	per vhe	€	55	€	165	€	43	€	165 Per m2 per jaar
Disconteringsvoet	per vhe		5,30%		10,00%		5,20%		9,75%
Onderhoud	per vhe	€	6,9	€	11,1	€	6,5	€	10,5 Per m2 per jaar
Parkeergelegenheden		Van		Tot		Van		Tot	
Markthuur	per vhe	€	50	€	150	€	75	€	150 Per maand
Leegwaarde	per vhe	€	14.500	€	32.500	€	13.000	€	34.000
Disconteringsvoet	per vhe		6,50%		7,30%		6,60%		7,30%
Onderhoud	per vhe	€	58	€	233	€	52	€	152 Per jaar
Mutatie- en verkoopkans	per vhe		4,00%		12,00%		4,00%		20,00%

1 Voor een correcte weergave van de meerderheid van onze portefeuille zijn studenteneenheden (2023:172) niet meegenomen in de bandbreedtes.

2 De daling in het maximum van onderhoud doorexpluiten en onderhoud uitponden is een gevolg van een gewijzigde toerekening. In 2022 waren liftonderhoudskosten om technische redenen toegewezen aan 1 VHE van een complex, met hoge onderhoudskosten tot gevolg. In 2023 zijn deze kosten wel verdeeld over alle VHE in het complex, met een daling van het maximum tot gevolg.

3 De stijging in het maximum van de bandbreedte in achterstallig onderhoud is een gevolg van een wijziging in berekeningsmethodiek. Het maximum geeft nu de waarde weer per VHE voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. In 2022 was de verwachte last uit achterstallig onderhoud voor 1 jaar op basis van mutatiegraad ingerekend en verdeeld over alle VHE met achterstallig onderhoud.

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, markthuur 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 waarderingssuitkomsten.

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 marktwaardeoverleg 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. De taxateur heeft daarom per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor woongelegenheden. In beginsel geldt de vijfjarige 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 2023. 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 doorexpluatiescenario 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.

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			
Scenario		Effect op Marktwaarde (x € 1.000)	In % van de Marktwaarde
Leegwaarde	+ 10%	198.574	6,50%
	- 10%	-180.740	-5,92%
Alle indexcijfers	+ 1%-punt	907.102	29,70%
	- 1%-punt	-291.860	-9,56%
Leegwaardeontwikkeling eerste jaar	+ 1%-punt	18.822	0,62%
	- 1%-punt	-18.776	-0,61%
Leegwaardeontwikkeling ieder jaar	+ 1%-punt	216.349	7,08%
	- 1%-punt	-161.653	-5,29%
Markthuur	+ 10%	39.338	1,29%
	- 10%	-16.498	-0,54%
Mutatiegraad	+ 1%-punt	118.036	3,87%
	- 1%-punt	-140.963	-4,62%
Disconteringsvoet	+ 0,5%-punt	-141.343	-4,63%
	- 0,5%-punt	202.689	6,64%
Overdrachtskosten	+ 1%-punt	-33.814	-1,11%
	- 1%-punt	34.559	1,13%
Exit yield	+ 1%-punt	-55.299	-1,81%
	- 1%-punt	106.716	3,49%

Verloopoverzicht marktwaarde 2022 -2023

Verloop marktwaarde 2022-2023 (x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2022	2.902.733	298.271	3.201.004
Voorraadmutaties	-3.941	-5.175	-9.116
Vastgoedgegevens	28.037	5.707	33.744
Methodische wijzigingen handboek en validatie	-63.434	-6.473	-69.907
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-90.753	-13.130	-103.883
Marktwaarde 2023	2.772.642	279.200	3.051.842
<i>Percentage marktwaarde 2023 t.o.v. 2022</i>	<i>95,52%</i>	<i>93,61%</i>	<i>95,34%</i>

Voorraadmutaties

In 2023 zijn 57 VHE's uit exploitatie gegaan met een gemiddelde marktwaarde van € 210.505 waarvan 44 wooneenheden met een gemiddelde marktwaarde van 265.846 euro. Daarnaast zijn in 2023 13 wooneenheden nieuw in exploitatie gekomen met een gemiddelde marktwaarde van 270.023 euro. En in 2023 zijn per saldo 7 woningen met een gemiddelde marktwaarde van € 297.492 overgeheveld van niet-DAEB naar DAEB en 1 woning van DAEB naar niet-DAEB met een gemiddelde marktwaarde van € 219.568. Tot slot is een complex overgeheveld naar vastgoed in ontwikkeling als gevolg van het niet meer duurzaam verhuren van het complexen en het nemen van het sloopbesluit.

Voorraadmutaties (x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Verkoop / sloop / overig weg	-8.737	-3.387	-12.124
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	3.008	0	3.008
Classificatiewijzigingen	1.788	-1.788	0
Subtotaal voorraadmutaties	-3.941	-5.175	-9.116

Mutatie vastgoedgegevens

De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 855,17 naar 947,37 euro (+10,78%). Het effect kan niet los worden gezien van de ook sterk gestegen liberalisatiegrens (meer woningen liberaliseerbaar).

Daarnaast is het aantal complexen waar het doorexpluiten een hogere uitkomst geeft dan uitpanden gestegen van 16,74% naar 20,05% (+4,31%-punt). En is er in 2023 voor ongeveer 1.500 wooneenheden gemiddeld 21.966 euro achterstallig onderhoud ingerekend, waar dit in 2022 gemiddeld 851 euro was voor 1.400 wooneenheden.

Mutatie vastgoedgegevens (x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	1.596	36	1.632
Contractuur en leegstand	-2.756	4.198	1.442
Maximale huur	39.036	227	39.263
Mutatiegraad	19.646	1.322	20.968
WOZ-waarde	-8.930	-657	-9.587
Achterstallig onderhoud	-28.794	-458	-29.252
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	367	-215	152
Complexdefinitie en verkooprestricties	7.872	1.254	9.126
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	28.037	5.707	33.744

Methodische wijzigingen handboek en software

In 2023 is het tarief voor de overdrachtsbelasting gestegen van 8,0% naar 10,4%. De totale overdrachtskosten à 11,4% worden in 2023 ook in de kasstroomperiode ingerekend, waar dit vorig jaar alleen nog in de eindwaarde was.

Methodische wijzigingen handboek en validatie (x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Overdrachtskosten	-62.828	-6.437	-69.265
Validatie markthuur	-606	-36	-642
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-63.434	-6.473	-69.907

Parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen

- De prijsinflatie is lager ingeschat dan in 2022, terwijl de loon- en bouwinflatie juist hoger zijn ingeschat dan in 2022. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde door lagere opbrengsten en gestegen kosten.
- De liberalisatiegrens stijgt fors van 763,47 euro in 2022 naar 808,06 in 2023, en zelfs naar 879,66 euro in 2024. Het resulterende negatieve effect kan niet los worden gezien van de (maximale) huren (minder eenheden liberaliseerbaar).
- Zowel voor het hoog- als het laagsegment is in het handboek 2023 op de korte termijn een fors hogere reguliere huurstijging voorgeschreven.
- De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging is gestegen van 1,71% naar 1,80% (+0,09%-punt).
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woningen is gestegen van 1.801,99 naar 2.039,79 euro (+13,20%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van 1.217,00 naar 1.328,73 euro (+9,18%).
- Zowel de gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten als uitponden van de woonegelegenheden is gestegen van 5,56% naar 5,84% (+0,28%-punt) en van 6,28% naar 6,51% (+0,23%-punt) respectievelijk.
- In 2022 werd de eindwaardeberekening uit het handboek gevolgd voor ongeveer de helft van de woningcomplexen, waar dit in 2023 nog maar een kwart is. De uit de eindwaarde teruggerekende exit yield is in beide scenario's in 2023 hoger dan in 2022 (0,2%).

Parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen (x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Macro-economische parameters	-21.647	-70	-21.717
Liberalisatiegrens	-19.463	-83	-19.546
Mutatiegraad uitponden	-11.569	-289	-11.858
Reguliere huurstijging	50.152	3.121	53.273
Markthuur	11.722	-557	11.165
Markthuurstijging	-8.948	-634	-9.582
Leegwaarde	8.313	-2.792	5.521
Leegwaardestijging	17.569	1.606	19.175
Splitsingskosten	-258	-30	-288
Verkoopkosten	-1	-10	-11
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-22.759	-838	-23.597
Beheerkosten	-4.158	-212	-4.370
Belasting en verzekeringen	3.215	180	3.395
Disconteringsvoet	-58.906	-6.536	-65.442
Exit Yield	-34.014	-5.986	-40.000
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-90.753	-13.130	-103.883

9.1.1. Beleidswaarde

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

Beleidswaarde (x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
Eengezinswoning	622.675	688.717
Meergezinswoning	703.505	764.077
Studenteneenheden	-21.170	-12.774
Woonwagen(standplaats)	25	232
Bedrijfsmatig onroerend goed	6.491	6.163
Maatschappelijk onroerend goed (inclusief ZOG)	42.201	42.188
Parkeergelegenheden	28.635	29.570
Beleidswaarde	1.382.362	1.518.173
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB en niet-DAEB vastgoed	3.051.842	3.201.004
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	1.669.480	1.682.831

Uitgangspunten beleidswaarde

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

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

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

Verloop beleidswaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaaarde 2023		Effect op marktwaaarde 2022	
	x € 1.000	% van m.w.	x € 1.000	% van m.w.
Stap 0: marktwaaarde in verhuurde staat	3.051.843	100%	3.201.004	100%
Stap 1: beschikbaarheid	521	0%	226.497	7%
Stap 2: betaalbaarheid	-1.123.007	-37%	-1.403.486	-44%
Stap 3: kwaliteit	-500.556	-16%	-467.857	-15%
Stap 4: beheer	-46.438	-2%	-37.986	-1%
Beleidswaarde	1.382.363	45%	1.518.172	47%

De beleidswaarde 2023 is € 135,8 miljoen lager dan de beleidswaarde van 2022. Hieronder lichten wij de belangrijkste oorzaken daarvan toe.

- Voorraadmutaties. Per saldo is de voorraad met 19 woningen afgenomen, dit heeft een negatief effect van

- € 6,8 miljoen. Herclassificaties van niet-DAEB naar DAEB leidt tot een aanvullende afname van € 0,8 miljoen. Tot slot, is een complex waarvan het sloopbesluit genomen is en 12 woningen niet meer duurzaamheid verhuurd worden overgeheveld naar vastgoed in ontwikkeling (effect € 1,3 miljoen).
- Er is in 2023 meer achterstallig onderhoud ingerekend, met een totaal negatief effect van € 31,9 miljoen.
- Macro economische parameters (lagere prijsinflatie en hogere loon- en bouwinflatie) drukken de waarde met € 51,6 miljoen.
- De gemiddelde disconteringsvoet in het doorexploiteerscenario is gestegen naar 5,84% (+0,28%-punt), met een negatief effect van € 87,8 miljoen.
- De ingerekende huurstijging is gebaseerd op de meerjarenbegroting en is op de korte termijn hoger dan vorig jaar. Op langere termijn is deze afgevlakt. Totaal heeft dit een positief effect van € 67,2 miljoen. Dit hangt samen met de gestegen looninflatie waaraan de huren gekoppeld zijn.
- De gemiddelde beleidshuur is gestegen, met een positief effect van € 172,8 miljoen.
- De ingerekende gemiddelde onderhoudsnorm voor de woningen is gestegen van € 2.663,83 naar € 3.012,80 (+ 13%). Het effect hiervan is een daling van € 171,7 miljoen.
- De ingerekende gemiddelde beheernorm voor de woningen is gestegen van € 907,55 naar € 960,84 (+ 5,9%), met een negatief effect van € 28,1 miljoen.
- Overige oorzaken met een geringer effect tellen op een waardeverhogend effect van € 2,4 miljoen.

Met betrekking tot stap 1 Beschikbaarheid wordt in tegenstelling tot de marktwaardebepaling het doorexploiteerscenario 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 eindwaarde toegenomen, in 2022 was dit 11,4% en in 2023 is dit 13,7%. De manier van berekenen van de eindwaarde evenals als het niet meer van toepassing zijn van de overdrachtskosten in de beleidswaarde heeft een gering effect.

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

- voor eengezinswoningen: € 788,- per maand, 73% van de maximaal redelijke huur (2022 € 724,- per maand, zijnde 75% van de maximaal redelijke huur).
- voor meergezinswoningen: € 674,- per maand, 77% van de maximaal redelijke huur (2022 € 623,- per maand, zijnde 78% van de maximaal redelijke huur).
- voor studenteneenheden: € 220,- per maand, 70% van de maximaal redelijke huur (2022 € 215,- per maand, zijnde 75% van de maximaal redelijke huur).
- voor woonwag(en)standplaats(en) € 402,- per maand (2022 € 377,- per maand).
- Het hanteren van de streefhuur voor de gereguleerde woningen in plaats van de markthuur leidt tot een negatieve afslag op de marktwaarde in verhuurde staat.
- De gemiddelde streefhuur voor de gehele portefeuille woongelegenheden is € 713,72 (75,6% van maximaal redelijk. Voor DAEB woongelegenheden is dit € 683,02 (73,6% van maximaal redelijk).
- Ten aanzien van stap 3 Kwaliteit is de beleidsonderhoudsnorm van de woongelegenheden gemiddeld gestegen van € 2.660 naar € 3.013. Onderliggend zijn per type woning de volgende ontwikkelingen waargenomen:
 - voor eengezinswoningen: € 2.983 per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.565)
 - voor meergezinswoningen: € 3.005 per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.692)
 - voor studenteneenheden € 5.772 per verhuureenheid per jaar (2022: € 5.464)
 - voor woonwag(en)standplaats(en) € 2.358 per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.126)

Ten aanzien van stap 4 Beheer is het gemiddelde per kostenfactor € 960,84 per jaar (2022: € 907,55). Dit is het gevolg van de toegenomen opgave en de inzet op professionalisering.

Bij de bepaling van de beleidswaarde is rekening gehouden met de Handleiding Toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening verslagjaar 2023.

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

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde			
Parameters	mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde (bandbreedte) (x €1.000)	Effect op beleidswaarde % (bandbreedte)
Beleidsuur	- 10% tot + 10%	-€ 222.896 tot € 151.493	- 16,1 % tot 10,9 %
Lasten onderhoud	- 10% tot + 10%	€ 157.417 tot -€ 157.417	11,4 % tot - 11,4 %
Lasten beheer	- 5% tot + 5%	€ 25.393 tot -€ 25.393	1,8 % tot - 1,8 %
Disconteringsvoet	- 0,5 %-punt tot + 0,5 %-punt	€ 172.820 tot -€ 141.607	12,5 % tot - 10,2 %
Huurstijging ieder jaar	- 1 %-punt tot + 1 %-punt	-€ 88.219 tot € 79.907	- 6,4 % tot 5,8 %
Huurstijging	Prijsinflatievolgend	€ 15.378	1,1 %

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 bedraagt € 4.494 miljoen (peildatum 1-1-2022).

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.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

De prestatieafspraken met de gemeenten leveren geen beperkingen op voor de verkoopambities van Pré Wonen. Wel zijn erin een aantal gemeentenaafspraken gemaakt over de beschikbaarheid van aantallen sociale huurwoningen. Hierbij wordt een koppeling gemaakt met de nieuwbouw. Indirect vormen deze prestatieafspraken een zekere beperking. Echter, zolang de geplande nieuwbouw wordt gerealiseerd, kan ook de geplande verkoop doorgangvinden. Er zijn geen specifieke woningen aangewezen die niet verkocht mogen worden.

Pré Wonen verwacht dat de eerstkomende vijf jaar 119 woningen worden verkocht. Van deze woningen zullen naar verwachting 25 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 de vastgoedbeleggingen) 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 (31-12-2023)	Marktwaarde in verhuurde staat* (31-12-2023)	Verwachte opbrengstwaarde*
DAEB vastgoed				
2024	20	1.097.682	4.252.000	7.050.000
2025 tm 2028	61	2.813.175	16.379.000	23.385.000
subtotaal	81	3.910.857	20.631.000	30.435.000
niet-DAEB vastgoed				
2024	5	508.541	1.799.000	2.457.000
2025 tm 2028	33	3.796.969	11.187.000	13.428.000
subtotaal	38	4.305.510	12.986.000	15.885.000

* De bedragen zijn gebaseerd op de begroting 2023.

9.2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Verkrijgingsprijzen	55.034.556	56.695.950
Cumulatieve herwaarderingen	29.709.379	37.190.903
Herrekende stand per 1 januari	84.743.935	93.886.853
Mutaties		
Terugkoop - historische kostprijs	-3.082.355	-1.661.394
Terugkoop - herwaardering	-1.737.862	-1.053.142
Aanpassing marktwaarde	5.298.428	-6.428.382
Totaal mutaties 2023	478.211	-9.142.918
Boekwaarde per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	51.952.201	55.034.556
Cumulatieve herwaarderingen	33.269.945	29.709.379
	85.222.146	84.743.935

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 2023 zijn er geen woningen (2022: 0) verkocht met terugkoopverplichting. Wel zijn er 21 woningen teruggekocht (2022: 12), terwijl er 1 woning is afgekocht (2022: 1). 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 2023 totaal 344 (2022: 366).

9.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Verkrijgingsprijzen	12.237.493	14.634.195
Cumulatieve waardevermindering	-1.798.207	-1.576.119
Herrekende stand per 1 januari	10.439.286	13.058.076
Mutaties		
Investeringsen	28.360.382	7.944.141
Afwaardering sloop	-2.006.637	-5.677.488
Overboeking naar voorziening	-1.609.644	-222.088
Afwaardering voorbereidingskosten	-1.601.418	-1.319.020
Overige waardeveranderingen	0	1.574.061
Overboeking uit exploitatie	2.006.637	5.677.488
Overboeking naar exploitatie	-	-10.595.884
Totaal mutaties 2023	25.149.320	-2.618.790
Boekwaarde per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	38.996.457	12.237.493
Cumulatieve waardevermindering	-3.407.851	-1.798.207
	35.588.606	10.439.286

Investering in het boekjaar bedraagt € 27,3 miljoen en heeft betrekking op Staalstraat/Bazellaan (€ 10,2 miljoen), Bad Zandvoort (€ 2,3 miljoen) en Aart van der Leeuw (€ 12,9 miljoen).

Geactiveerde bouwrente bedraagt € 442.140 (2022: € 186.600). Gemiddelde rentevoet is 1,73% gebaseerd op de gemiddelde kostenvoet van het vreemd vermogen.

In 2023 zijn 12 woningen (2022: 49 woningen) aan de Arendsweg overgeboekt vanuit exploitatie omdat deze niet meer duurzaam verhuurd worden en het sloop besluit genomen is. De grondwaarde is als onderdeel van het nieuwbouwproject tegen sociale kavelprijs geactiveerd. De overige waardeverandering ad € 7 miljoen ziet toe op € 3,5 miljoen afwaardering van voorbereidingskosten en € 3,4 miljoen investeringen die in mindering zijn gebracht op de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering. De overige waardeverandering betreft in het boekjaar € 0,4 miljoen. De afwaardering van voorbereidingskosten betreft € 1,3 miljoen en investeringen die in mindering zijn gebracht op de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering betreffen € 1,6 miljoen.

9.4. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Verkrijgingsprijzen	14.716.302	14.433.874
Cumulatieve waardevermindering	-8.221.071	-8.221.071
Cumulatieve afschrijvingen	-2.352.610	-2.138.588
Boekwaarde 1 januari	4.142.621	4.074.215
Mutaties		
Investeringsen	326.572	282.428
Afschrijvingen	-213.990	-214.022
Totaal mutaties 2023	112.582	68.406
Boekwaarde per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	15.042.874	14.716.302
Cumulatieve waardevermindering	-8.221.071	-8.221.071
Cumulatieve afschrijvingen	-2.566.600	-2.352.610
	4.255.203	4.142.621

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 2023 is het kantoorpand getaxeerd door een onafhankelijk taxateur, uit deze taxatie blijkt een actuele waarde van € 3,6 miljoen. Dit is hoger dan de boekwaarde van het kantoorpand.

9.5. Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Stichting Ketelhuis	-	25.571
V.O.F Zona Matadero	-	354.081
	-	379.652

Resultaat deelnemingen (in €)	Stand per 1 januari 2023	Resultaat deelnemingen	Dividend	Stand per 31 december 2023
Stichting Ketelhuis	25.571	480	-26.051	-
V.O.F. Zona Matadero	354.080	30	-354.110	-
	379.651	510	-380.161	-

De activiteiten van vof Zona Matadero bestaan uit projectontwikkeling binnen het statutaire werkgebied. In 2022 is het onroerend goed verkocht. In 2023 is de VOF 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 heeft plaatsgevonden in 2023.

Vof De Remise (50%) bestaat ultimo 2023 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 2024 wordt ontbonden.

Latente belastingvordering (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Latente belastingvordering	3.662.770	4.588.846
	3.662.770	4.588.846

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

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 2023 zijn gedoteerd aan de herinvesteringsreserve. Het saldo van de HIR wordt in boekjaar 2023 niet 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 2023 € 2.921.549. Het nominale verschil per eenheid (totaal € 753.760) 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 2023 -/- € 565.586 (nominaal:

-/- € 145.921). De nominale waarde is contant gemaakt voor een periode van 1 jaar, aangezien de woningen in 2024 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

€ 2.286.833. De nominale waarde (€ 590.003) is contant gemaakt tegen de periode waarin fiscale afschrijving mogelijk is (11 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 2023 (€ 11.868.350). Het nominale bedrag is contant gemaakt voor de looptijd waarin de volledige portefeuille aan VOV-woningen is teruggekocht en daarmee definitief is afgewikkeld (18 jaar). Hierbij is rekening gehouden met de terug- en/of afkoop van 20 woningen per jaar.

Renteaftrekbeperking

Ook in 2023 is de rentelast niet volledig in aftrek genomen van het resultaat, door toepassing van earningstrippingmaatregel (renteaftrekbeperking). Het nog te verrekenen rentesaldo ultimo 2023 bedraagt € 17.254.061. De nominale waardering van € 4.451.548 wordt contant gemaakt tegen een oneindige looptijd, waardoor de latentie tot nihil tendeert.

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 1,35%. Dit percentage is afgeleid uit de voor Pré Wonen geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2023 van gemiddeld 1,82% (2022: 1,71%) onder aftrek van het geldende nominale belastingtarief van 25,8%.

9.6. Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.938.576	4.439.402
	3.938.576	4.439.402

De voorraad woningen wordt ultimo 2023 gevormd door 14 woningen (2022: 13 woningen). Het betreft 4 aangekochte VOV-woningen en 10 woningen die uit de exploitatie zijn gehaald met de bestemming verkoop. De waardering is gebaseerd op extern verrichte taxaties. Verder hebben we dit jaar ook 7 garageboxen die ook uit exploitatie zijn gehaald met de bestemming verkoop.

Grondposities

Grondposities (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Grondposities	4.605.264	7.097.276
	4.605.264	7.097.276

Ultimo 2023 betreft het 4 grondposities (2022: 4 grondposities), waarvan 3 grondposities met een bouwbestemming (2022: 2). De grondposities zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

9.7. Vorderingen

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

Debiteuren

Huurdebiteuren (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Vertrokken huurders	113.250	121.200
Zittende huurders	796.253	702.643
	909.503	823.843
Voorziening wegens oninbaarheid	-251.555	-199.814
	657.948	624.029

Overheid

Overheid (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Overige vorderingen	23.801	26.520
	23.801	26.520

Vorderingen op goepsmaatschappijen

Vorderingen op groepsmaatschappijen (in €)	31-12-2023	31-12-2022
V.O.F. Zona Matadero	-	52.992
	-	52.992

Over de vorderingen wordt geen rente berekend.

Belastingen en premies

Belastingen en premies sociale verzekeringen (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Overdrachtsbelasting	-	5.221.349
Vennootschapsbelasting	-	2.118.360
	-	7.339.709

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. In 2023 is de teruggave ontvangen en is de vordering daarmee € 0.

Overige vorderingen

Overige vorderingen (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Overige vorderingen	198.206	2.820.063
	198.206	2.820.063

€ 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. In 2023 zijn de gelden ontvangen.

Overlopende activa

Overlopende activa (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Af te rekenen met huurders/ kopers	134	6.345
Vooruitbetaalde kosten	253.396	358.361
Overige overlopende activa	227.638	164.413
	481.168	529.119

9.8. Liquide middelen

Liquide middelen (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Rekeningen courant bankinstellingen	11.440.815	7.802.560
Deposito / spaarrekeningen	4.404	13.950
	11.445.219	7.816.510

9.9. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve (in €)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand per 1 januari 2022	2.221.054.691	166.549.191	37.190.904	2.424.794.786
Mutatie herwaardering	-266.265.537	-30.108.291	-7.481.524	-303.855.352
Stand per 31 december 2022	1.954.789.154	136.440.900	29.709.380	2.120.939.434
Stand per 1 januari 2023	1.954.789.154	136.440.900	29.709.380	2.120.939.434
Mutatie herwaardering	-146.444.354	-16.515.971	1.708.679	-161.251.646
Stand per 31 december 2023	1.808.344.800	119.924.929	31.418.059	1.959.687.788

De herwaarderingsreserve DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten exclusief afschrijvingen. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.669,5 miljoen (2022: 1.666,1 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.

Wettelijke reserves

Wettelijke reserves (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	25.571	30.702
Onttrekking	-25.571	-5.131
Stand per 31 december	-	25.571

Voor het aandeel in de deelneming Stichting Ketelhuis waarover Pré Wonen niet direct kan beschikken is een wettelijke reserve gevormd. In 2023 is Stichting Ketelhuis opgeheven.

Overige reserves (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	775.288.863	-66.009.020
Resultaat voorgaand boekjaar	-299.828.227	537.437.401
Mutatie van wettelijke reserve	25.571	5.131
Mutatie naar herwaarderingsreserve	161.251.646	303.855.351
Stand per 31 december	636.737.853	775.288.863

De jaarrekening is, in tegenstelling tot voorgaand jaar, opgesteld vóór resultaatbestemming. De presentatie in de vergelijkende cijfers is hierop aangepast.

Resultaat boekjaar

Het resultaat boekjaar bedraagt € 137.711.263 negatief. Het bestuur stelt voor om het resultaat aan de overige reserves te onttrekken.

9.10. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen	31-12-2023	31-12-2022
DAEB vastgoed in exploitatie	13.146.972	31.921.319
DAEB vastgoed in ontwikkeling	3.502.958	-
	16.649.930	31.921.319

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen, verduurzaming 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 verschillende (sloop)nieuwbouwprojecten. De toevoegingen in exploitatie betreft de renovatie van het complex aan de Dr. Droogplein en de complexen waarvan de EFG aanpak in uitvoering is.

De investeringen t.l.v. de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen betreffen de in mindering gebrachte investeringskosten van de in 2023 lopende en afgeronde (sloop) nieuwbouw, renovaties en EFG aanpak.

De onttrekking/ terugname van waardevermindering betreft projecten waarvan de projecten minder verlieslatend zijn dan voorgaand jaar ingeschat. Een reden hiervoor kan stijgende marktwaardes in verhuurde staat na de ingreep zijn en/of lagere geprognostiseerde stichtingskosten.

(in €)	31-12-2023	31-12-2022
DAEB vastgoed in exploitatie		
Stand per 1 januari	31.921.319	1.132.254
Toevoegingen	5.678.791	31.738.925
Onttrekking	-5.912.388	-949.860
Investerings t.l.v. ORT	-18.540.750	-
Stand per 31 december	13.146.972	31.921.319
DAEB vastgoed in ontwikkeling		
Stand per 1 januari	-	2.675.834
Dotatie	6.318.530	-
Onttrekking	-602.964	-2.675.834
Investerings t.l.v. ORT	-2.212.608	-
Stand per 31 december	3.502.958	-

In verband met de negatieve nettovermogenswaarde van de deelneming Woonwagendstandplaatsen 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.

Overige voorziening (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	331.787	415.390
Dotatie	53.451	-46.515
Onttrekking	-28.738	-37.088
Stand per 31 december	356.500	331.787

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

9.11. Langlopende schulden

Langlopende schulden (in €)	31-12-2023	Aflossingsverplichting 2024	Resterende looptijd 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid	20.026.272	5.917	20.355	20.000.000
Schulden aan kredietinstellingen	595.384.293	15.932.167	60.459.608	518.992.518
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	83.433.745	-	-	83.433.745
Waarborgsommen	47.775	-	-	-
	698.892.085	15.938.084	60.479.963	622.426.263

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2024 bedraagt € 15.938.084 (2023: € 20.906.397).

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.

Er zijn geen contractuele hypothecaire zekerheden verstrekt aan overheden of kredietinstellingen inzake de langlopende schulden. De duur (duration) van de portefeuille bedraagt 14,8 jaar (2022: 13,5 jaar). De reële waarde van de leningenportefeuille ultimo 2023 bedraagt € 527 miljoen (in 2022: € 519 miljoen). Alle leningen zijn geborgd.

De gemiddelde rentevoet bedraagt:

- Schulden aan overheid: 4,51% (2022: 4,51%)
- Schulden aan kredietinstellingen 1,73% (2022: 1,62%)

Schulden aan overheid

Schulden aan overheid (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	20.031.973	20.037.343
Aflossing	-5.701	-5.370
Stand per 31 december	20.026.272	20.031.973
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-5.917	-5.701
Langlopend deel per 31 december	20.020.355	20.026.272

Schulden aan kredietinstellingen

Schuld aan kredietinstellingen (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	586.874.237	606.006.991
Nieuwe leningen	32.500.000	2.500.000
Mutaties roll-overlening	-3.000.000	-
Afschrijving agio	-89.248	-97.222
Aflossing	-20.900.696	-21.535.532
Stand per 31 december	595.384.293	586.874.237
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-15.932.167	-20.900.696
Langlopend deel per 31 december	579.452.126	565.973.541

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	55.034.557	56.695.950
Vermeerderingen / verminderingen	27.952.700	35.169.413
Stand per 1 januari	82.987.257	91.865.363
Mutaties		
Terugkoop - historisch kostprijs	-3.082.355	-1.661.394
Terugkoop - herwaardering	-1.571.649	-1.022.005
Waardering	5.100.492	-6.194.708
Totaal mutaties 2023	446.488	-8.878.107
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	51.952.202	55.034.556
Vermeerderingen / verminderingen	31.481.543	27.952.700
Stand per 31 december	83.433.745	82.987.256
Waarborgsommen (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan kredietinstellingen	47.775	51.626
	47.775	51.626

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.

9.12. Kortlopende schulden

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

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan overheid	5.917	5.701
Schulden aan kredietinstellingen	15.932.167	20.900.696
	15.938.084	20.906.397

Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Crediteuren	1.148.148	3.679.322
	1.148.148	3.679.322

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

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Vennootschapsbelasting	7.470.294	-
Omzetbelasting	5.909.675	3.414.513
Loonheffing	521.056	488.104
Pensioenen	145.083	129.213
	14.046.108	4.031.830

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

Overige schulden

Overige schulden (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Vooruitontvangen huren	969.793	954.309
	969.793	954.309

Overlopende passiva

Overlopende passiva (in €)	31-12-2023	31-12-2022
Transitorische rente	5.530.690	5.359.790
Reservering verlofuren	493.999	571.287
Overige te verrekenen / nog te betalen kosten	4.872.277	2.592.856
	10.896.966	8.523.933

9.13. Financiële instrumenten

Algemeen

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.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

In 2023 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.

Het beleid van de groep 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 2023 zijn als volgt:

(x €1.000)	
Saldo liquide middelen	11.445
Bestedingsruimte roll-overlening	4.000
Kredietlimiet (nog niet benut)	2.000
Borgingsruimte WSW *	100.834
Beschikbare middelen ultimo 2023	118.280
<i>Openstaande verplichtingen m.b.t. onderhoud en investeringen ultimo 2023</i>	<i>65.854</i>

* De borgingsruimte wordt gedurende 2024 nog herijkt. De borgingsruimte is berekend o.b.v. verstrekte borging voor 2024 gecorrigeerd voor de leningspositie per eind 2023.

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.

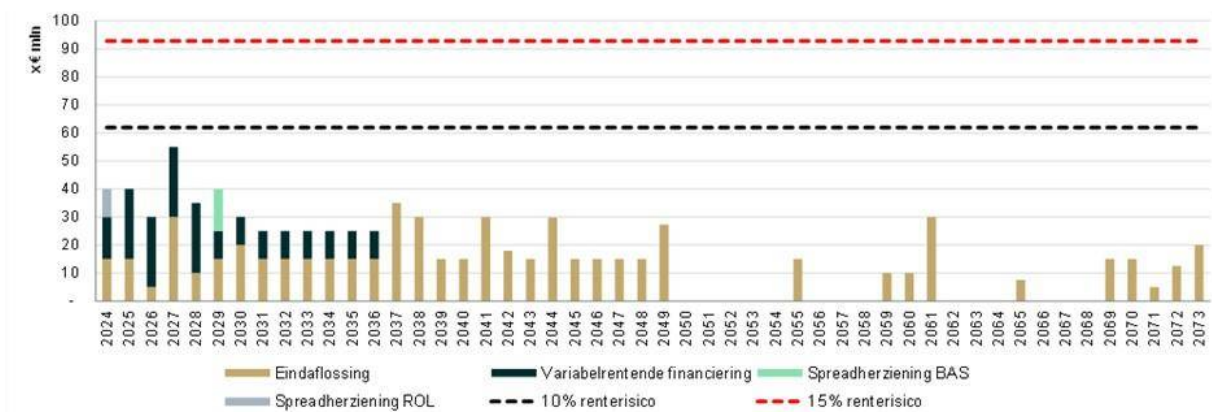
Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Pré Wonen gebruik van meerdere banken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

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 (prijs- en kasstroomrisico's)

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 2023 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

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	tot 1%	1% tot 2%	2% tot 3%	3% tot 4%	> 4%	Totaal
0 tot 5 jaar	45.000.000	-	-	379.552	31.038.495	76.418.047
6 tot 10 jaar	45.000.000	-	-	840.000	21.611.637	67.451.637
11 tot 15 jaar	60.000.000	-	-	-	40.000.000	100.000.000
16 tot 20 jaar	45.000.000	-	-	18.000.000	30.000.000	93.000.000
21 tot 25 jaar	60.000.000	-	19.800.000	10.000.000	-	89.800.000
> 25 jaar	72.220.000	25.000.000	20.000.000	50.000.000	-	167.220.000
Vastrentende leningen	327.220.000	25.000.000	39.800.000	79.219.552	122.650.132	593.889.684
Roll-overlening variabele hoofdsom	25.000.000					25.000.000
Totale leningenportefeuille	352.220.000	25.000.000	39.800.000	79.219.552	122.650.132	618.889.684
Niet opgenomen deel Roll-overlening variabele hoofdsom	-4.000.000					-4.000.000
Agio overgenomen leningen Zandvoort				173.439	347.442	520.881
Totale langlopende schulden	348.220.000	25.000.000	39.800.000	79.392.991	122.997.574	615.410.565

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 1,82% (2022: 1,73%).

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

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

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

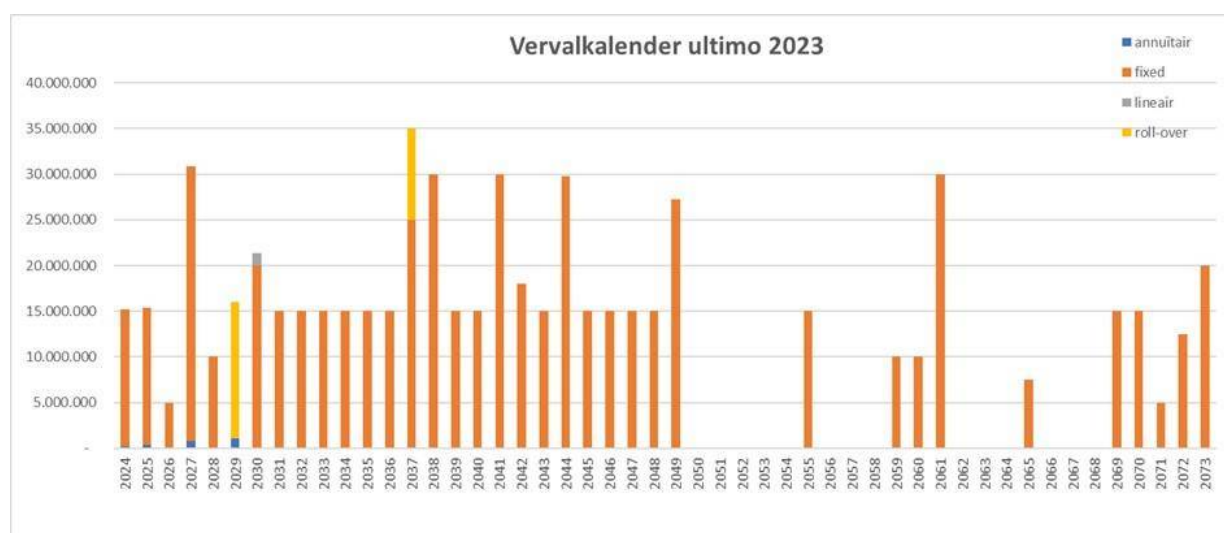
Variabel rentende lening

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

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

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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



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

Per financieringsbesluit maakt Pré Wonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde criteria als onder (b) 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 renteafspraken 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.

Reële waarde

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

Voor de berekening van de reële waarde van de leningenportefeuille wordt gebruik gemaakt van de risicovrije rentecurve, zonder opslag voor AAA-rated obligaties. De reële waarde van de leningenportefeuille ultimo 2023 bedraagt € 527 miljoen (in 2022 € 519 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% (2022: 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.

9.14. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

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 2023 bedroeg dit percentage 0,1383% (2022: 0,0487%) resulterend in een jaarlijkse obligoheffing van € 857.177 (2022: € 303.200) 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 2023 heeft Pré Wonen een aangegane obligolening van € 16,1 miljoen die niet is getrokken (2022: € 16,2 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.

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 2024-2028 aangegeven dat er geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in deze jaren.

Verbonden partijen

Pré Wonen heeft een belang van 36,11% in Woonwagendstandplaatsen Kennemerland B.V. Daarnaast neemt Pré Wonen deel in VOF De Remise (50%). Pré Wonen heeft echter geen financieel belang meer in deze VOF. Gedurende 2023 zijn de volgende VOF's opgeheven:

- Zona Matadero VOF
- VOF Ketelhuis

Meerjarige financiële verplichtingen

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: € 84.032
- Tussen een jaar en vijf jaar: €33.016
- Meer dan vijf jaar: € 0

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

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 31.203.

De einde-looptijd van de lopende huurverplichtingen zijn:

- opzegtermijn van 1 maand (€ 10.850 p.j.) (contract heeft een looptijd van onbepaalde tijd)
- opzegtermijn van 2 maanden (€ 3.492 p.j.) (contract heeft een looptijd van onbepaalde tijd)
- opzegtermijn van > 2 maanden (€ 16.861 p.j.) (contract eindigt in 2024)

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw huurwoningen tot een bedrag van € 33,3 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.

Onderhoudsverplichtingen

Pré Wonen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 38,1 miljoen onderhouds-, duurzaamheids- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden nog per balansdatum moeten worden uitgevoerd.

Voor planmatig onderhoud is per einde boekjaar voor een bedrag van € 41,8 miljoen aan verplichtingen aangegaan.

9.15. Niet in de balans opgenomen activa

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 4.070 m² en 3.780 m² (tezamen 7.850 m²) is door Stichting Pré Wonen verkocht op 13 augustus 2019 met een 10 jarig recht op terugkoop. Dit is vastgelegd in de verkoopakte en gaat binnen deze 10 jaar ook over op eventuele volgende kopers van het perceel. Het recht vervalt van rechtswege zodra 10 jaar zijn verstreken na de juridische levering van het perceel.

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

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

Een perceel agrarische grond, gelegen nabij Hondbosseweg 10 te Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie E, nummers 2675, 1872 en 1995, groot 9.087 m², 6740 m² en 24 5m² (tezamen 16.063 m²) is door Stichting Pré Wonen verkocht op 30 september 2020 met een 10 jarig recht op terugkoop. Dit is vastgelegd in de verkoopakte en gaat binnen deze 10 jaar ook over op eventuele volgende kopers van het perceel. Het recht vervalt van rechtswege zodra 10 jaar zijn verstreken na de juridische levering van het perceel.

10. Toelichting op de winst- en-verliesrekening over 2023

10.1. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten (in €)	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	102.528.921	103.071.848
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	9.588.802	11.828.226
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	2.170.520	0
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.935.297	0
	116.223.540	114.900.074
Huurderving wegens leegstand	-1.428.386	-1.358.509
af: Huurderving wegens oninbaarheid / voorziening dub. debiteuren	-109.281	-155.149
af: Huurgewenning & korting	-91.817	-137.919
	114.594.056	113.248.497

Voor sociale huurwoningen was de maximale huurverhoging 3,1%. Voor vrije sector huurwoningen was de maximale huurverhoging 3,7%. Woningen met een E, F of G label hebben een huurbevriezing gekregen. Een huurverlaging naar € 575,03 is doorgevoerd voor huurders met een gezamenlijk huishoudinkomen niet hoger dan 120% van het sociaal minimum. Huurders die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben een maximale verhoging gekregen in 2023 van € 25 of € 50 euro, afhankelijk van de hoogte van het inkomen.

De gemiddelde reguliere huurverhoging in 2023 voor sociale huur was -0,75% en voor de vrije sector 3,24%. De huurharmonisatie was in 2023 gelijk aan 0,34% voor de sociale huur en 0,84% voor de vrije sector.

10.2. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (in €)	2023	2022
Vergoeding levering goederen en diensten	7.397.880	4.129.776
Vergoeding overige zaken (niet verrekenbare servicekosten)	1.232.208	1.188.240
	8.630.088	5.318.016
af: te verrekenen met huurders	-2.447.351	-834.176
af: derving wegens leegstand	-30.329	-32.082
	6.152.408	4.451.758

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.

Eind 2022 is een nieuw energiecontract afgesloten. Hierdoor zijn de voorschotten op basis van de geldende energietarieven verhoogd. Na het bekend worden van de compensatieregeling blokverwarming zijn in mei met terugwerkende kracht de voorschotten verlaagd.

Doordat het aantal stookdagen en het verbruik van de huurders lager is geweest dan voorgaande jaren zijn de stook servicekosten lager uitgevallen. De teruggave zal verrekend worden met de huurders.

10.3. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten (in €)	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	5.262.976	3.661.621
Onderhoud t.b.v. servicecontracten	820.204	802.559
Toegerekende organisatiekosten	559.255	563.367
	6.642.435	5.027.547

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) volledig onder servicekosten worden gepresenteerd. De bij huurders in rekening gebrachte administratiekosten zijn niet dekkend.

10.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (in €)	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	7.777.244	7.498.560
	7.777.244	7.498.560

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.

10.5. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten (in €)	2023	2022
Lonen en salarissen + uitkeringen ziektewet	9.005.448	8.521.156
Sociale lasten	1.525.592	1.506.631
Pensioenlasten	1.150.211	1.090.196
Tijdelijk personeel	2.257.453	2.355.075
	13.938.704	13.473.058

10.5.1. Personeelsleden

Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2023 gemiddeld 140,0 (2022: 142,5). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.

FTE onderverdeeld naar:	2023	2022
Bestuur	4,6	4,6
Controlling	2,3	3,0
Wonen en Vastgoed	99,4	104,8
Financiën en Bedrijfsvoering	31,2	28,8
Stagiaires en oproepkrachten	2,5	1,3
	140,0	142,5

10.6. Pensioenlasten

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:

- 0. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Pré Wonen.
- 0. Pré Wonen is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- 0. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekering.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De

beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal beleidsdekkingsgraad van 104% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

10.7. Toegerekende organisatiekosten

Toerekening organisatiekosten (in €)	2023	2022
Lonen en salarissen	11.685.514	11.117.982
Uitzendkrachten, inhuur	2.257.453	2.355.075
Overige personeelskosten	1.318.219	1.186.936
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	213.990	214.022
Huisvestingskosten	766.874	536.817
Kosten ICT	2.573.762	1.936.421
Vervoersmiddelen	150.172	175.808
Algemene kosten (o.a. onderzoek advieskosten)	2.238.603	2.387.700
Toe te rekenen organisatiekosten	21.204.587	19.910.761
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Servicecontracten	660.767	563.367
Verhuur en beheer activiteiten	7.777.244	7.498.560
Onderhoudslasten	5.305.393	5.469.610
Projectontwikkeling (geactiveerde productie)	1.493.947	1.320.780
Verkoop vastgoedportefeuille	536.098	340.345
Projectontwikkeling (dekkingsverschil)	2.727.005	2.146.215
Leefbaarheid	696.414	512.991
Overige organisatiekosten	2.007.719	2.058.893
Totaal toegerekende organisatiekosten	21.204.587	19.910.761

10.8. Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten (in €)	2023	2022
Planmatig onderhoud	22.251.294	18.338.698
Mutatieonderhoud	8.149.669	8.871.998
Klachtenonderhoud	12.059.707	9.292.463
Toegerekende organisatiekosten	5.305.392	5.469.611
	47.766.062	41.972.770

10.9. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (in €)	2023	2022
Verhuurdersheffing	-	11.543.386
Belastingen exploitatie	6.385.264	6.138.095
Verzekeringen	467.905	531.999
Juridische kosten	205.837	195.691
Bijdrage VVE exploitatie	388.599	382.431
Overige directe exploitatiekosten	1.144.612	731.139
	8.592.217	19.522.741

10.10. Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa (in €)	2023	2022
Materiële vaste activa	213.990	214.022

10.11. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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 9 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 2023 zijn van het DAEB vastgoed 18 woningen met een totale marktwaarde op moment van verkoop van € 8,6 miljoen en historische kostprijs van € 6,0 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2023) verkocht. Tevens zijn 4 teruggekochte VOV woning verkocht met een totale marktwaarde op moment van verkoop van € 1,4 miljoen en historische kostprijs van € 1,0 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2023) verkocht. Daarnaast is van 1 woning de terugkoopregeling afgekocht met een totale marktwaarde op het moment van verkoop van € 0,3 miljoen en historische kostprijs van € 0,2 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2023). De door verkoop in 2023 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 3,1 miljoen.

In 2023 zijn van het commercieel vastgoed 12 woningen verkocht met een totale marktwaarde op het moment van verkoop van € 5,6 miljoen en historische kostprijs van € 4,4 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2023). Daarnaast zijn 5 teruggekochte VOV woning verkocht met een totale marktwaarde op moment van verkoop van € 2,1 miljoen en historische kostprijs van € 1,4 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2023) verkocht. Tot slot zijn 5 garages verkocht met een totale marktwaarde op het moment van verkoop van € 0,2 miljoen en historische kostprijs van € 0,1 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2023). De door verkoop in 2023 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 2,0 miljoen.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (in €)	2023	2022
Verkoop vastgoed in exploitatie		
Verkoopopbrengst	14.668.283	17.261.332
Af: Verkoopkosten	-187.370	-175.016
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.770.800	-14.351.657
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.710.113	2.734.659
Verkoop teruggekochte woningen VOV en afkoopregelingen (voorraden)		
Verkoopopbrengst	3.536.360	1.766.499
Af: Verkoopkosten	-218.647	-90.354
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-2.394.949	-1.320.372
Resultaat in winst-en-verliesrekening	922.764	355.773
Verkoop grondposities		
Verkoopopbrengst	9.526	11.538
Af: Verkoopkosten	-169	-
	9.357	11.538

10.12. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (in €)	2023	2022
Waardeverandering grond- en slooppoorties	-2.633.010	-6.817.197
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-5.112.602	-1.754.464
Mutatie afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-1.601.418	2.690.967
Afwikkeling projecten uit voorgaande jaren	-254.696	16.064
Herstructurering, uitplaatsingskosten en sloop	-2.038.615	-679.047
Waardeverandering door investeringen in bestaand DAEB en niet-DAEB	233.596	-35.445.358
Toegerekende organisatiekosten ontwikkeling huurwoningen (dekkingsverschil)	-789.534	-1.027.149
Toegerekende organisatiekosten renovatie huurwoningen (dekkingsverschil)	-1.937.471	-1.092.128
	-14.133.750	-44.108.312

10.13. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (in €)	2023	2022
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-136.604.372	-261.825.976
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-15.379.852	-25.508.737
	-151.984.224	-287.334.713

10.14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (in €)	2023	2022
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	5.290.928	-6.428.381
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkocht onder voorwaarden	-5.100.492	6.194.708
	190.436	-233.673

10.15. Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten (in €)	2023	2022
Opbrengsten overige dienstverlening huurders	37.792	51.320
Opbrengsten overige activiteiten	504.426	72.295
Energiebijdrage	203.826	197.472
Overige baten	277.723	-8.339
Overige baten voorgaande jaren	-	5.939.793
	1.023.767	6.252.541

De overige baten voorgaande jaren betrof in 2022 de eenmalige ontvangst van de overdrachtsbelasting vanuit de taakoverdracht in Zandvoort en de terugontvangen BTW op een grondpositie in Zandvoort.

De overige opbrengsten en baten exclusief eenmalige ontvangsten zijn in 2023 gestegen door de stijging van de tarieven van teruglevering stroom met zonnepanelen en additioneel de vergoeding uit 2022. Daarnaast zijn in 2023 twee VvE's opgeheven en zijn de resterende gelden als overige baten opgenomen.

10.16. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten (in €)	2023	2022
Bijdrage AW en obligoheffing	952.954	394.939
Controlling (incl accountantskosten)	579.712	632.221
Bestuur & secretariaat (incl. OR)	1.132.959	1.191.081
Strategie	295.048	235.589
Kosten RvC	158.821	123.719
	3.119.494	2.577.549

10.17. Leefbaarheid

Leefbaarheid (in €)	2023	2022
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	453.682	151.074
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	302.874	296.011
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	150.537	272.556
Toegerekende organisatiekosten	696.414	512.992
	1.603.507	1.232.633

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.

10.18. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (in €)	2023	2022
Rentebaten overig	230.456	344.110
	230.456	344.110

Rentelasten en soortgelijke kosten (in €)	2023	2022
Rente op leningen overheid	-1.617.488	-1.080.580
Rente op leningen kredietinstellingen	-9.393.883	-9.585.308
Rente op rekening courant bij kredietinstellingen	-4.839	-4.093
Belastingrente	-218.684	-
	-11.234.894	-10.669.981
Geactiveerde bouwrente	532.229	374.018
	-10.702.665	-10.295.963

10.19. Belastingen

10.19.1. Schattingen

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 (VSO2). 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.

10.19.2. Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

Belastingen (in €)	2023	2022
Vennootschapsbelasting	-7.917.177	-6.225.059
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-2.827.233	-335.891
Mutatie voorziening belastingen	-926.076	-518.659
Betalingskortingen	-	177
	-11.670.486	-7.079.432

10.19.3. Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -/- 9,3% (2022: -/- 2,42 %).

De berekening is als volgt: Belastinglast 2023 € 11,7 miljoen (2022: € 7,1 miljoen) gedeeld door Resultaat voor belastingen 2023 € 126 miljoen (2022:- € 293 miljoen).

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.

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

(in €)	2023	2022
Nominale belastingdruk	-32.514.280	-75.528.448
(Her) waardering latenties	40.571.172	81.335.390
Correcties eerdere jaren	2.827.233	335.891
Gemengde kosten	8.938	8.741
Rente-aftrekbeperking (ATAD)	791.393	971.682
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-370	-987
Tariefsopstapje	-13.600	-42.660
Korting	-	-177
Belastinglast/belastingbate op basis van effectief tarief	11.670.486	7.079.432

Sinds 1-1-2019 is de ATAD richtlijn ingesteld. De renteaftrek is nog maar mogelijk tot 20% van de fiscale EBITDA. In 2023 is € 3.067.416 (2022: € 2.406.967) van de rentelasten niet aftrekbaar. Per ultimo 2023 is € 17.254.061 (2022: € 14.186.645) aan vooruit te schuiven rente beschikbaar.

10.20. Resultaat deelnemingen

Resultaat deelnemingen (in €)	2023	2022
Aandeel resultaat Stichting Ketelhuis	478	-5.131
Aandeel resultaat V.O.F. Zona Matadero	30	-12.923
Aandeel resultaat Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V.	-16.946	15.189
	-16.438	-2.865

11. Overige informatie

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Accountantshonoraria

Accountantshonoraria (in €)	2023	2022
Controle van de jaarrekening	134.552	219.518
Andere controlewerkzaamheden	-	11.543
Controle van de jaarrekening voorgaand jaar	79.393	-
Andere controlewerkzaamheden voorgaand jaar	3.848	-
	217.793	231.061

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 door de externe accountant BDO Audit & Assurance (2022: Ernst & Young Accountants LLP), ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 zijn verricht. Daarnaast betreft het nagekomen kosten met betrekking tot het onderzoek van de jaarrekening en dVi 2022 door Ernst & Young Accountants LLP. Het betreft werkzaamheden door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (wet toezicht accountantsorganisaties).

Bestuurders en 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.

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).

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporaties zijn gekomen bedragen € 98.120 (2022: € 94.825) en is naar individuele commissarissen als volgt gespecificeerd (in euro's):

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

12. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet- DAEB

Gescheiden balans (voor resultaatbestemming)

Gescheiden activa

Gescheiden activa (x € 1.000)	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.772.642	-	2.902.733	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	279.201	-	298.271
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.476	41.746	43.509	41.235
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	35.589	-	10.439	-
	2.851.707	320.947	2.956.681	339.506
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.255	0	4.143	0
	4.255	0	4.143	0
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	0	0	0	380
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	289.990	0	303.799	0
Interne lening	0	0	8.562	0
Latente belastingvordering(en)	3.347	315	4.209	380
	293.337	315	316.570	760
Viottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.017	921	2.250	2.189
Grondposities	413	4.192	2.905	4.192
	3.431	5.113	5.155	6.381
Vorderingen				
Huurdebiteuren	708	-50	582	43
Overheid	24	0	16	10
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	53
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	6.967	373
Overige vorderingen	188	10	376	2.444
Overlopende activa	475	6	511	18
	1.396	-35	8.452	2.941
Liquide middelen	6.798	4.647	5.029	2.788
	3.160.924	330.987	3.296.029	352.376

Gescheiden passiva

Gescheiden passiva (x € 1.000)	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.959.688	122.070	2.120.939	136.734
Wettelijke reserves	0	0	26	26
Overige reserves	636.738	174.838	475.461	167.039
Resultaat boekjaar	-137.711	-6.918	0	0
	2.458.714	289.990	2.596.426	303.799
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	16.650	0	31.921	0
Overige voorzieningen	352	252	327	235
	17.002	252	32.248	235
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	20.020	0	20.026	0
Schulden aan kredietinstellingen	579.452	0	565.974	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.484	39.950	43.507	39.480
Waarborgsommen	24	24	24	28
Interne lening	0	0	0	8.562
	642.980	39.974	629.531	48.070
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	15.938	0	20.906	0
Schulden aan leveranciers	1.148	0	3.679	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	14.020	26	4.032	0
Overige schulden	970	0	954	0
Overlopende passiva	10.152	745	8.252	272
	42.228	771	37.824	272
	3.160.924	330.987	3.296.029	352.376

Gescheiden Winst & Verliesrekening

Gescheiden winst&verliesrekening (x € 1.000)	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	103.275	11.319	101.716	11.532
Opbrengsten servicecontracten	6.122	30	4.416	36
Lasten servicecontracten	-6.283	-360	-4.710	-317
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.523	-254	-6.985	-514
Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.200	-2.566	-39.549	-2.424
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.924	-668	-18.337	-1.186
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.467	7.502	36.549	7.128
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.212	7.596	6.805	11.969
Toegerekende organisatiekosten	-519	-18	-317	-23
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.274	-5.891	-4.308	-11.364
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.419	1.688	2.180	582
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.161	27	-43.900	-208
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-137.393	-14.591	-261.826	-25.509
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-9	199	15	-249
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-151.563	-14.365	-305.710	-25.965
Opbrengst overige activiteiten	1.001	23	5.871	381
Overige organisatiekosten	-2.976	-143	-2.387	-191
Leefbaarheid	-904	-700	-1.240	8
Bedrijfsresultaat	-109.557	-5.995	-264.737	-18.057
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	318	-87	1.075	-357
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.697	-5	-10.660	-10
Financiële baten en lasten	-10.380	-93	-9.585	-367
Resultaat voor belastingen	-119.937	-6.088	-274.321	-18.425
Belastingen	-10.856	-814	-6.505	-574
Resultaat deelnemingen	-6.918	-16	-19.002	-3
Resultaat na belastingen	-137.711	-6.918	-299.828	-19.002

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Gescheiden kasstroom (x € 1.000)	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	103.114	11.406	101.679	11.401
Vergoedingen	7.956	507	4.753	284
Overige bedrijfsontvangsten	5.219	439	1.490	9
Renteontvangsten	628	41	462	0
Saldo ingaande kasstromen	116.917	12.393	108.384	11.694
<i>Operationele uitgaven</i>				
Personeelsuitgaven	-11.187	-750	-11.029	-832
Onderhoudsuitgaven	-39.584	-2.464	-32.579	-2.102
Overige bedrijfsuitgaven	-21.853	-1.723	-19.929	-1.572
Renteuitgaven	-10.256	-111	-10.826	-453
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-887	-66	-366	-29
Verhuurdersheffing	0	0	-11.306	-178
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-909	0	-710	0
Vennootschapsbelasting	-5.073	-380	-2.372	-210
Saldo uitgaande kasstromen	-89.748	-5.495	-89.117	-5.376
Kasstroom uit operationele activiteiten	27.169	6.898	19.267	6.318
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	7.947	0	6.490	0
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	9.333	0	13.301
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB	1.444	0	313	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode niet-DAEB	0	2.103	0	800
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	9.390	11.436	6.803	14.101
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-24.723	0	-7.550	0
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0	0	14
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-27.669	0	-10.368	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	-31	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-4.781	0	-8.414	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	-1.085	0	-904	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	-1.364	0	-1.212
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-40	0	-346	2
Aankoop grond DAEB	-18	0	-10	0
	1.770	1.859	678	-1.732

Gescheiden kasstroom (x € 1.000)	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Aankoop grond niet-DAEB	0	0	0	-8
Investerings overig DAEB	-521	0	-87	0
Verwerving van materiële vaste activa	-58.836	-1.395	-27.679	-1.204
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-49.445	10.041	-20.876	12.897
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	0	380	0	378
Ontvangsten overig	6.891	0	0	0
Uitgaven overig	0	-6.891	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	6.891	-6.510	0	378
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-42.555	3.531	-20.876	13.275
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	32.500	0	0	0
Mutatie interne lening	8.562	0	21.312	0
Tussentelling inkomende kasstromen	41.062	0	21.312	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-20.906	0	-21.541	0
Mutatie interne lening	0	-8.562	0	-21.312
Mutatie maandelijkse roll-over lening	-3.000	0	2.500	0
Waarborgsommen	0	-7	17	-13
Tussentelling uitgaande kasstromen	-23.906	-8.569	-19.024	-21.325
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.156	-8.569	2.288	-21.325
	1.770	1.859	679	-1.732
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	5.029	2.788	4.351	4.520
Liquide middelen per 31 december	6.798	4.647	5.029	2.788
	1.770	1.859	678	-1.732

13. WNT-verantwoording

2023 Stichting Pré Wonen

De WNT is in werking getreden met ingang van 1 januari 2013. Voor 2023 bedraagt de maximale bezoldiging ingevolge de WNT € 223.000, 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.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

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).

Het bestuur heeft tot en met 31 mei 2023 bestaan uit de heer W.D. Kranen en de heer M.H.J. Oomes. Per 1 juni is mevrouw S. Franken als bestuurder in functie getreden en bekleeden de heer Kranen en de heer Oomes weer de functie van directeur.

De bezoldiging van het bestuur die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedraagt € 264.734.

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).

De opgave is als volgt (in euro's):

Gegevens 2023 (bedragen x € 1)	S.D. Franken	M.H.J. Oomes	W.D. Kranen
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/6 - 31/12	1/1 - 31/5	1/1 - 31/5
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	117.589	62.782	54.799
Beloningen betaalbaar op termijn	12.467	8.782	8.315
Subtotaal	130.056	71.564	63.114
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	130.745	92.255	92.255
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	130.056	71.564	63.114
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2022		M.H.J. Oomes	W.D. Kranen
Functiegegevens		Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022		1/12 - 31/12	1/12 - 31/12
Omvang dienstverband 2022 (in fte)		1	1
Dienstbetrekking?		ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	12.020	10.643
Beloningen betaalbaar op termijn	-	1.652	1.400
Subtotaal	-	13.672	12.043
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	18.345	18.345
Bezoldiging	-	13.672	12.043

Pré Wonen valt in bezoldigingsklasse H met bijbehorend bezoldigingsmaximum van 2023 € 223.000 (2022: € 216.000), inclusief belastbare kostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Gegevens 2023					
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 2023 (in €)	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	26.760	17.840	17.840	17.840	17.840
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300	22.300	22.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Bezoldiging	26.760	17.840	17.840	17.840	17.840
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022					
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
Bezoldiging					
Bezoldiging	25.920	17.280	17.065	17.280	17.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600	21.600	21.600
Bezoldiging	25.920	17.280	17.065	17.280	17.280

* Pré Wonen valt in bezoldigingsklasse H met bijbehorend bezoldigingsmaximum van € 33.450 (2022: € 32.400) voor de voorzitter van de RvC en € 22.300 (2022: € 21.600) voor overige leden.

De VTW kent sinds 2015 een bindende maatregel ‘Beroepsregel honorering commissarissen’. Die houdt in dat voor 2023 de volgende bedragen van toepassing zijn voor de toezichthouders:

- Voorzitter van een RvC maximaal € 26.760 (2022: € 25.920)
- Leden RvC maximaal € 17.840 (2022: € 17.280)

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedragen totaal € 98.120 (2022: € 94.825).

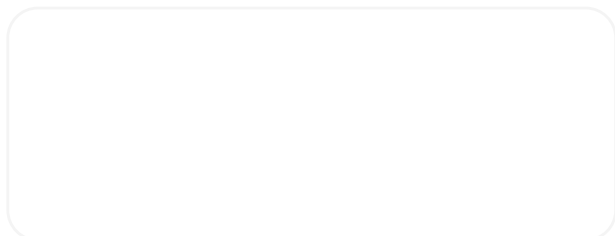
Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Pré Wonen aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

14. Ondertekening van de jaarrekening

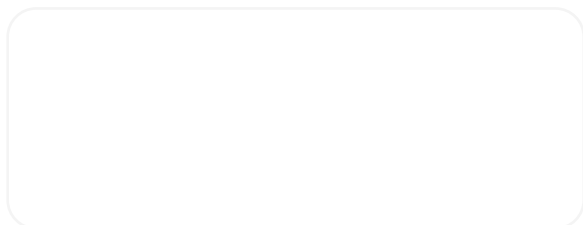
De jaarrekening is opgesteld door het bestuur.



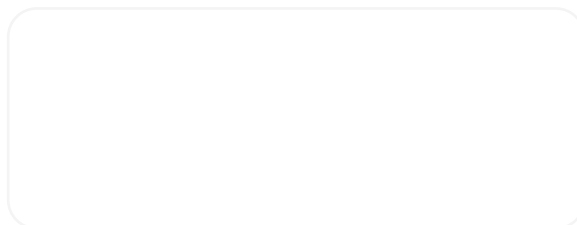
S. Franken-van Velzen, Bestuurder | Velserbroek, 13 mei 2024

Ondertekening van de jaarrekening

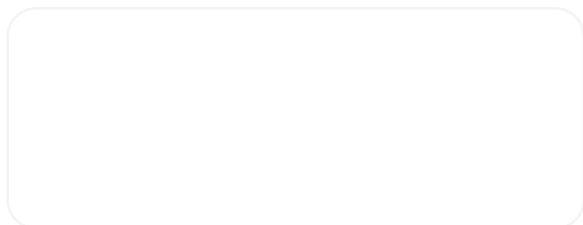
Vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 13 mei 2024 te Velserbroek.



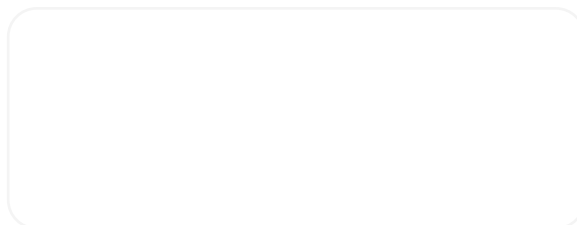
W.J. Bodewes



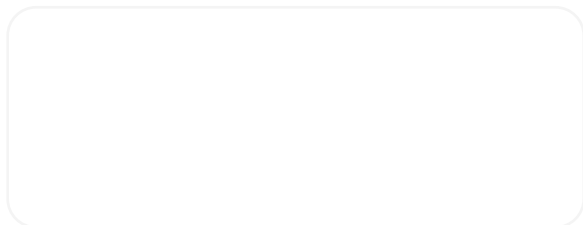
A. Talitsch



T.B.P.M. Tijn-a-Tsoi



J.P.A. de Goede



B.T. Rutten

15. Overige gegevens

1. 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 2023 ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2023;
- de winst-en-verliesrekening over 2023;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

<Lees de volledige controleverklaring>

2. Statutaire regeling winstbestemming

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.

3. Verwerking van het verlies 2023

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen zal het verlies ad € 137.711.263 over 2023 in mindering gebracht op de overige reserves.



Pré Wonen

Rijksweg 347
1991 AB Velserbroek

Postbus 2008
2002 CA Haarlem

088 770 0000
contact@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.