

Iedereen een fijn thuis!



Inhoudsopgave

1.	Van het Bestuur	2
2.	Algemene gegevens	7
3.	Dit is Pré Wonen	8
4.	Samenwerken aan een fijn thuis	12
5.	Beschikbaarheid	16
6.	Betaalbaarheid	21
7.	Kwaliteit	25
8.	Duurzaamheid	31
9.	Dienstverlening	34
10.	Personeel en organisatie	39
11.	Financiële continuïteit	45
12.	Fiscale paragraaf	59
13.	Treasurybeleid	61
14.	Nevenstructuren en samenwerkingsverbanden	62
15.	Risicomanagement	63
16.	Verslag van de Ondernemingsraad	72
17.	Verslag van de Raad van Commissarissen	73
	Jaarrekening 2024	83

1. Van het Bestuur

Voor u ligt het jaarverslag over 2024. Dit verslagjaar is het laatste jaar van het ondernemingsplan 2021-2024 'Iedereen een fijn thuis'. We blikken terug op het afgelopen jaar, maar kijken ook graag vooruit. Wij zijn trots op de stappen die zijn gezet. Niet alle doelen zijn behaald, maar er staat wel een stevig fundament. Op het gebied van dienstverlening, nieuwbouw, onderhoud en leefbaarheid is veel werk verzet. Wij nemen u in vogelvlucht mee.

Gebeurtenis na balansdatum

Voorjaarsnota: besluit tot huurbevriezing

Op 16 april 2025 maakten de coalitiepartijen bekend een akkoord te hebben bereikt over de voorjaarsnota. Onderdeel van de afspraken is de huurbevriezing voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van het jaarverslag nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving. Als huurbevriezing in beide jaren inderdaad plaatsvindt, heeft dit gevolgen voor huurders, woningzoekenden, de waarde van ons vastgoed en de financiële kengetallen in dit verslag. We lichten dit kort toe.

Impact op huurders en woningzoekenden

- *De afspraak lijkt sympathiek voor een groot deel van de huidige huurders. Zij hebben iedere maand een voordeel. Vooral als zij in een goed geïsoleerd huis wonen. Maar is dat niet zo, dan worden huurders direct geraakt. Want als zij wonen in een woning die we nog moeten verduurzamen, hebben zij hoge energielasten. En dat blijft voorlopig nog zo. Daarmee laten we hen ongewild — en letterlijk — in de kou staan.*
- *Door de maatregel is er minder geld voor grootschalige en kostbare onderhoudsingrepen. Ingrepen in de huurprijzen van zittende huurders zorgen ervoor dat minder mensen geneigd zijn om door te stromen naar een andere, vaak duurdere, woning. Zeker als het aanbod van nieuwe woningen ook nog eens afneemt.*
- *Woningzoekenden gaan de gevolgen van de maatregel zeker merken. Door de huurbevriezing kunnen wij minder nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Dit leidt tot nog langere wachttijden en een verdere toename van de woningnood. Eind 2024 wachtten 76.800 woningzoekenden in onze regio op een woning. Daarvan zijn er 34.500 actief en dat betekent dat zij morgen een woning willen hebben. In de regio is de inschrijftijd opgelopen naar 7,5 jaar. Met nog geen 3.000 mutaties per jaar inclusief de nieuwbouw, komt de 'verhuistrein' in de nabije toekomst wellicht langzaam tot stilstand.*

Impact op onze plannen

- *Bij het opstellen van de jaarrekening gingen we uit van een reguliere huurstijging. Als deze plannen werkelijkheid worden, hebben die grote impact op de financiële kengetallen van Pré Wonen in de toekomst. Terwijl de kosten stijgen en de inkomsten gelijk blijven, betekent dit een daling van de inkomsten van 32 miljoen euro in de komende 5 jaar.*
- *Lagere inkomsten hebben een neerwaarts effect op de beleidswaarde van het vastgoed. De maatregel heeft daarmee invloed op de ontwikkeling van de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is belangrijk voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en geeft de verhouding van de rentelast tot de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing lager zijn dan verwacht, zal de operationele kasstroom minder groeien en komt de ICR eerder onder druk te staan. Het gevolg is dat wij bij de banken minder geld kunnen lenen. Dat dwingt ons ertoe om projecten voor nieuwbouw en verbetering van woningen te schrappen of jaren uit te stellen. Ook het verduurzamen of gasloos maken van woningen moeten we wellicht op de lange baan schuiven.*

Gevolgen voor de prestatieafspraken

- *Tijdens de Woontop op 11 december 2024 ondertekenden onder meer woningcorporaties, gemeenten en het Rijk de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035. In het kader van betaalbaarheid zijn er bindende en wederkerige afspraken gemaakt over de jaarlijkse huurverhoging. Het is erg teleurstellend dat de gemaakte afspraken toch niet wederkerig en bindend blijken te zijn.*
- *De corporaties in de metropoolregio waren bezig met de versnelling van nieuwbouwwontwikkeling. Door de huurbevrozing zal de totale investeringsruimte tot en met 2032 afnemen met zo'n 30%. De regionale afspraken zijn opgeschort.*
- *Met 6 gemeenten maakten wij prestatieafspraken. Daarin staan afspraken over nieuwbouw en gebiedsontwikkelingen. Ook maakten wij afspraken over betaalbaar toewijzen, verkoop, leefbaarheid en de aanpak van EFG woningen. Ook die afspraken zetten wij voorlopig in de ijskast.*
- *We bezinnen ons op de nieuwe (jaar)afspraken of verlengingen. Daarin zullen we scherpere keuzes moeten maken. Wij willen onze portefeuille blijven vernieuwen en aan een betaalbaar aanbod blijven bouwen. De mogelijkheden in ons verkoop- en huurbeleid onderzoeken wij. De geplande renovaties, verduurzaming en groot onderhoud houden wij opnieuw en kritisch tegen het licht.*

Als de nieuwe wind daadwerkelijk gaat waaien, dan varen wij opnieuw scherp aan de wind. Dat betekent dat we kansen zoeken en blijven werken aan een fijn thuis voor onze huidige én toekomstige huurders.

In het licht van de gebeurtenis na balansdatum dient u alle verdere informatie, zoals opgenomen in dit bestuursverslag, in overweging te nemen.

Ontwikkelingen in onze omgeving

In het hele land is sprake van een woningtekort. Ook in onze regio merken we dat elke dag. Mensen met lage en middeninkomens hebben moeite om een betaalbare woning te vinden. Met de nieuwe omgevingswet, de wet betaalbare huur en de wetswijzigingen die er nog aankomen, zien wij meer aandacht voor volkshuisvesting en de bouw van sociale en middeldure huurwoningen.

Ondanks nieuwe wetsvoorstellen, nieuw beleid, woondeals en prestatieafspraken trok de nieuwbouw landelijk niet aan. Allerlei belemmeringen zitten die versnelling in de weg. Wij zien dat de woningbouw 'concurrere' met andere opgaven zoals energie, landbouw, natuur en infrastructuur. De nieuwe gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's moeten een antwoord gaan geven op de lokale woonbehoeften en opgaven. Wij denken met gemeenten mee zodat iedereen een plekje onder de zon kan krijgen.

Eind 2024 werden nieuwe Nationale Prestatie Afspraken (NPA) gemaakt tot 2035 door het Rijk, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en Aedes. Ambitieuze doelen op het gebied van nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid moeten voor meer scherpheid in de onderlinge samenwerking gaan zorgen. Wij schetsen de impact voor Pré Wonen.

Beschikbaarheid

Onze opgave om 400 woningen netto toe te voegen in 2024, is met de huidige markt uitdagend gebleken. De teller is blijven steken op 139 woningen, op basis van de afgesproken definitie in het aflopende ondernemingsplan.

Het bouwtempo moet de komende jaren flink omhoog om aan de vraag naar sociale huurwoningen te voldoen. Gemeenten hebben een cruciale rol om dat mogelijk te maken. Helaas zagen we in 2024 bij nagenoeg alle projecten vertragingen ontstaan. Of het nu ging om verduurzaming, renovatie of nieuwbouw. Zo zijn we afhankelijk van bouwers/aannemers, nutsbedrijven, maar ook van gemeenten als het gaat om vergunningen en infrastructuur. Natuurlijk hebben we ook nog steeds te maken met hoge bouwkosten en kost het lenen van geld weer iets meer.

Betaalbaarheid

Via huurverlagingen, gematigde huurstijgingen en meer huurtoeslag is voor veel huishoudens de betaalbaarheid van hun sociale huurwoning de afgelopen jaren verbeterd. Wij benutten bij de jaarlijkse huurverhoging de wettelijke ruimte waardoor de huurverhoging in 2024 is uitgekomen op 5,1%. Door de nieuwe NPA zien we een daling van de toekomstige huurinkomsten terwijl aan de kostenkant nauwelijks verlichting is te verwachten.

In overleg met de huurder is het nieuwe huurbeleid vastgesteld. De grootste wijziging betreft de huurprijzen bij mutatie die nu beter aansluit op onze nieuwe visie op doelgroepen en de prestatieafspraken die we maakten.

Kwaliteit

In 2024 zijn we gaan werken met vaste onderhoudspartners voor dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud. Alle begin is moeilijk maar door goede sturing op afspraken kregen we gezamenlijk meer grip op de werkzaamheden en afspraken. De klanttevredenheid nam toe naar een 8,1 en dat betekent dat de aannemers het kleinere onderhoud dus heel goed uitvoeren.

De onderhoudskosten zijn in 2024 hoger uitgekomen dan begroot door enkele onverwachte uitgaven en tegenvallers die bij reparatie naar voren kwamen. We werken verder aan nieuw beleid zodat we de onderhoudsuitgaven beter kunnen voorspellen.

Kwaliteit van wonen gaat niet alleen om de woning zelf. In onze wijkaanpakken werkten we – net als voorgaande jaren – samen met externe partners, zoals gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties. Juist door nauwe samenwerking kunnen we de gewenste resultaten behalen.

Duurzaamheid

Het duurzaamste wat wij kunnen doen, is goed zorgen voor de woningen die er al staan. Als we dan ook nog de energiebehoefte van de woningen kunnen verlagen en het wooncomfort voor de huurder verhogen, is dat een win-win situatie.

Bestaande woningen met een E, F of G-label pakken we projectmatig aan. De EFG-trein is goed op stoom gekomen zodat we in 2028 geen slechte labels meer hebben, op enkele uitzonderingen na. Dit sluit aan bij de NPA waarbij huurders nog meer moeten profiteren van de verduurzamingsinvesteringen die corporaties doen. In 2024 zijn de labels van 309 woningen verbeterd en zijn andere onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

De huidige nieuwbouw scoort al zeer goed op het gebied van duurzaamheid. In de bestaande bouw worden de huren steeds meer gekoppeld aan de energielabels en bekijken we de verduurzamingsmogelijkheden. In 2024 is de portefeuillestrategie herijkt waarmee we onze woningvoorraad kunnen verbeteren en verjongen. Daarbij analyseerden we de (on)mogelijkheden op de route naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.

We overleggen met gemeenten over de toekomstige warmtetransitie maar er zijn enorm veel onzekere factoren. In de tussentijd bekijken wij per project goed de kosten en opbrengsten voor het milieu, maar zeker ook voor de portemonnee van Pré Wonen en van onze huurders. Ons uitgangspunt is om het energieverbruik terug te dringen door goede isolatie, kier- en naaddichting en verbetering van het ventilatiesysteem, zodat woningen aardgasvrij-klaar worden en daarmee geschikt voor alle denkbare toekomstige duurzame vervangers van aardgas. We streven daarbij naar een verbetering van het energielabel naar een B of hoger.

Organisatie

In 2024 is de nieuwe Meerjarenstrategie 2025 t/m 2028 tot stand gekomen. We kijken terug op een mooi en transparant proces wat heeft geresulteerd in een gedragen strategie.

De nieuwe kernwaarden, Dienend, Duidelijk en Daadkrachtig, waren aanleiding om kritisch naar de organisatiestructuur te kijken. In overleg met de Raad van Commissarissen is besloten om vanaf 1 januari 2025 een tweede Bestuurder aan te stellen en het Management direct onder het Bestuur te laten vallen. Wij hebben er vertrouwen in dat de organisatiewijzigingen bijdragen aan meer duidelijkheid en daadkracht om samen aan de slag te gaan. Met huurders, partners en met elkaar.

Op het gebied van dienstverlening aan huurders zetten we goede stappen. Helaas is het niet gelukt om in alle categorieën het huurdersoordeel naar een 8 te brengen, maar we zitten op de helft en wij zijn optimistisch dat we de stijgende lijn vast kunnen houden. Daarom formuleerden we heldere klantbeloften waar huurders ons op aan mogen spreken.

Tot slot

Het jaarverslag over 2024 bevat onze verantwoording over onze activiteiten en resultaten en over onze financiële positie. De Raad van Commissarissen van Pré Wonen doet verslag van de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan haar toezichtrol. Ook de Ondernemingsraad verantwoordt haar activiteiten in het verslagjaar.

Als we terugkijken zien we dat de cijfers laten zien wat we al wisten: Pré Wonen is een gezonde organisatie waarin hard gewerkt wordt en waar we mooie resultaten halen. Met de nieuwe Meerjarenstrategie als koersdocument, gaan we daarmee door!

Mocht u na het lezen van dit verslag vragen of opmerkingen hebben, dan horen wij die uiteraard graag van u. Wij wensen u veel leesplezier.

Sabrina Franken & Maarten Oomes

Raad van Bestuur

2. Algemene gegevens

Naam	Stichting Pré Wonen
Kantooradres	Rijksweg 347, 1991 AB Velserbroek
Postadres	Postbus 2008, 2002 CA Haarlem
Telefoonnummer	088 770 0000
Websites	www.prewonen.nl
	www.werkenbijprewonen.nl
Datum oprichting	6 september 1918
Statutenwijziging	30 november 2022
Kamer van Koophandel	34061728
L-nummer	L-0640

Stichting Pré Wonen is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. Zij heeft toelating in de Metropoolregio Amsterdam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Statutair gevestigd in Haarlem. De feitelijke vestigingsplaats is Velserbroek.

Met ingang van 1 januari 2025 bestuurt een tweehoofdig Bestuur stichting Pré Wonen. Een Raad van Commissarissen van 5 leden oefent het interne toezicht uit.



3. Dit is Pré Wonen

Pré Wonen werkt binnen de kaders gesteld door wet- en regelgeving, statuten, reglementen en de Governancecode Woningcorporaties. Dit vormt de formele basis voor de taken en verantwoordelijkheden van de RvC en het bestuur. Als corporatie handelen wij in het belang van de volkshuisvesting en dragen wij naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. In de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede en Zandvoort leveren we onze maatschappelijke bijdragen.

Meerjarenstrategie 2025 t/m 2028

Voor de totstandkoming van de nieuwe Meerjarenstrategie voerden wij veel gesprekken met onze belanghebbenden. Zo spraken wij met huurders, gemeenten, collega-corporaties en sociale partners. Wij vroegen hoe zij tegen ons aankijken en wat zij van ons verwachten in de komende jaren. Zonder uitzondering werd gevraagd om meer woningen. De roep om gezamenlijk en met open vizier aan vitale wijken te werken kwam duidelijk naar voren.

Uiteraard spraken we ook met onze medewerkers, een Raad van Advies, de Ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen. Met hen spraken we over nieuwe woningen die er ondanks de bouw(on)mogelijkheden moeten komen, en dat we daarbij oog houden voor betaalbaarheid. Ook lagen accenten op de verbetering van de dienstverlening aan huurders en het doorontwikkelen van de organisatie.

Na de zomer legden we de Meerjarenstrategie voor aan de huurdersorganisaties. Op basis van hun adviezen brachten we enkele accenten aan, waardoor zij eind september de nieuwe strategie goedkeurden. De strategie tot en met 2028 is een stap op een veel langere weg. Het kost tijd om woningen en wijken op te bouwen en goed te houden. Daarom zetten we een stip op de horizon en bepaalden we onze koers naar 2040.

Onze missie

Iedereen in Nederland heeft het recht om goed te wonen. Daarom zorgen wij in de regio IJmond en Zuid-Kennemerland voor goede, duurzame en betaalbare huurwoningen voor mensen die dat nodig hebben. Ook dragen we bij aan de vitaliteit van de wijken waar onze huurders wonen. Dit doen we samen met onze partners in de regio. Bij dit alles zorgen we ervoor dat Pré Wonen financieel gezond blijft. En hebben we aandacht voor het fysieke en mentale welzijn van onze medewerkers. Een fijn thuis voor onze huurders, nu en in de toekomst. Daar gaan we voor!

Onze kernwaarden zijn het kompas voor hoe we ons werk doen. We zijn **dienend** in onze bijdragen aan een fijn thuis voor onze huurders. Hierin zoeken we nadrukkelijk de verbinding met collega's, huurders en partners. We zijn **duidelijk** in onze keuzes en ambities en voelen ons daar verantwoordelijk voor. Wij opereren **daadkrachtig** om ons doel te bereiken. Daar mag u ons aan houden!

Nu de Meerjarenstrategie is vastgesteld, kijken we terug op een zorgvuldig en transparant proces. Met deze strategie geven we verder invulling aan onze maatschappelijke doelen met de financiële continuïteit van de organisatie als randvoorwaarde.

Goed bestuur

Pré Wonen vindt goed bestuur (corporate governance) van groot belang. Als woningcorporatie hebben wij de maatschappelijke taak om te zorgen voor woningen voor mensen met een laag inkomen en voor mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Als een goed rentmeester beheren we de financiële middelen door een transparante inrichting van de organisatie, goed Bestuur en effectief toezicht. Wij werken integer, beperken de risico's en verantwoorden ons over de activiteiten.

Governancestructuur

Stichting Pré Wonen is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet. De stichting heeft een tweelaags besturingsmodel. Er is een Raad van Commissarissen (RvC) en Bestuur. Hun werkzaamheden zijn onder andere vastgelegd in de statuten en reglementen.

De bestuurder, mevrouw S.D. Franken, geeft direct leiding aan de Strategen, Concern Control en enkele stafafdelingen. De dagelijkse leiding lag in handen van 2 Directeuren. De 2 Directeuren gaven leiding aan 6 operationele afdelingen die door Managers worden aangestuurd.

In oktober 2024 is een organisatiewijziging ingezet. De wijzigingen zijn ingegeven door veranderingen in de organisatie, de complexiteit en de wens om efficiënter te kunnen opereren. Daarop heeft de Raad van Commissarissen besloten om het Bestuur uit te breiden tot een Raad van Bestuur (RvB) van 2 personen. De Directie is opgeheven waardoor de Managers direct onder verantwoordelijkheid komen van het Bestuur.

De werving voor een lid RvB is in het laatste kwartaal gestart op basis van een aangepaste profielschets. Per 1 januari 2025 is de heer M.H.J. Oomes benoemd als lid van de RvB. De huidige Bestuurder wordt per die datum de voorzitter van de RvB. De voorzitter stuurt de Strategen, Concern Control en enkele stafafdelingen aan, alsmede de afdelingen Wonen & Verhuur, Onderhoud en Concernzaken. De afdelingen Financiën, Vastgoedprojecten en Informatisering & Automatisering worden aangestuurd door het lid RvB.

De RvC houdt toezicht op het beleid van het Bestuur en de algemene gang van zaken binnen onze stichting. De RvC staat het Bestuur met raad terzijde en vervult de werkgeversrol van de bestuurder. De huidige RvC bestaat uit 5 leden waarvan 2 leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging. De zittingstermijn van de leden bedraagt 4 jaar met een maximum van 8 jaar. Eind 2024 moest Josette de Goede de RvC na 8 jaar verlaten. Pré Wonen heeft aan haar een zeer betrokken Commissaris gehad die altijd klaar stond met goede adviezen. Daarvoor onze dank.

Het rooster van aftreden is gepubliceerd op onze website. De RvC beschikt over een reglement en een profielschets voor de leden en de voorzitter. Ook deze documenten zijn te vinden op onze website.

De RvC benoemt de onafhankelijke accountant. De Concerncontroller rapporteert rechtstreeks aan het Bestuur en aan de Raad van Commissarissen en geeft gevraagd en ongevraagd advies. De RvC rapporteert in een eigen verslag over de samenstelling en de taakuitoefening.

Onze externe toezichthouders zijn de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij beoordelen de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader.

Governancecode

In de Governancecode Woningcorporaties staan principes en bepalingen voor goed bestuur, toezicht en transparantie. Als lid van Aedes houden wij ons aan de code. Eind 2024 is de nieuwe Governancecode voor woningcorporaties vastgesteld.

Wij beschikken niet over een apart beleggingsstatuut. In het treasurystatuut zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor beleggingen opgenomen. Er is ook geen verbindingenstatuut. Wij kennen enkele verbonden ondernemingen. De kapitaaldeelname binnen die verbindingen is zeer beperkt. Vooralsnog zijn wij niet voornemens om nieuwe verbindingen aan te gaan. Daarom vinden wij een verbindingenstatuut vooralsnog niet noodzakelijk.

De Governancecode stelt eisen aan de contacten die Bestuur en Raad van Commissarissen hebben met belanghebbenden. Voor ons is overleg met belanghebbenden een vanzelfsprekendheid. Bestuur, management en medewerkers onderhouden talloze contacten met netwerkpartners en huurders.

In 2024 zijn 2 zaken ingediend bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties. Een zaak is gegrond verklaard waarna Pré Wonen vervolgacties heeft ingezet. De zaak is inmiddels gesloten. De andere zaak loopt nog aangezien de Huurcommissie om een oordeel is gevraagd. Wij zien de afronding met vertrouwen tegemoet.

Bij een acquisitietraject is een commissaris buiten het overleg en de besluitvorming gehouden vanwege een commissarispositie bij een van de verkopende partijen. Hiermee is het risico op tegenstrijdige belangen gemitigeerd.

Compliance

Compliance is essentieel voor een goede en integere bedrijfsvoering en is daarom een verantwoordelijkheid van de gehele organisatie. Bestuur, management en de RvC vervullen een voorbeeldfunctie en zorgen voor inbedding in de dagelijkse (primaire)processen. De wijze van besluitvorming, verantwoording en rolverdeling ligt vast in statuten en reglementen.

Controle en monitoring van de risico's en verbeteracties is een taak van het management. De Concerncontroller heeft een toetsende taak en geeft, gevraagd en ongevraagd, advies over compliance (risico's). Zie daarvoor hoofdstuk 15. Zij zijn tevens het interne meldpunt rondom integriteit en bescherming van persoonsgegevens.

Vanuit onze visie op opdrachtgeverschap is in 2024 de delegatie van bevoegdheden en het inkoopbeleid, inclusief het beleid bij aanbestedingen, aangepast. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden, namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

Op onze website is de 'klokkenluidersregeling' te vinden. Er zijn in 2024 geen meldingen gedaan. Het is ons niet bekend of bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties van de Autoriteit woningcorporaties signalen over mogelijke fraude of zelfverrijking binnen onze organisatie zijn binnengekomen.

Woningcorporaties moeten zich elke 4 jaar laten visiteren. In 2022 is Pré Wonen voor het laatst gevisiteerd over de periode 2018-2021.

Integriteit

In overleg met de Ondernemingsraad is de gedragscode herijkt en gepubliceerd op de website. In de PréTalk (onze maandelijkse medewerkersbijeenkomst) is aandacht besteed aan integriteit ('het juiste doen als niemand kijkt'). In afdelingsoverleggen worden dilemmadiscussies gevoerd.

Er heeft zich 1 integriteitskwestie voorgedaan met een medewerker die via een detacheerder was aangesteld. Er zijn maatregelen genomen via de detacheerder en de medewerker is niet meer actief voor Pré Wonen. Naar aanleiding van de handreiking integriteit 2024 van de Aw zijn aanvullende controles uitgevoerd waar geen onvolkomenheden uit naar voren zijn gekomen.



4. Samenwerken aan een fijn thuis

Pré Wonen is een organisatie die drijft op samenwerking. En daarin kijken we goed naar de omgeving waarin we werken. We redeneren van buiten naar binnen: wij bedenken niet wat goed is voor de mensen, maar de geluiden uit de omgeving zijn bepalend voor ons denken en doen. Op basis daarvan werken we - samen met de partijen om ons heen - aan een fijn thuis voor onze huurders.

In gesprek met partners en bewoners

Alleen samen met partners kunnen we onze huurders een fijn thuis bieden. In 2024 hadden we veel contact met onder andere de 6 gemeenten, gemeenteraden, politie en netwerkpartners in de zorg. Ook hebben we korte lijntjes met het welzijnswerk, zoals wijkteams, GGD- en GGZ-afdelingen, met ambulante begeleiders en bewindvoerders. We spreken vaak met actieve huurders, huurdersorganisaties, collega-corporaties, (schuld)hulpverlening, onderwijsinstellingen, verenigingen van eigenaren, leveranciers, ondernemers, ontwikkelaars, aannemers, het WSW, de Autoriteit woningcorporaties, advocaten en banken.

We investeerden met vaste partners in langdurige samenwerkingen en we gingen nieuwe samenwerkingsverbanden aan. Alleen samen kunnen we voldoende woningen realiseren, de grote verduurzamingsopgaven aan en mensen die dat nodig hebben de juiste hulp bieden. Daarbij houden we het belang van onze huidige en toekomstige huurders goed voor ogen.

Iedereen bij Pré Wonen zet zich elke dag vol passie in voor onze huurders. En 1 keer per jaar steken alle collega's letterlijk de handen uit de mouwen. Tijdens onze jaarlijkse bedrijfsdag in juni is er geklust in tuinen, geschilderd, opgeruimd, gekookt en zijn er zelfs fietsen gebouwd.

Prestatieafspraken met gemeenten

Pré Wonen heeft bezit in 6 gemeenten in de regio IJmond en Zuid-Kennemerland. Met de lokale driehoek van huurdersorganisaties, gemeenten en collega-corporaties zijn meerjarige prestatieafspraken overeengekomen.

Gemeente	Looptijd woonvisie	Huidige prestatieafspraken
Beverwijk-Heemskerk	2025-2030 in ontwikkeling	2022 t/m 2025
Bloemendaal	2023-2026	2023 t/m 2026
Haarlem	2020-2030 Gemeentelijke uitvoeringsagenda 2021 t/m 2025	2022 t/m 2025
Heemstede	2023-2027	2024 t/m 2027
Zandvoort	2020-2025	2022 t/m 2025

Jaarafspraken

Naast meerjarige prestatieafspraken worden jaarafspraken gemaakt waarmee we concreter invulling geven aan de afspraken. In overleg met de andere partners wordt dan afgesproken om geen nieuwe biedingen te doen en in de jaarafspraken de wederkerigheid te zoeken. Wij zetten ons in om nieuwe prestatieafspraken concreter en wederkeriger te maken met voldoende ruimte om invulling te geven aan onze eigen ambities. Vanzelfsprekend worden de prestatieafspraken periodiek gemonitord. In bovenstaande tabel geven wij inzicht in de looptijd. Bijzonderheden worden daarna toegelicht.

Beverwijk-Heemskerk

De actuele jaarafspraken bestrijken de jaren 2024-2025. De gemeentelijke woonvisie is eind 2024 nog in ontwikkeling en daar hebben wij een inhoudelijke bijdrage aan geleverd. In 2025 wordt gewerkt aan nieuwe meerjarige prestatieafspraken.

Bloemendaal

In aansluiting op de meerjarige prestatieafspraken 2023-2026 zijn jaarafspraken overeengekomen voor 2023-2024. De afspraken worden gemonitord en parallel is gewerkt aan nieuwe afspraken voor 2025-2026.

Haarlem

De huidige prestatieafspraken lopen van 2022 tot en met 2025. In april 2023 is een addendum overeengekomen waarin enkele aanvullende afspraken zijn gemaakt over de inzet van de extra investeringsruimte die ontstond door de afschaffing van de verhuurdersheffing. De afspraken om de voorraad sociale huurwoningen te laten toenemen zijn herbevestigd, waarbij extra aandacht is gevraagd voor woningen in Haarlem West ('reserve ongedeelde stad') en de realisatie van woningen in de middenhuur en het uitfasen van de woningen met een E-, F-, en G-label.

Er zijn geen jaarafspraken en de gemeente wil de huidige prestatieafspraken (tot en met 2025) met een jaar verlengen. De huidige afspraken worden gemonitord. Het is ons niet gelukt om 65% van de woningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Daarentegen bedienen wij wel het grootste deel van de secundaire doelgroep.

Heemstede

De prestatieafspraken 2024-2027 bevatten zowel meerjarige kaderafspraken als jaarafspraken voor 2024. Niet alle afspraken kunnen tegelijk worden gerealiseerd en daarom zijn de afspraken gezamenlijk geprioriteerd. Voor 2025 werken we aan een nieuwe jaaragenda.

Zandvoort

De prestatieafspraken met de gemeente Zandvoort en de huurdersorganisatie zijn afgesloten voor de periode 2022 tot en met 2025. In april 2023 is een addendum getekend waarin enkele aanvullende prestatieafspraken zijn gemaakt over de inzet van de extra investeringsruimte die is ontstaan door de afschaffing van de verhuurdersheffing. De meerjarige prestatieafspraken worden continu gemonitord.

Met de gemeente is afgesproken om de lopende afspraken te verlengen in afwachting van een nieuw gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.

4.1. Huurdersparticipatie

In onze optiek bestaat goede participatie in verschillende vormen en op verschillende momenten. Zo kennen we, naast de drie bewonerskernen, vele bewonerscommissies, projectcommissies en talloze actieve huurders die hun steentje bijdragen. In oktober zijn meer dan 100 actieve huurders op een ludieke wijze bedankt voor hun inzet om complexen en buurten net iets mooier te maken. De komende jaren willen wij verder kijken en de actieve huurders steunen en andere vormen van samenwerking opzoeken om in wijken het verschil te maken. Samen met partners en bewoners.

Huurdersorganisaties

Onze huurders hebben een belangrijke positie als het gaat om medezeggenschap. Dat staat in de Woningwet en in de Overlegwet. Pré Wonen werkt samen met 3 huurdersorganisaties: Bewonerskern IJmond, Bewonerskern Zuid-Kennemerland, HuurdersPlatform Zandvoort.

In 2024 vergaderden we 3 keer met de 3 huurdersorganisaties. Daarbij kwamen tal van onderwerpen aan bod die door de huurdersorganisaties of door ons werden ingebracht. Er is een toelichting gegeven op nieuwbouw, renovatie en onderhoudsprojecten. Ook is gesproken over de nieuwe aannemers, de algemene huurvoorwaarden en interne communicatie. Ook is meerdere keren gesproken over de brandveiligheid. Een onderwerp dat de huurders naar voren

brachten. Samen met de brandweer maakten wij een plan van aanpak. We vervingen deuren, plaatsten rookmelders en organiseerden acties om algemene ruimten vrij te krijgen van spullen die de doorgang belemmeren. Zoals ieder jaar gaven wij een toelichting op de meerjarenbegroting en onze voorgenomen werkzaamheden; lastige materie die wij zo goed mogelijk proberen toe te lichten.

De volgende onderwerpen zijn formeel voorgelegd aan de 3 huurdersorganisaties:

- Advies over jaarlijkse huurprijsaanpassingen
- Advies over Meerjarenstrategie 2025 t/m 2028:
- Advies over herijking huurbeleid
- Aanvraag instemming doorbelasten loonkosten buurtbeheer in servicekosten

Participatie nieuwe stijl

In 2023 is een verkenning gestart om de bedrijfsbrede huurdersparticipatie te vernieuwen en toekomstbestendiger te maken zonder de lokale betrokkenheid te verliezen. Dit traject is samen met de 3 huurdersorganisaties en de Woonbond ingezet. Eind 2024 constateerden we gezamenlijk dat het hen, ondanks de inzet van een mediator, niet is gelukt om tot een gezamenlijk huurdersplatform te komen.

Wij betreuren deze ontwikkeling want wij zien op alle fronten dat het steeds lastiger blijkt om huurders, en vooral jonge huurders, te motiveren om zich langjarig te binden aan een vereniging of stichting. Daarom werken we aan een voorstel om de participatie anders vorm te geven. Daarbij richten we ons niet alleen op de representativiteit en continuïteit, maar hebben we ook oog voor de lokale inzet om huurders te motiveren om mee te doen. In 2025 werken we samen met de huurdersvertegenwoordigers verder aan dit voorstel.



5. Beschikbaarheid

Wij vinden dat er meer woningen nodig zijn voor de vele woningzoekenden in onze regio. Betaalbare nieuwbouwwoningen voor mensen met lage inkomens zijn nauwelijks beschikbaar en de nieuwbouw loopt vertraging op. Zo kregen we te maken met een opeenstapeling van eisen vanuit gemeenten, tekort aan grond voor sociale woningbouw, langdurige procedures en de problematiek rondom stikstof. We verwachten dat die dossiers de komende jaren vooral invloed hebben op onze nieuwbouwprojecten vlak bij de Natura2000-gebieden in Zandvoort, Bloemendaal en Haarlem.

5.1. Portefeuillegroei

We stelden ons ten doel om 400 woningen (netto toevoeging) in projectopdrachtfase te nemen. Daarbij tellen we de woningen mee waarvoor een projectopdracht is goedgekeurd of, in het geval van een gebiedsontwikkeling, een kaderbesluit is vastgesteld. Bij een acquisitie is een koopovereenkomst leidend.

Het doel van 400 woningen is niet gehaald: in 2024 bleef de potentiële groei in de portefeuille op basis van besluitvorming steken op 139 woningen na besluitvorming over de gebiedsontwikkeling Curiedex in Zandvoort. De uitdagingen in de huidige markt – zoals hierboven omschreven – bemoeilijken het toevoegen van woningen. Wel zetten we afgelopen jaar stappen in verschillende eigen projecten en acquisities. Maar omdat deze nog niet zijn meegenomen in de besluitvorming, tellen zij nog niet mee als resultaat.

In 2024 leverden we 18 woningen op in het nieuwbouwproject Bad Zandvoort. In Haarlem voegden we 135 woningen toe in het project aan de Aart van der Leeuwstraat en 103 woningen in het project Staalstraat/Bazellaan.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen lopen we regelmatig tegen belemmerende factoren aan die helaas leiden tot vertragingen.

- In Beverwijk lopen we vertraging op bij enkele sloop-nieuwbouwcomplexen omdat de zittende bewoners lastig uit te plaatsen zijn. Ook praten we met de gemeente veelvuldig over parkeeroplossingen en in een ander plan maken buurtbewoners bezwaren. Ontwikkelingen van nieuwe woonwijken door commerciële projectontwikkelaars lopen vertraging op, waardoor sociale woningen ook later in ontwikkeling komen en andere nieuwbouwontwikkelingen in de verdrukking komen. Helaas hebben we regelmatig te maken met andere eisen en zienswijzen van de gemeente over bijvoorbeeld parkeren en afvalverzameling, waardoor procedures vertraging oplopen.
- In Haarlem ontstaat vertraging door onder andere discussies over bomen, trafo huisjes, aanvullende welzijnsvoorzieningen, Europese aanbesteding, tussentijdse wijzigingen parkeerbeleid, afvalinzameling en extra gesprekken met de welstandcommissie. Daarnaast moeten panden eerst gesloopt worden voordat de nieuwbouw kan starten. Bij de Athenestraat, Aart van der Leeuwstraat en Jacob Geelstraat zijn die hobbels inmiddels genomen. We blijven optimistisch en werken samen verder aan de plannen. Bij een project met 52 woningen zetten we juist een versnelling in omdat daar alle seinen op groen staan om de nieuwe woningen neer te zetten.
- In Zandvoort is een pand aangekocht waarbij de business case tegenvalt en het parkeren voor hoofdbrekens zorgt. Vanzelfsprekend raakt de stikstofdiscussie al onze nieuwbouw in Zandvoort vanwege de ligging tegen Natura2000 gebieden. Vertraging in de plannen is dan onvermijdelijk.
- Projecten in Bloemendaal vragen een lange adem door procedures, bezwaren van omwonenden en ook hier stikstof.
- In Heemstede en Heemskerk zitten vooralsnog geen nieuwbouwontwikkelingen in de pijplijn.

In 2024 is een acquisiteur aangetrokken waarvan we verwachten dat zijn inzet een positieve invloed gaat hebben op de portefeuillegroei in 2025.

Aantal woongelegenheden

Het totaal aantal woongelegenheden per gemeente en verdeeld in huurprijssegmenten, zag er eind 2024 als volgt uit:

Woongelegenheden per 31/12/2024	Kwaliteitskortingsgrens (t/m € 454,47)	Lage aftoppingsgrens (t/m € 650,43)	Hoge aftoppingsgrens (t/m € 697,07)	Liberalisatiegrens (t/m € 879,66)	Duur (vanaf € 879,66)	Totaal
Beverwijk	350	2.257	251	677	149	3.684
Bloemendaal	24	271	55	167	57	574
Haarlem	673	4.823	489	1.785	284	8.054
Heemskerk	-	28	1	31	3	63
Heemstede	41	306	41	239	26	653
Zandvoort	76	1.555	236	639	113	2.619
Totaal aantal zelfstandige woongelegenheden	1.164	9.240	1.073	3.538	632	15.647
Aantal onzelfstandige woongelegenheden	336	-	-	8	9	353
Totaal aantal woongelegenheden	1.500	9.240	1.073	3.546	641	16.000

5.2. Samenwerkingsverbanden

In 2024 gaven we verder invulling aan de strategische samenwerkingsverbanden met gemeenten en marktpartijen.

In Zandvoort-Noord werken we aan een toekomstvisie die gericht is op de verbetering van de verhoudingen tussen de verschillende koop- en huursegmenten. Daarnaast brengen we met onze voorgenomen nieuwbouwprojecten meer variatie in ons woningaanbod in dit gebied aan.

In Beverwijk en in Bloemendaal willen we ook meer variatie realiseren in ons woningaanbod. Met beide gemeenten en betrokken partijen werken we aan een goede samenwerking waarin we de juiste strategische afwegingen kunnen maken, aansluitend bij dit doel.

In Haarlem intensiveerden we de samenwerking met de gemeente binnen het traject 'Samen Anders'. Ook werkten we aan enkele gebiedsontwikkelingen en ontwikkelzones met als belangrijkste doelen: woningen toevoegen, meer variatie creëren in het woningaanbod en werken aan vitale wijken.

5.3. Ontwikkeling verhuureenheden

In totaal had Pré Wonen eind 2024 18.747 verhuureenheden, waarvan 16.000 woongelegenheden. De ontwikkeling in verhuureenheden over 2024 was als volgt:

Ontwikkeling verhuureenheden	Realisatie 2024 DAEB	Realisatie 2024 niet- DAEB	Totaal
Woongelegenheden per 1/1/2024	15.016	775	15.791
Aantal opgeleverde woongelegenheden	256	-	256
Aantal aangekochte woongelegenheden	-	-	-
Aantal verkochte woongelegenheden	-11	-2	-13
Aantal gesloopte woongelegenheden	-9	-	-9
Overige mutaties woongelegenheden	-14	-	-14
Overheveling niet-DAEB naar DAEB (door mutatie)	7	-7	-
MVA i.e. naar voorraad i.v.m. verkoop	-10	-1	-11
Woongelegenheden ultimo periode	15.235	765	16.000
Niet-woongelegenheden per 1/1/2024	914	1.539	2.453
Aantal opgeleverde niet-woongelegenheden	49	-	49
Aantal aangekochte niet-woongelegenheden	2	-	2
Aantal verkochte niet-woongelegenheden	-	-7	-7
Aantal gesloopte niet-woongelegenheden	-	-	-
Overige mutaties niet-woongelegenheden	251*	-	251
Overheveling niet-DAEB naar DAEB (door mutatie)	-	-	-
MVA i.e. naar voorraad i.v.m. verkoop	-	-1	-1
Niet-woongelegenheden ultimo periode	1.216	1.531	2.747
Totaal aantal verhuureenheden	16.451	2.296	18.747

*Betreft opvoer apart verhuurbare bergingen en scootmobielplekken. Deze waren in het verleden niet zo aangemerkt.

5.4. Verkoop

We verkochten in 2024 in totaal 21 woningen van het bestaande bezit (2023:30); 19 DAEB- en 2 niet-DAEB-woningen. We verwachten dat het aantal verkopen in 2025 stijgt, omdat we in een aantal gebieden de huurders gaan benaderen met de vraag of ze hun woning willen kopen.

	Realisatie 2024		Realisatie 2023	
Verkopen woongelegenheden	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Beverwijk	8	2	4	1
Bloemendaal	-	-	-	5
Haarlem	9	-	11	5
Heemskerk	-	-	-	-
Heemstede	2	-	3	1
Zandvoort	-	-	-	-
Alle gemeenten	19	2	18	12

5.5. Leegstand en derving

Tussen een huuropzegging en een nieuwe verhuring staan onze woningen enkele dagen leeg. We proberen de periode van leegstand zo kort mogelijk te houden. Ons doel was om een gemiddelde reguliere frictieleegstand (periode van leegstand bij mutatie na uitgevoerd mutatieonderhoud) van 15 dagen aan te houden.

De gemiddelde reguliere frictieleegstand van DAEB-woningen is uitgekomen op 18,7 dagen (2023: 16,7 dagen). Deze stijging wordt veroorzaakt door meer nieuwbouwopleveringen. Ook leverden de aannemers relatief veel woningen niet conform planning op. We zijn hierover in gesprek met de aannemers.

De gemiddelde reguliere frictieleegstand van niet-DAEB-woningen steeg naar 35,7 dagen (2023: 26,1 dagen). Deze uitzonderlijke stijging komt door het relatief lage aantal mutaties en langere doorlooptijden als gevolg van een pilot om niet-DAEB woningen een hoger afwerkingsniveau te geven bij mutatie, beter passend bij de marktconforme huur.



6. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid staat hoog in het vaandel bij Pré Wonen. Betaalbaarheid gaat over de huurprijzen maar ook over woningtoewijzing en de beschikbaarheid van de juiste woningen. Vooral het huisvesten van huurders met lage inkomens in betaalbare woningen wordt steeds moeilijker. De huurders die een nieuwe woning mochten betrekken zijn nagenoeg allemaal passend gehuisvest. Sinds jaar en dag steken we veel energie in het voorkomen van huurachterstanden. In oktober 2024 zetten we hierin een belangrijke stap met de introductie van het systeem Mind2Pay. Dit systeem helpt de huurders om in actie te komen bij huurachterstanden, zodat we gezamenlijk erger kunnen voorkomen.

6.1. Huurbeleid

Eind 2024 is het nieuwe huurbeleid vastgesteld. Bij mutatie laten we de vaste koppeling met de WWS-punten los. Zo kunnen we beter sturen op de betaalbaarheid van vrijkomende woningen en op de wens om complexen veerkrachtiger te maken.

De streefhuur van de DAEB-woningen is gemiddeld 70,6% van de wettelijk maximaal redelijke huur. De gemiddelde huurprijs van onze sociale woningen was in 2024 € 609,18 per maand.



Per 1 juli 2024 pasten we de huren van onze woningen aan. Dit resulteert in een gemiddelde huurverhoging voor de sociale huurwoningen van 5,1% en vrije sector van 5,2%. We begrepsden de huurverhoging voor EFG-woningen op 2,5%.

Wet betaalbare huur

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingevoerd. Zo is het woningwaarderingssstelsel (WWS) gemoderniseerd en geldt deze nu ook voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Het gevolg van de nieuwe wet is dat we per woning opnieuw de puntenwaardering en de daarbij horende maximale huur moeten bepalen. Een deel van onze woningen daalde in punten, maar er is ook een deel dat in punten toenam. Omdat we in ons beleid niet op de maximale huur zaten, is het effect over het geheel genomen voor ons beperkt. Wel leidt deze verandering tot extra administratief werk.

6.2. Toewijzingen

Wij mogen onze woningen in het DAEB-segment niet zomaar aan iedereen toewijzen. In eerste instantie gaan deze woningen naar mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector: de DAEB-doelgroep. Om in aanmerking te blijven komen voor staatssteun (in de EU) moeten wij ten minste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een DAEB-inkomen. In 2024 zijn we uitgekomen op 97,2%. Maximaal 7,5% mogen we 'vrij toewijzen'. Per gemeente zijn prestatieafspraken gemaakt over de 'vrije' toewijzingsruimte. In 2024 steeg het aantal toewijzingen. Dit is vooral toe te schrijven aan de oplevering van meer nieuwbouwwoningen. De mutatiegraad is uitgekomen op 5,24% (2023: 4,52%).

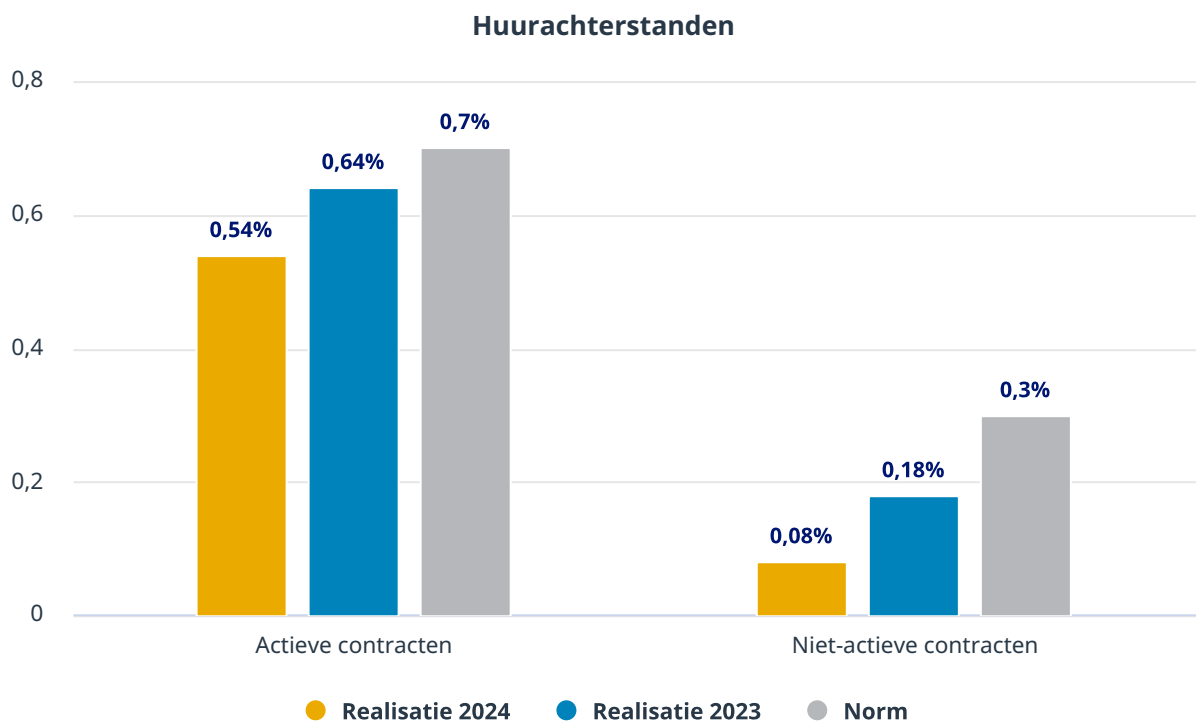
Om de druk op de huurtoeslag te verminderen en mensen met een laag inkomen betaalbaar te laten wonen, moet jaarlijks ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de vastgestelde inkomensgrenzen een passende woning toegewezen krijgen. In 2024 is 97,8% van de woningen passend toegewezen waarmee we ruim boven de wettelijke norm blijven. Van het totaal aan toegewezen woningen, wezen we 517 woningen toe aan regulier woningzoekenden. Ook dit is ruim boven onze interne norm van 50%. De overige woningen wezen we toe aan bijzondere doelgroepen of zijn verhuurd als anti-kraak of wisselwoning. 51 woningen wezen we toe aan statushouders en 27 via Pact voor uitstroom.

Toewijzingen per huurprijs categorie	Kwaliteits- kortingsgrens (t/m € 454,47)	Lage aftoppingsgrens (t/m € 650,43)	Hoge aftoppingsgrens (t/m € 697,07)	Liberalisatie- grens (t/m € 879,66)	Duur (vanaf € 879,66)	Totaal
Beverwijk	16	77	25	34	6	158
Bloemendaal		2	3	4	7	16
Haarlem	97	245	62	221	20	645
Heemskerk		1		5		6
Heemstede	5	5	6	16	2	34
Zandvoort	8	83	19	37	4	151
Totaal	126	413	115	317	39	1010

Door nieuwe toewijzingen (huurharmonisatie) steeg de huursom uit verhuur van sociale huurwoningen met 0,7%. De vrije huursom uit verhuur van vrije sector woningen steeg met 1,9%.

6.3. Huurbetaling

Het aantal huurachterstanden was in 2024 – net als in voorgaande jaren – laag. Dit komt vooral doordat de we bij huurachterstanden vroegtijdig in actie komen en daarmee voorkomen dat huurders nog verder in de problemen komen. Sinds oktober 2024 werken we met het nieuwe systeem Mind2Pay. Het systeem ondersteunt de consulenten om bij achterstanden nog sneller te handelen.





7. Kwaliteit

Kwaliteit van wonen houdt in dat mensen wonen in een goed onderhouden woning in een leefbare omgeving. In 2024 verstevigden we de basis waarop we deze doelen kunnen vormgeven met een onderhoudsteam dat kennis heeft van ons bezit. Ook op het gebied van leefbaarheid zetten we in 2024 duidelijke stappen om de inclusieve wijken vanuit de opgave in de wijk te versterken.

7.1. Kwaliteit woningvoorraad

De kwaliteit van verschillende elementen van onze woningen meten we met conditiescores. Uiteindelijk drukken we alle scores uit in een gemiddelde score voor ons hele bezit. De conditiescore loopt van 1 tot 6. Daarbij is 1 zeer goed en 6 zeer slecht. In 2024 was de gemiddelde conditiescore van onze woningen 2,13 (2023: 2,09). Daarmee hebben we onze doelstelling van gemiddeld een 2 niet gehaald. De methodiek van conditiescores zegt te weinig over de werkelijke onderhoudsbehoefte en de kwaliteit van de binnenkant van de woningen. In 2025 herijken we ons onderhoudsbeleid om beter zicht te krijgen op de onderhoudsbehoefte van onze woningvoorraad.

Onderhoud

De onderhoudslasten bedroegen in 2024:

Dagelijks Onderhoud (x 1.000)		Begroting 2024		Realisatie 2024		Realisatie 2023
Klachtenonderhoud	€	9.814	€	11.957	€	12.060
Mutatieonderhoud	€	9.141	€	6.363	€	8.150
Planmatig en groot onderhoud (incl. VVE onderhoudsdeel)	€	22.075	€	26.689	€	22.251
Toegerekende organisatiekosten	€	6.834	€	6.216	€	5.305
Totaal	€	47.864	€	51.225	€	47.766

In de onderstaande alinea's lichten we de cijfers nader toe.

7.2. Dagelijks onderhoud

De lasten voor dagelijks onderhoud stegen in 2024. Dit kwam onder meer doordat we in december 2023 de samenwerking met 3 nieuwe aannemers startten. De onwennigheid van de nieuwe samenwerking leidde begin 2024 tot hogere reparatiekosten. We gingen daarop in gesprek met de aannemers en maakten duidelijke afspraken. We verwachten in 2025 nog meer grip op de kosten te krijgen door in het dagelijks onderhoud meer op kwaliteit te monitoren en de samenwerking met de partners verder te verbeteren.

Ondanks dat de startperiode met de aannemers veel tijd en energie kostte, ging ook veel goed: in 2024 nam de klanttevredenheid enorm toe en scoorden we voor kleine onderhoudsreparaties een 8,1.

7.3. Mutatieonderhoud

In 2024 bleven de lasten voor het mutatieonderhoud ruim binnen de begroting. Dit kwam vooral doordat we dit jaar veel minder mutaties hadden. Een andere reden is dat we veel onderhoudswerk meenemen in het kader van de EFG-aanpak. Dat onderhoud voeren we dus niet meer uit tijdens een mutatie. Begin 2025 voeren we een interne organisatiewijziging door waardoor we integraler kunnen sturen op kwaliteit en kosten van het onderhoud. Voor het onderhoud bij mutatie zetten we nog een tandje bij zodat de doorlooptijden verminderen en de communicatie verbetert.

7.4. Planmatig onderhoud

Voor het planmatig onderhoud liepen de lasten in 2024 buiten de begroting. Dit kwam met name doordat we enkele urgente projecten in de loop van het jaar toevoegden aan de begroting. Dit zijn bijvoorbeeld projecten die beginnen bij een reparatie, maar die uiteindelijk een planmatig onderhoudsproject worden omdat er veel meer moet gebeuren. Soms is zo iets niet te voorkomen en zijn het onvoorziene extra uitgaven.

In 2024 realiseerden we de volgende resultaten in planmatig onderhoud:

- We maakten dit jaar rigoureuze keuzes om projecten uit te stellen. Reden hiervoor is dat in het meerjarenonderhoudsplan veel meer projecten stonden dan we konden waarmaken. Om die beter te kunnen begroten kozen we voor uitstel van enkele projecten voor gevel- en dakonderhoud.
- In 2024 maakten we een enorme inhaalslag in het installatieonderhoud. Door capaciteitsgebrek bij installatiebedrijven was daar een grote achterstand ontstaan. Daardoor kwam bepaald onderhoud opeens terug in het dagelijks onderhoud. Dit gebeurde bijvoorbeeld bij cv-onderhoud: cv-installaties die niet op tijd waren vervangen en kapotgingen, kwamen in het dagelijks onderhoud terecht. Met het wegwerken van de achterstanden is deze onwenselijke situatie verholpen.

7.5. Renovatie

In 2024 leverden we 1 groot renovatieproject op in de Indische buurt in Beverwijk. De 156 woningen zijn flink verduurzaamd en opgeknapt. Dit heeft geleid tot een verbetering van het gemiddelde energielabel van E naar A+.

7.6. Werken aan vitale wijken



In sommige wijken in onze gemeenten staat de leefbaarheid onder druk. Wij willen een bijdrage leveren aan de verbetering van de woonomgeving van onze huurders. In 2024 werkten we de visie op de wijkaanpak en het gebiedsgericht werken verder uit. We gaan wijkgericht werken in 6 gebieden met kernteams en gebiedsteams. Zo werken we efficiënt en effectief om wijken te versterken en de leefbaarheid te verbeteren.

In de wijkvisies voor de Beverwijkse wijken Meerestein en Oosterwijk, voor de Boerhaavewijk in Haarlem en voor Zandvoort-Noord staan doelstellingen. Deze doelstellingen werken we concreet uit in uitvoeringsprogramma's. De uitvoeringsprogramma's voor de Boerhaavewijk en voor Zandvoort zijn klaar. De verbeteracties verschillen per wijk. In 2025 rollen we de uitvoeringsprogramma's verder uit.

Het afgelopen jaar was het thema 'brandveiligheid' een veelbesproken onderwerp. We kregen helaas te maken met enkele incidenten. Ook gelden vanaf 1 juli 2024 nieuwe regels in het Besluit bouwwerken en leefomgeving. Deze regels gaan over het vrijhouden van vluchtroutes van brandgevaarlijke spullen en vervoersmiddelen zoals elektrische fietsen en scootmobielen.

Wij ontwikkelden in 2024 een plan 'veilige vluchtroutes' om ervoor te zorgen dat wij de wet goed kunnen naleven. In oktober startte een opruimactie in de algemene ruimten in complexen in Zandvoort. Daarna zijn de andere gemeenten aan de beurt. Ook was er veel aandacht voor gerichte communicatie naar onze huurders want brandveilig wonen; dat doen we samen.

Metten van leefbaarheid

We metten de ontwikkelingen in de leefbaarheid van onze wijken door elke 2 jaar een 'buurt-ranking' uit te voeren. In 2024 vond weer een ranking plaats. Ten opzichte van de meting in 2022 gingen 6 van de 93 buurten erop vooruit. In 11 buurten ging de leefbaarheid achteruit en 76 buurten bleven hetzelfde. Een opvallende uitkomst is dat kwetsbare wijken zoals Meerestein, Delftwijk en Boerhaavewijk nog steeds laag scoren op leefbaarheid, maar dat huurders toch aangeven dat ze er prettig wonen.

In 2024 deed Pré Wonen voor het eerst mee aan het grote Huurdersonderzoek Huren in Regio Amsterdam (HIRA). Het onderzoek geeft inzicht in de tevredenheid van huurders over hun woning en de woonomgeving. Voor de zomer 2025 zijn de resultaten beschikbaar en leggen we die naast de uitkomsten van het buurtanken.

Leefbaarheidsgelden

In wijken en buurten helpen wij mee om het woonplezier te verbeteren. Daarom organiseren wij mét en voor bewoners diverse activiteiten. Dit doen we vaak samen met organisaties die ook actief zijn in onze wijken. Bewoners die een leuk idee hebben voor een activiteit, kunnen een Buurtbonus aanvragen. Zo organiseerde de bewonersgroep bij Hof van Egmond in Haarlem diverse activiteiten en was er een zomerfeest voor de 320 bewoners van een flat in Beverwijk.

Van het totale budget aan leefbaarheidsgelden gaven we in 2024 98% uit. Daarmee maakten we optimaal gebruik van het budget om de fysieke en sociale leefbaarheid in de wijken te verbeteren.

Uitgaven (x 1.000)	Realisatie sociale leefbaarheid	Realisatie fysieke leefbaarheid	Realisatie totaal 2024	Realisatie 2023
Beverwijk	€ 208	€ 77	€ 285	€ 262
Bloemendaal	€ 5	€ 13	€ 19	€ 35
Haarlem Noord	€ 10	€ 76	€ 85	€ 48
Haarlem Oost	€ 4	€ 115	€ 119	€ 81
Haarlem Schalkwijk	€ 119	€ 134	€ 253	€ 232
Haarlem Zuid-West	€ 32	€ 26	€ 59	€ 102
Heemstede	€ 1	€ 13	€ 15	€ 12
Zandvoort	€ 44	€ 137	€ 181	€ 136
Personele inzet	€	€	€ 641	€ 696
Leefbaarheidsuitgaven	€ 423	€ 591	€ 1656	€ 1604

Leefbaarheidsuitgaven	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Totale uitgaven (x 1.000)	€ 1.656	€ 1.604
Aantal zelfstandige woningen DAEB	14.893	14.856
Uitgaven per zelfstandige woning	€ 111	€ 108

Community building

Met community building willen we de samenredzaamheid in de wijk vergroten. We zetten bewoners in hun kracht en helpen waar nodig, zodat zij elkaar ook beter kunnen helpen. In 2023 begonnen we met community building in Schalkwijk. In 2024 breidden we onze inzet uit naar de wijken Meerestein, Oosterwijk en de Kuenenpleinbuurt in Beverwijk en Nieuw Noord in Zandvoort.

7.7. Overlast

Over 2024 hadden we in totaal 200 nieuwe overlastzaken (2023: 239). We handelden 177 zaken af waardoor er ultimo 2024 nog 126 zaken open stonden. Helaas zien we een stijging van zware overlast met grote impact zoals brandstichtingen en aanslagen. Als het gaat om overlast door bijvoorbeeld drugsgebruik en verward gedrag, hebben we onze partners hard nodig om tot een structurele oplossing te komen. In complexen waar de leefbaarheid zwaar onder druk staat voeren we een aangepast toewijzingsbeleid.

Onrechtmatige bewoning/woonfraude

In 2024 waren er 72 nieuwe meldingen van woonfraude (2023: 72). Na onderzoek sloten we 83 zaken af en constateerden dat er in 42 gevallen geen sprake was van woonfraude. In de situaties waarbij we woonfraude aantreffen heeft onze inzet uiteindelijk geleid tot 12 vrijwillige huuropzeggingen (2023: 9). In 2024 ontruimden we 2 woningen door woonfraude en 9 woningen als gevolg van huurachterstand.



8. Duurzaamheid

Pré Wonen heeft de ambitie om bij te dragen aan duurzaam wonen. Daarbij zoeken we naar een goede balans tussen een fijne en betaalbare woning met een gezond binnenklimaat voor bewoners en een verantwoorde investering in onze woningportefeuille. Bij het behalen van onze duurzaamheidsdoelstellingen nemen we zowel de nationale als lokale prestatieafspraken in acht. Een van de grootste uitdagingen is een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Alleen samen kunnen we deze doelstelling behalen.

Onze route

De ambitie om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te realiseren, is afgesproken in internationale verdragen (zoals het Klimaatakkoord van Parijs) en in nationale beleidsplannen (zoals het Nederlandse Klimaatakkoord). We zien grote uitdagingen zoals de schaalgrootte, de enorme kosten en de relatief korte tijd voor deze energietransitie. Knelpunten zien we door beperkte uitvoeringscapaciteit bij gemeenten, netbeheerders, aannemers. Ook zien we businesscases die (nog) niet sluiten voor zowel onze huurders als Pré Wonen.

Wij werken aan een routekaart CO₂-neutrale woningvoorraad met een analyse van de woningportefeuille. Vervolgens vertalen we deze strategie naar complexen zodat duidelijk wordt welke stappen nog moeten worden gezet tot 2050. Daarvoor zijn we deels afhankelijk van omgevingsfactoren in ons werkgebied.

8.1. Samenwerken

We volgen de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving, lokale warmteprogramma's en kwesties zoals netcongestie. Deze zaken zijn van invloed op onze route naar 2050. Samen met lokale overheden en netbeheerders kijken we naar de energievraagstukken en beoordelen de routes van lokale partijen tot op buurniveau. Zo kunnen wij nadrukkelijk tot op complexniveau onze stappen richting CO₂-neutraliteit in 2050 bepalen.

In 2024 startten we met de gemeente Haarlem, met de netbeheerders en alle corporaties een integrale programmering voor de lange termijn. Deze programmering leveren we begin 2025 op.

Samen met een collega corporatie en een aannemer vroegen we subsidie aan voor een plan van 500 woningen waar we een CO₂-reductie van 50% willen realiseren. De subsidie is toegekend, maar of we het plan ook daadwerkelijk kunnen realiseren hangt nog af van de voorwaarden waaronder we de subsidie krijgen. Dat bepalen we in overleg met de partners.

ESG-methodiek

De ESG-methodiek (Environment, Social and Governance) toetst organisaties op duurzaam gedrag en of het beleid duurzaam is ingericht. In 2024 onderzochten we waar we de ESG-methodiek in de organisatie willen beleggen. ESG-rapportage is voor woningcorporaties nu nog niet verplicht. In 2025 starten we met een rapportage om op Environment, Social & Governance te rapporteren.

EFG-aanpak

De verduurzaming van onze woningen met labels E, F en G startte eind 2023 en liep in 2024 volgens schema. Tot eind 2028 staan alle woningen ingepland die we verduurzamen binnen de EFG-aanpak. Monumenten, sloop- en vve-complexen laten wij hier voorlopig buiten. Mede dankzij onze goede contacten met de gemeenten ontvingen we afgelopen jaar extra gemeentelijke subsidies voor de EFG-aanpak.

Energielabels

Onderstaande tabel toont het aantal woningen per (afgemeld) energielabel eind 2024.

Label	Zelfstandige huurwoningen DAEB 2024	Zelfstandige huurwoningen DAEB 2023
A++++	37	12
A+++	276	49
A++	124	66
A+	333	291
A	3.692	4.027
B	1.864	1.783
C	4.527	4.587
D	1.890	1.846
E	997	1.078
F	465	527
G	440	426
Totaal	14.893	14.856

Ledlampen

In 2024 vervingen we 90% van alle verlichting in de gemeenschappelijke ruimten van onze complexen door ledlampen. In 2025 vervangen we de resterende 10% in 31 kleinere portieketageflats. Zo besparen de huurders op servicekosten.

Zonnestroom

Het plaatsen van zonnepanelen stond in 2024 zo goed als stil. Onze leverancier beëindigde de samenwerking en daarbij bleek dat de afspraken en contractuele verplichtingen niet waren nagekomen. Samen met andere corporaties eisten we in een kort geding tevergeefs dat de leverancier de zaken zorgvuldig aan ons moest overdragen. Wel is overeengekomen dat de leverancier herstelwerkzaamheden uitvoert en zorgt voor een controle van alle apparatuur totdat wij een nieuwe leverancier hebben gevonden. Dit kostte al met al veel tijd en energie, met als resultaat dat we in 2024 geen nieuwe panelen plaatsten en de budgetten niet konden benutten.

We volgen de ontwikkelingen rondom de mogelijke afschaffing van de salderingsregeling en de terugleverkosten voor huurders, zodat we onze plannen rondom zonnestroom hierop kunnen afstemmen.

Duurzaam bouwen

In 2024 onderzochten we nieuwe methoden om sneller en duurzamer te bouwen. Denk daarbij aan bouwconcepten als modulair bouwen en houtbouw. Deze verkenningen leiden mogelijk de komende jaren tot de eerste opdrachten.

Verder onderzochten we afgelopen jaar de mogelijkheden om meer circulair en klimaatadaptief te bouwen. Zo hadden we in 2024 enkele kennissessies met gemeenten, corporaties en huurders over dit onderwerp.



9. Dienstverlening

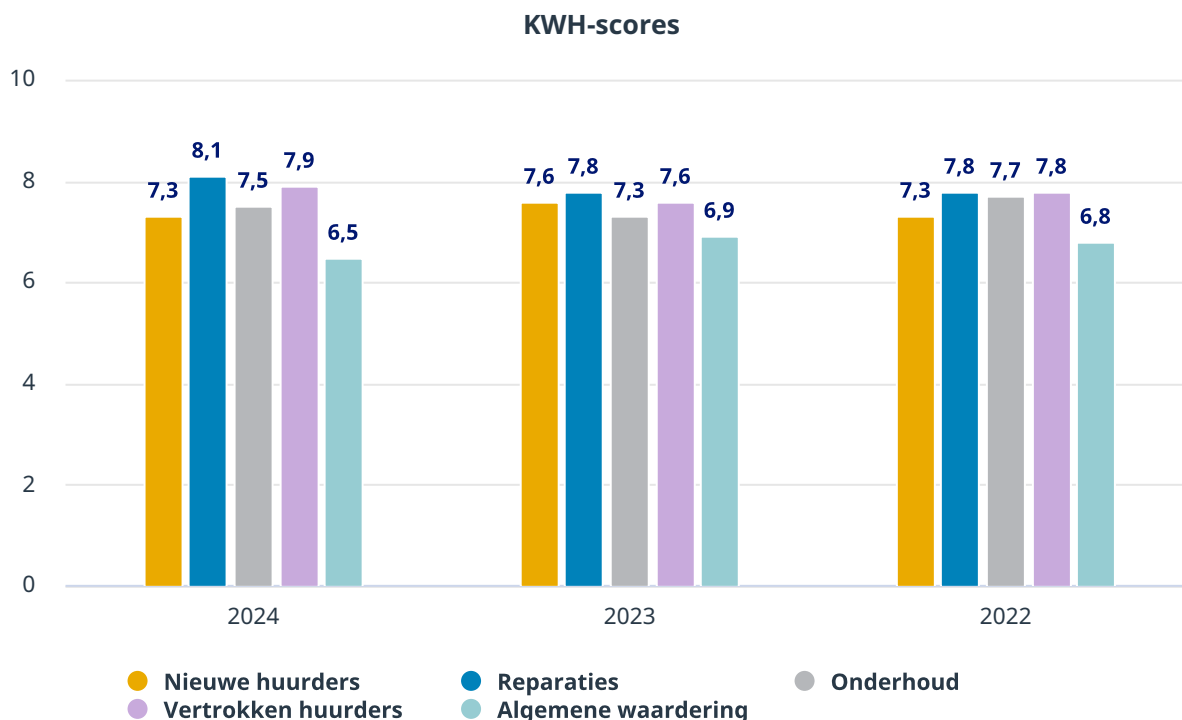
De afgelopen jaren is onze dienstverlening sterk verbeterd. Technische verbeteringen en trainingen aan onze medewerkers leidden tot een hogere huurderstevredenheid. In 2024 maakten we ons de nieuwe systemen, zoals het klantvolgsysteem, steeds meer eigen. De verbeteringen leidden in 2024 tot een mooi resultaat: onze huurders waardeerden de afhandeling van reparaties met een 8,1; de hoogste waardering die we ooit kregen. Het sterkt ons om op de ingezette koers door te gaan. Daarbij focussen we ons in 2025 nog meer op onze klantbeloften.

9.1. Huurderstevredenheid

KWH-scores

Huurders gaven ons in 2024 een 6,5 over de gehele dienstverlening (2023: 6,6). Wij vragen deze score 2 keer per jaar uit, in mei en in december. De algemene waardering van een 6,5 is duidelijk lager dan de scores voor de afhandeling van reparaties (8,1) en de waardering van vertrokken huurders (7,9). Hoe is dit verschil te verklaren? Uit de antwoorden van huurders op onze vragenlijst blijkt dat zij ons vooral beoordelen op een bepaald proces. Zij maken daarbij geen onderscheid tussen de dienstverlening van medewerkers van Pré Wonen en van partijen die voor ons werken, zoals onze aannemers. Dat bemoeilijkt een goede vergelijking tussen de cijfers voor de algemene waardering en die voor de verschillende processen.

We vragen onze huurders ook elk jaar hoe ze de dienstverlening van onze processen ervaren. Dan gaat het om de eerdergenoemde afhandeling van reparaties en het proces rond verhuizen. Maar ook om het proces rond nieuwe verhuringen en het onderhoud. Ons doel is om in 2024 voor onze dienstverlening op al deze processen een KWH-score van minimaal een 8 te halen. We kregen in 2024 de volgende scores:



Nieuwe huurders

Op de dienstverlening rond nieuwe verhuringen scoorden we in 2024 lager dan in 2023. Meestal ging het hier om woningen die niet geheel af waren op het moment van de sleuteloverdracht. We zijn met de aannemers in gesprek om het mutatieproces op dit punt te optimaliseren. Ook verbeteren we de communicatie richting nieuwe huurders, zodat zij weten wat ze wel en niet van de nieuwe woning kunnen verwachten.

Reparaties

We startten begin 2024 met 3 nieuwe aannemers. De score van een 8,1 voor de afhandeling van kleine reparaties is een goed begin van deze samenwerking.

Vertrokken huurders

De waardering van vertrokken huurders steeg van een 7,6 in 2023 naar een 7,9 in 2024. Daarmee bereikten we ons doel voor dit jaar net niet (minimaal een 8). De stijging komt door duidelijke communicatie over het achterlaten van de woning bij verhuizing en wanneer de eindafrekening verwacht kan worden.

9.2. Klantcontacten

De tevredenheid van huurders wordt grotendeels bepaald door hoe zij het contact met ons ervaren. Om het contact met de huurders te verbeteren zijn in 2023 een nieuw klantvolgsysteem en een nieuwe telefooncentrale in gebruik genomen. In 2024 breidden we de mogelijkheden uit met een chatfunctie en de huurdersapp.

Ongeveer de helft van de vragen van huurders kwam via telefoon binnen bij Klantadvies, de andere helft digitaal. 90% van de taken handelden zij binnen 2 werkdagen af. Dit is in lijn met onze eerste klantbelofte. Zo'n 37% van de huurders heeft een geactiveerd account voor ons huurdersportaal Mijn Pré Wonen. Hiermee kunnen zij online hun huurzaken regelen, zoals reparaties doorgeven en huur betalen.

In 2025 vragen we de huurders hoe zij het contact ervaren met onze afdeling Klantadvies en met andere medewerkers van Pré Wonen.

Klantbeloften

Wij doen huurders 3 klantbeloften. Deze zijn:

- 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 vaste contactpersoon.

In 2025 blijven we aandacht vragen voor onze klantbeloften met een interne en externe campagne.

9.3. Communicatie

Het informeren van onze huurders is een belangrijk onderdeel van onze dienstverlening. Daarin zoeken we steeds naar nieuwe manieren om onze huurders makkelijker en sneller te informeren. Zo introduceerden we 2024 de mogelijkheid om met onze huurders te chatten. Ook lanceerden we dit jaar de huurdersapp. De app biedt de volgende voordelen:

- Huurders kunnen al hun huurzaken via de app op hun telefoon regelen.
- Zij kunnen via de app direct met ons chatten. Omdat een huurder ingelogd is in de app zien wij meteen wie de chat start.

- Wij kunnen pushberichten sturen. Zo kunnen we een belangrijke melding over een complex – bijvoorbeeld dat de lift stuk is – snel en direct naar de huurders van dat complex sturen. Daarvoor moet de huurder wel de pushberichten in de app aanzetten.

Nieuwsbrief Huurdersinfo

Alle huurders ontvingen 4 keer de nieuwsbrief *Huurdersinfo* met onderwerpen die voor hen van belang zijn. Om een beeld te krijgen van wat de huurders belangrijke onderwerpen vinden en hoe ze de nieuwsbrief waarderen, voerden we eind 2024 een lezersonderzoek uit. In 2025 kijken we hoe we de communicatie richting huurder zo relevant mogelijk kunnen maken.

9.4. Klachten en geschillen

In 2024 ontvingen we in totaal 150 klachten. Daarvan handelden we 68 klachten af. In 28% van de afgehandelde klachten was dat naar tevredenheid.

80% van de klachten gaan over onderhoud. Daarom werkten we met de afdeling Onderhoud aan verbetering van het klachtenmanagementproces. Volgend jaar verwachten we hierin betere resultaten te behalen.

Toename aantal klachten

Het aantal klachten nam in 2024 flink toe ten opzichte van 2023. Dat komt deels doordat we – vanwege een overgang naar een ander klantvolgsysteem – het aantal klachten in 2023 niet goed konden registreren. Een andere reden is de huurverhoging die we in 2023 niet, en in 2024 wel doorvoerden. Vaak leidt een huurverhoging tot meer klachten van huurders, vaak ingegeven door onvrede over de staat van het onderhoud van de woning.

Deze redenen verklaren de stijging in 2024 niet helemaal. We zien al meerdere jaren op rij een opgaande lijn in het aantal klachten. Huurders worden steeds mondiger en klagen sneller en meer. Uit onderzoek blijkt dat veel klachten ontstaan omdat mensen lang moeten wachten op een reparatie. Wordt die eenmaal uitgevoerd, dan zijn mensen heel tevreden (en scoren we een 8,1). De monteurs doen hun werk dus goed. Ruimte voor verbetering zit vooral in de communicatie van de aannemers richting huurders over de planning en eventuele vertragingen.

De stijging van het aantal klachten willen we wel in perspectief plaatsen: we krijgen zo'n 20.000 reparatieverzoeken per jaar. Daarvan verloopt 80% goed. Uit de 20% die niet goed verloopt ontvingen we in 2024 150 klachten. Op het totaal aantal reparaties is dat een relatief klein aantal.

Huur- en geschillencommissie

In 2024 kreeg de Huurcommissie 90 zaken in behandeling (2023: 45).

- 48 zaken gingen over huurverlaging bij onderhoudsgebreken;
 - 11 zaken zijn nog lopend.
 - 16 zaken zijn redelijk verklaard.
 - 18 zaken zijn niet redelijk verklaard.
 - 2 zaken zijn ingetrokken door de huurder.
 - 1 zaak is niet ontvankelijk verklaard.
- 35 zaken gingen over bezwaar tegen de huurverhoging:

- Bij 31 zaken is aangegeven dat de huurverhoging redelijk is.
 - 2 zaken zijn ingetrokken door de huurder.
 - 1 zaak is niet in behandeling genomen, omdat deze te vroeg was ingediend.
 - 1 zaak is nog lopend.
 - 5 zaken gingen over andere dingen, zoals een eis om huurverlaging in verband met de hoogte van het inkomen of de puntensamenstelling.
- 2 zaken gingen over de afrekening van de servicekosten.

De regionale geschillencommissie woningcorporaties Kennemerland en IJmond behandelde 16 zaken (2023: 11).

- 7 zaken zijn ingetrokken omdat het meldproces niet juist doorlopen was.
- 3 zaken zijn in onderling overleg opgelost.
- 1 zaak is gegrond verklaard en een vergoeding toegekend.
- 1 zaak is gegrond verklaard en wordt het advies overgenomen.
- 2 zaken zijn ongegrond verklaard.
- 2 zaken zijn in behandeling.



10. Personeel en organisatie

We vinden het belangrijk dat Pré Wonen een professionele organisatie is, waarin medewerkers zich prettig voelen. De afgelopen jaren werkten we hier hard aan. Dat zagen we in 2024 verzilverd in een lagere uitstroom en minder ziekteverzuim. Dit jaar zetten we de professionalisering van onze medewerkers en de organisatie door. Onderdeel daarvan is ook de continue aandacht voor de digitale processen en cybersecurity. Op al deze vlakken boekten we in 2024 goede resultaten, waarop we de komende jaren kunnen voortbouwen.

10.1. Professionalisering

Pré Wonen is een fijne organisatie om voor te werken. Er is veel aandacht voor interne samenwerking en het betrekken van medewerkers bij organisatieontwikkelingen. Zo kwam in 2024 de Meerjarenstrategie volledig 'bottom-up' tot stand: samen dachten we na over wat we de komende jaren gaan doen. Daardoor is er veel draagvlak voor de Meerjarenstrategie. Met gedeelde energie gaan we de enorme uitdaging aan waarop we ons met z'n allen vastlegden.

Kernwaarden

In onze Meerjarenstrategie beschreven we ook onze ambities op het gebied van de cultuur en het gedrag. Gezamenlijk zijn 3 kernwaarden benoemd, te weten: Dienend, Duidelijk en Daadkrachtig. Deze kernwaarden dienen als kompas voor ons gedrag. Ze helpen onze doelen te bereiken en tegelijkertijd op een prettige manier met elkaar samen te werken. In 2025 brengen we de kernwaarden verder tot leven.

Human Resources

Op 31 december 2024 had Pré Wonen 160 medewerkers in dienst. Dat is exclusief stagiaires. De lonen en salarissen ontwikkelden zich in 2024 als volgt:

Lonen en salarissen (x 1.000)	Begroting 2024	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Salarissen	€ 11.190	€ 10.176	€ 9.048
Sociale lasten	€ 1.961	€ 1.745	€ 1.526
Pensioenen	€ 1.287	€ 1.151	€ 1.150
Overige personeelslasten	€ 1.502	€ 1.237	€ 1.318
Uitkeringen ziektewet	€ 0	€ -100	€ -43
Totale loonkosten (eigen personeel)	€ 15.940	€ 14.209	€ 12.999
Tijdelijk personeel	€ 1.161	€ 2.813	€ 2.257
Totaal loon & salarissen	€ 17.101	€ 17.022	€ 15.256

In- en uitstroom personeel

Eind 2024 had Pré Wonen 160 medewerkers in dienst (2023: 151). We verwelkomden dit jaar in totaal 26 nieuwe medewerkers. 22 medewerkers zijn dit jaar uitgestroomd. Dat is minder dan de 27 mensen die in 2023 ons bedrijf verlieten. De komende jaren blijven we ons inzetten voor een fijn werkklimaat en een open cultuur.

We huurden in 2024 in totaal 26 mensen in (gemiddeld 24,2 fte). In 2023 waren dat er nog 39 met een gemiddelde van 17,3 fte. Redenen voor inhuur zijn tijdelijke uitbreiding in verband met een project, vervanging bij ziekte, maar ook inhuur door krapte op de arbeidsmarkt. De inhuur vanwege krapte op de arbeidsmarkt verklaart met name de hoger dan begrote kosten voor tijdelijk personeel. De moeilijk vervulbare vacatures zijn ook zichtbaar in de lager dan begrote salariskosten voor vast personeel.

Arbeidsmarktstrategie en -campagne

Om in de huidige krappe arbeidsmarkt goed zichtbaar te zijn, ontwikkelden we een arbeidsmarktstrategie. Op basis daarvan lanceerden we in september 2024 een arbeidsmarktcampagne, bedoeld om makkelijker nieuwe medewerkers aan te trekken. De centrale boodschap van de campagne luidt: we zien harde skills als vereiste, maar vinden ook softe skills heel belangrijk; die zien we als 'pré'. Aansluitend lanceerden we onze 'Werken-bij'-website en zijn we actiever op sociale media. Ook plaatsten we testimonials van eigen medewerkers. De campagne was meteen succesvol: het aantal reacties op gangbare vacatures vertienvoudigde. We hebben een groot bereik en een hoge CTR (*click through rate*). Dat houdt in dat veel mensen op onze online advertenties klikken.

Opleiding

We vinden het belangrijk dat medewerkers zich kunnen ontwikkelen en investeren daarin. In 2024 bedroegen de opleidingskosten € 302.097. Daarmee benutten we dit jaar 74% van het opleidingsbudget. Inclusief het ILOB (loopbaanbudget), gaven we € 2.163 per medewerker uit aan opleidingen.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is gedaald: van een gemiddelde van 5,8% in 2023 naar een gemiddelde van 4,9% in 2024 en een verzuimfrequenties van 0,74 (2023:0,9). Het langdurig verzuim nam in 2024 af.

Vertrouwenspersonen

Medewerkers kunnen binnen Pré Wonen terecht bij 2 vertrouwenspersonen voor kwesties die te maken hebben met ongewenste omgangsvormen en integriteit. De vertrouwenspersonen bieden een luisterend oor, begeleiding en informatie en verkennen samen met de medewerker de verschillende opties en mogelijke vervolgacties.

In 2024 voerden zij 27 gesprekken met 13 medewerkers. Onderwerpen die aan de orde kwamen waren integriteit, pesten en manier van leidinggeven.

Professionalisering human resources

Ons personeelsbeleid is verder geprofessionaliseerd en we maakten in 2024 enkele belangrijke slagen:

- Het Strategisch PersoneelsPlan (SPP) is opgezet en sluit aan op de nieuwe Meerjarenstrategie. Het SPP beschrijft hoe we onze organisatie kunnen klaarstomen voor de volkshuisvestelijke opgaven waarvoor we staan. Daarvoor inventariseerden we per afdeling welke vaardigheden en competenties hiervoor nodig zijn. Ook onderzochten we de mate van verandervermogen en veranderbereidheid bij onze medewerkers. Op basis van deze analyses leveren we in 2025 het SPP op.
- In mei stapten we over naar een nieuwe arbodienst. De samenwerking verloopt nu naar tevredenheid.
- De selectie en implementatie van een nieuw personeelsinformatiesysteem is afgerond. Het nieuwe systeem is gebruiksvriendelijk en biedt goede ondersteuning voor de salarisadministratie. In januari 2025 vindt de eerste verloning plaats.

Actualiseren beleid

In november 2024 leverden we de gedragscode op. Daarin zijn ook de integriteitscode en regels rondom agressie en geweld ondergebracht. De gedragscode biedt handreikingen rond ethisch gedrag en (on)gewenste omgangsvormen en draagt bij aan een veilig, gezond en prettig werkklimaat. Ook stelden we een calamiteitenplan voor de interne organisatie op. Hierin staat de BHV-organisatie beschreven en geven we richting aan hoe te handelen tijdens calamiteiten op het hoofdkantoor, de wijkkantoren en in de wijk en woning.

Facilitair

In 2024 werkten we verschillende scenario's uit voor een nieuw mobiliteitsbeleid. Uitgangspunten voor dit nieuwe beleid zijn eerlijk, efficiënt, duidelijk en duurzaam. De toetsing op deze uitgangspunten is grotendeels voltooid. Op basis daarvan presenteren we begin 2025 een voorstel voor een nieuw mobiliteitsbeleid.

Communicatie

In 2024 droeg de afdeling Communicatie op de volgende manieren bij aan de verbetering van zowel de in- als externe communicatie:

- In september lanceerden we de arbeidsmarktcampagne: zie ook onder Arbeidsmarktstrategie en -campagne.
- In oktober lanceerden we de nieuwe huurdersapp Mijn Pré Wonen. In 2025 ontwikkelen we een campagne om de app verder te promoten. Ook stimuleren we huurders hun account voor Mijn Pré Wonen te activeren.
- Vernieuwing van PréNet (het intranet van Pré Wonen).
- Communicatie droeg actief bij aan de totstandkoming van de Meerjarenstrategie, onder meer in de vertaling naar heldere communicatiemiddelen, zoals een magazine, infographics en aansprekende teksten en beelden om de strategie te visualiseren.
- In 2024 is groot ingezet op de PréTalk. Deze maandelijkse interne bijeenkomst is bedoeld om de interne samenwerking en onderlinge verbinding te bevorderen. Er is veel animo vanuit afdelingen om kennis te delen, onder meer door presentaties te geven. Medewerkers bezoeken de PréTalk goed en waarderen de bijeenkomst zeer.
- De lancering van een corporate video over Pré Wonen. De video is een creatieve en visuele vertaling van wie we zijn als organisatie en waar we voor staan en gaan. We zetten de video in voor zowel corporate communicatie, interne communicatie als arbeidsmarktcommunicatie.

10.2. Informatie & Automatisering

Op het gebied van informatie en automatisering verzetten we in 2024 veel werk. Specifiek voor ons I&A-team kende dit jaar 2 hoogtepunten. De eerste is de verkenning van de ERP-markt. De uitvoering hiervan gaf het team veel nieuwe energie. Het tweede succes is de uitbreiding van ons team met 4 jonge talenten. Omdat veel medewerkers binnenkort met pensioen gaan, is de jonge aanwas extra belangrijk voor de continuïteit van het team en het behoud van kennis. Daarnaast bevestigt de nieuwe aanwas dat het werk leuk genoeg is om jonge mensen aan ons te binden.

Digitale strategie

Op dit gebied werkten we in 2024 aan meerjarige programma's en projecten, waarvan we er dit jaar ook enkele afrondden. We benoemen hier de belangrijkste projecten:

Programma KOMPAS

Het programma KOMPAS is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van onze data. Daardoor verlopen operationele processen substantieel beter en geautomatiseerd en wordt onze besluitvorming meer datagedreven. We startten het programma in 2024 met een 1-op-1-marktverkenning om te beoordelen of het programma ViewPoint nog bij ons past. We kozen voor een nieuw ERP en selecteren voor de zomer een nieuwe leverancier.

Onder het programma KOMPAS vallen meerdere projecten. We lichten hier de belangrijkste resultaten uit die we boekten in 2024:

- We rondde het project Data van Project naar Onderhoud af. De huidige onderhoudsprocessen (dagelijks onderhoud, meerjarenonderhoudsplanung, planmatig onderhoud, contractonderhoud en mutatieonderhoud) zijn besproken en vastgelegd. Ook inventariseerden we de verbeterpunten.
- We startten het project Proces Meester op. In dit project spreken we alle processen met de betrokkenen door. We documenteren ze, zodat we bij de latere ERP-implementatie precies weten hoe de processen eruit zien.
- Voor de afdeling Huurincasso introduceerden we Mind2Pay. Met dit expertsysteem kunnen medewerkers beter zien bij welke huurder betalingsachterstanden kunnen ontstaan, waardoor zij huurders sneller kunnen helpen.
- Ter ondersteuning van de afdeling Inkoop namen we het expertsysteem Corpomanager in gebruik. Corpomanager helpt de afdeling bij aanbestedingen. Daarmee borgen we het proces rondom aanbestedingen ook beter.
- In het project Visie en architectuur legden we vast waaraan onze systemen moeten voldoen en welke richting we hierin op willen. Daarin stelden we onder meer de volgende doelen: we kennen 1 datawerkelijkheid; we houden alle data op 1 plek bij en halen het op 1 plek op; we nemen niet alles bij 1 leverancier af, maar zoeken naar het pakket dat het beste bij ons past. Die visie vormt de opmaat om het Kompas, dat in 2025 pas echt losgaat, te ondersteunen.

Project Digitaal Vergaderen

Het project Digitaal Vergaderen is bijna afgerond. We kozen voor werken met Decisions. Decisions maakt het vergaderen makkelijker omdat je erin samenwerkt. In 2025 gaan ook het Bestuur en de RvC hiermee vergaderen.

Project Continue Verbeteren met de PMC

We streven er voortdurend naar om meer grip op de projecten te krijgen. Dat doen we onder meer met de projectmethodiek PMC (ProjectMatig Creëren). Door met 1 projectmethodiek te werken is voor iedereen duidelijk wat er moet gebeuren, wat leidt tot een meer gestructureerd projectmanagement. De PMC-methodiek implementeerden we eerder al in onze organisatie. In 2025 werken we aan de verbetering van het gebruik van deze methodiek.

Pilot met Copilot

In 2024 is de pilot met Copilot afgerond en geëvalueerd. De pilot gaf ons inzicht in wat AI voor ons kan betekenen. Een deel van de evaluatie met de hardware loopt nog. We verwachten de definitieve resultaten begin 2025.

Cybersecurity

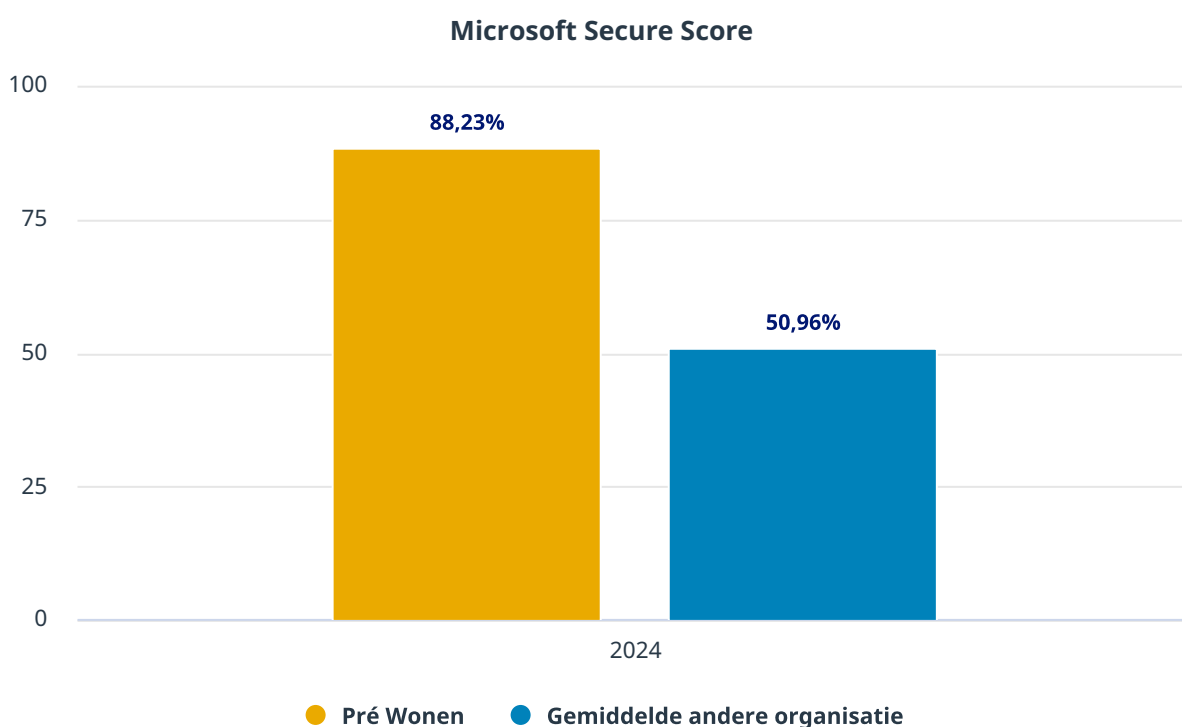
In 2024 waren we onverminderd alert in de bewaking van de digitale veiligheid, zowel van onze systemen en data, als van de huurders. Zij moeten ervan op aan kunnen dat ze veilig kunnen inloggen op het huurdersportaal en dat hun persoonlijke gegevens veilig zijn bij ons.

Ter verhoging van de security-awareness onder onze medewerkers voerden we elk kwartaal een test uit, zoals het versturen van phishingmails. Toch bleef het awarenessniveau van de organisatie eind 2024 steken op 41,2%. De doelscore van minder dan 20 (lagere score is beter) bleek te ambitieus. Een doelscore van 30 is reëler en daar zetten we komend jaar op in met onder andere klassikale sessies. Ook besteden we dan extra aandacht aan het veilig opslaan van wachtwoorden via een applicatie.

Het ICT-Calamiteitenplan is extern goed beoordeeld en in aansluiting daarop wordt begin 2025 een uitgebreide crisisoefening gehouden.

Microsoft Secure Score

De Microsoft Security Score geeft een goed beeld van de veiligheid van onze ICT-infrastructuur, omdat bijna alle cyberincidenten plaatsvinden via een gekaapte computer of laptop. De genomen maatregelen werpen hun vruchten af: we behaalden dit jaar een score van 88,23%. Dat is een flinke stijging ten opzichte van de score van 80,05% in 2023.



11. Financiële continuïteit

11.1. 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 2024:

- Interest Coverage Ratio (ICR) $\geq 1,5$
- Loan to value (LTV) op beleidswaarde $\leq 62\%$ (2023: 75%)
- Solvabiliteit op beleidswaarde $\geq 40\%$

De nieuwe systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde in 2024 leidde tot hogere beleidswaarden. Dit maakte herijking van de grenswaarden nodig. De Aw en WSW verlaagden hierop de grenswaarden voor de LTV en de solvabiliteit. In lijn met deze verlaging verlaagden we ook de interne beleidsnormen van Pré Wonen.

In de financieringsstrategie van Pré Wonen kozen we als uitgangspunt een risicobereidheid van 'verhoogd' (4 op een schaal van 5). 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
Continuïteitsratio's:			
ICR	1,40%	1,80%	1,40%
LTV	70% (2023: 85%)	70% (2023: 75%)	70% (2023: 85%)
Solvabiliteit	30% (2023: 15%)	30% (2023: 40%)	30% (2023: 15%)
Discontinuïteitsratio's:			
Dekkingsratio	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)			70%

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

(x 1.000)		Norm AW/ WSW	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Eigen vermogen op basis van beleidswaarde	A		€ 1.382.640	€ 789.234
Balanstotaal op basis van beleidswaarde	B		€ 2.157.997	€ 1.532.441
Solvabiliteit	=A/B	> = 30%	64,07%	51,5%
Kasstroom voor interest	C		€ 30.004	€ 44.331
Rente-uitgaven	D		€ 11.392	€ 9.698
Interestdekkingsratio (ICR)	=C/D	> = 1,5	2,63	4,57
Leningen nominale waarde	G		€ 660.883	€ 619.411
Materiële vaste activa - beleidswaarde	H		€ 2.031.491	€ 1.382.454
Loan to value (LTV)	=G/H	< = 70%	32,53%	44,81%
Leningen - marktwaarde	E		€ 568.747	€ 530.765
Materiële vaste activa - marktwaarde	F		€ 3.409.081	€ 3.051.934
Dekkingsratio	=E/F	< = 70%	16,68%	17,39%
Leningen - marktwaarde	E		€ 568.747	€ 530.765
Materiële vaste activa DAEB - marktwaarde	I		€ 3.106.337	€ 2.773.926
Onderpandsratio	=E/I	< = 70%	18,31%	19,13%

De voor ons belangrijkste ratio's zijn op basis van de realisatie en meerjarenbegroting verder toegelicht. De kengetallen vanuit de begroting 2025^[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:

MEERJARENBEGROTING 2025 (geconsolideerd)	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit op beleidswaarde	63,80%	60,00%	57,20%	53,60%	51,90%
Interest dekkingsratio	2,70	2,33	2,21	1,84	1,79
Loan to value op basis van beleidswaarde	31,70%	36,60%	39,70%	42,30%	44,80%
MEERJARENBEGROTING 2025 (DAEB-portefeuille)	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit op beleidswaarde	65,00%	61,10%	58,20%	54,60%	52,80%
Interest dekkingsratio	2,16	1,83	1,81	1,50	1,50
Loan to value op basis van beleidswaarde	35,70%	41,20%	44,40%	47,30%	50,00%
MEERJARENBEGROTING 2025 (niet-DAEB-portefeuille)	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit op beleidswaarde	85,40%	85,20%	85,60%	85,70%	85,40%
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.

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 2025 is rekening gehouden met een forse transformatie-, nieuwbouw- en verduurzamingsopgave in de komende jaren. Ook de macro-economische ontwikkelingen zijn meegenomen. Door de grote opgave en stijgende prijzen nemen de operationele en investeringsuitgaven toe. Onze begroting bevat een ambitieuze bouwagenda waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met voldoende realiteitsgehalte.

¹ De begroting 2025 is niet bijgesteld naar de voor de jaarrekening uitgevoerde marktwaardetaxatie en daarin afgeleide beleidswaardeberekening. De beleidswaarde van de DAEB-tak ligt conform de jaarrekening 2023 lager dan in begroting is gehanteerd, maar leidt niet tot overschrijding van de externe normen.

Interestdekkingsratio (ICR)

De ICR toetst of we op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereren om aan onze renteverplichtingen te voldoen. Doordat de kosten harder stijgen dan de opbrengsten daalt de ICR ten opzichte van 2023. Niet alleen zien we dat de onderhoudskosten toenemen, ook de kosten voor data en digitalisering nemen toe. Ook de stijgende VPB-last zorgt voor een lagere ICR. We lichten de hogere operationele kasstroom in paragraaf 11.2 toe. De ICR blijft daarmee voldoen aan de norm van Aw/WSW.

Voor de langere termijn (tot en met 2034) verwachten we dat de ICR afneemt door de grote opgave en toename van de inflatie. De ICR wordt naar de lange termijn toe het beklemmende kengetal. Dit vraagt daarom jaarlijks om goed afgewogen beleidskeuzes te maken. Daarbij geldt dat we forse onrendabele investeringen moeten doen om aan de vereisten uit de prestatieafspraken te voldoen en nieuwbouw te realiseren. De ICR ontwikkelt zich daardoor vanaf 2028 naar de interne norm van 1,5. 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 2023 verbetert de LTV. De schuldpositie neemt met € 38,9 miljoen toe terwijl de beleidswaarde door de nieuwe systematiek sterker stijgt met € 684,7 miljoen.

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 70% 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 2024 blijkt dat de solvabiliteit is gestegen ten opzichte van 2023. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging 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 30% 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 verbetering. Het relatieve effect van de stijging van de marktwaarde van de lening is dan de toename van de marktwaarde van ons (geborgd) bezit. De stijging van de marktwaarde van de leningen wordt enerzijds veroorzaakt door een toename van de leningportefeuille en anders door een daling door lagere verwachte toekomstige markttrentes. De ontwikkeling van de marktwaarde van ons bezit lichten we verderop separaat toe.

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 70,6% van de wettelijke maximaal redelijke huur. Op dit moment vragen we ongeveer 60,7% van de maximaal redelijke huurprijs. Onze maatschappelijke inzet is dus 39,3% van de huur die in de markt gevraagd kan worden. Vertaald in euro's betekent dit een maatschappelijke inzet van € 70,8 miljoen op jaarbasis.
- De gemiddelde huur van DAEB-woningen ligt met € 609 (2023: € 580) gemiddeld lager dan de streefhuren van € 740 (2023: € 684). In het nieuwe huurbeleid zijn de streefhuren gebaseerd op het doelgroepenbeleid en daarvan afgeleid de verschillende huurgrenzen.
- Bij het beoordelen van investeringen hanteren we een rendementseis (IRR). Deze is afhankelijk van het type ingreep, geformuleerd op basis van zowel de marktwaarde als 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 2024 besteedden we € 1,6 miljoen aan leefbaarheid. Dit is inclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten ad € 0,6 miljoen.

11.2. Resultaten 2024

Kasstromen

Eind 2024 had Pré Wonen € 12,3 miljoen aan liquide middelen. Dit ligt in lijn met de begroting (€ 11,5 miljoen). Eind 2023 was de stand van de liquide middelen € 11,4 miljoen. Door de aanzienlijke investeringsopgaven wijken de investeringskasstromen van jaar tot jaar af. De afwijkingen ten opzichte van de geplande kasstromen in de begroting 2024 zijn daarom relevant. Onderstaand zijn de kasstromen uit de begroting afgezet tegen de realisatie:

x € 1.000	Begroting 2024	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 25.153	€ 18.624	€ 34.067
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -79.774	€ -56.841	€ -39.024
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 54.635	€ 39.062	€ 8.586
Beginstand liquide middelen	€ 11.445	€ 11.445	€ 7.816
Mutatie liquide middelen	€ 14	€ 845	€ 3.629
Eindstand liquide middelen	€ 11.459	€ 12.290	€ 11.445

De operationele kasstroom is lager dan begroot (€ 6,5 miljoen). De belangrijkste afwijkingen betreffen:

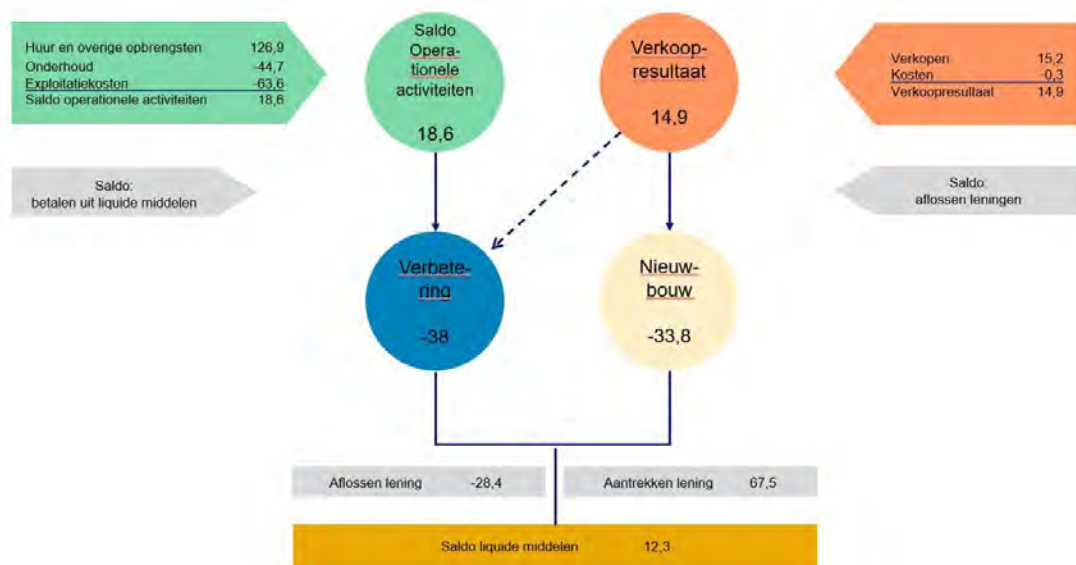
- Hoge uitgaven onderhoud door het naar voren halen van onderhoud bij EFG-projecten, een hogere overloop vanuit voorgaande jaren en onvoorziene projecten. Daarnaast kostte het meer tijd om het planmatig onderhoud te optimaliseren naar de toekomst toe. Dit wordt deels gecompenseerd door lagere mutatieonderhoudskosten. De totale overschrijding op onderhoud is € 4 miljoen.
- De hogere bedrijfslasten dan begroot worden met name veroorzaakt door:
 - de teruggave aan huurders doordat het aantal graaddagen^[1] lager was. Ook stookten huurders gemiddeld gezien minder dan waar we in het voorschot rekening mee hadden gehouden (€ 2 miljoen);
 - meer (gespecialiseerde) interim- en uitzendkrachten dan begroot (€ 1,5 miljoen). Dit wordt gecompenseerd door lagere personeelskosten (€ 1 miljoen);
 - een lagere obligoheffing dan het ingerekende bedrag (€ 0,7 miljoen); en
- Een hogere voorlopige VPB-kasstroom (€ 3 miljoen).

De kasstroom uit (des)investeringen ligt € 23,0 miljoen lager dan begroot door lagere (des)investeringen. De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn:

- Hogere verkoopopbrengsten uit de verkoop van vastgoed (€ 4 miljoen). Dit komt met name doordat een groter aantal terugggekochte woningen doorverkocht is dan begroot (€ 3 miljoen).
- In totaal is van de ingerekende opgave nieuwbouw 70% aan kasstromen gerealiseerd. Dit resulteert in een lagere kasstroom van € 14,5 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de vertraging van de opstart van de projecten Romolenbeek, Laan van Kanaän, Athenestraat en de Mariaschool.
- De realisatie van de geplande kasstromen voor renovatie en verduurzamingen is 85% (€ 6,6 miljoen lager dan begroot). Dit komt met name doordat de EFG-kasstromen die als investering classificeren lager uitvallen dan begroot. Ook zijn er door problemen met de installateur geen nieuwe zonnepanelen geplaatst op bestaand bezit. Zonnepanelen bij nieuwbouw en renovaties vormen hierin een uitzondering.

De bovengenoemde kasstromen leiden tot onderstaande weergave, op basis waarvan Pré Wonen haar financiële continuïteit bewaakt:

¹ Wanneer de gemiddelde buitentemperatuur over een etmaal hoger is dan 18 °C, is het aantal graaddagen van die dag 0. Elke graad lager verhoogt het aantal graaddagen met 1. Een dag van gemiddeld 10 °C heeft 8 graaddagen, en als het een keer 5 °C vriest, is het aantal graaddagen 23.



Figuur 1. Prestatiemodel

Vanuit de exploitatie (saldo operationele activiteiten; € 18,6 miljoen) en de verkoopopbrengsten (€ 14,9 miljoen) financieren wij de kwaliteit (uitgaven aan verbetering; € 38,0 miljoen) en beschikbaarheid (uitgaven nieuwbouw; € 33,8 miljoen).

Duidelijk is dat wij deze opgave niet vanuit deze bronnen kunnen financieren. Met de opbrengsten uit exploitatie en verkoop kunnen we het bestaande bezit niet in stand houden, laat staan dat we de nieuwbouw kunnen financieren. Daarom trekken we externe financiering aan (€ 67,5 miljoen). Door de goede huidige financiële positie van Pré Wonen is dit op dit moment mogelijk, maar dit model is in de toekomst niet duurzaam. Dit vraagt naar de toekomst toe om gerichte keuzes van Pré Wonen en haar stakeholders.

Tezamen met het aflossen van bestaande leningen en mutaties op de variabele hoofdsomlening (€ 28,4 miljoen) leidt bovenstaand tot een mutatie in liquide middelen van € 0,8 miljoen. De eindstand liquide middelen van 2024 stijgt daarmee naar € 12,3 miljoen.

Voor het kassaldo hanteren we een minimum van € 8 miljoen en maximum van 10% van de jaarhuur, inclusief servicekosten op TI-niveau (toegelaten instelling). Pré Wonen blijft hier op TI-niveau onder met onze saldi liquide middelen. Voor de niet-DAEB-portefeuille geldt dat deze bewust hoger ligt om in te spelen op kansen en risico's.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat (enkelvoudig) is € 308,5 miljoen positief (2023: € 137,7 miljoen negatief). Het verschil wordt met name veroorzaakt door de waardeontwikkeling van ons vastgoed (marktwaarde in verhuurde staat; € 282,4 miljoen positief (2023: - € 151,9 miljoen negatief)).

Aanvullend is in 2024 voor € 8,1 miljoen aan overige waarderingen genomen. Deze afwaardering wordt voor circa € 6 miljoen veroorzaakt door renovaties, verduurzaming (waaronder EFG-aanpak) en nieuwbouwprojecten welke verlieslatend zijn en waarvan we in 2024 definitief besloten om deze uit te voeren. Een nadere toelichting geven we in de paragraaf '11.3 Waardeontwikkeling' van onze woningen verderop in dit jaarverslag.

Exploitatieresultaat uit verhuur

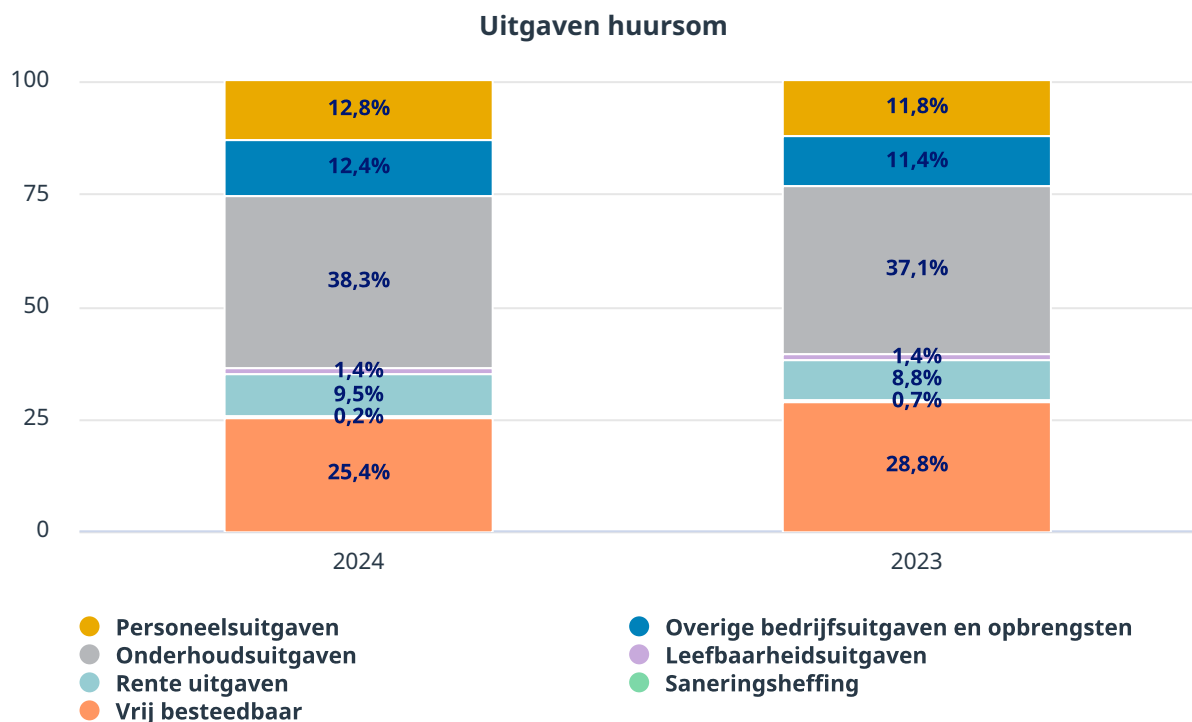
Onze kernactiviteit, het beheer van woningen, leverde in 2024 een exploitatieresultaat uit verhuur (exclusief VPB) op van € 29,6 miljoen (2023: € 33 miljoen). De belangrijkste ontwikkelingen betreffen:

- Een stijging van de huuropbrengsten met ca € 3 miljoen door de jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisaties. Ook is de portefeuille netto met 235 woningen gestegen. Een nadere toelichting hierop is te vinden in de hoofdstukken 'Betaalbaarheid' en 'Beschikbaarheid'. Een toename van de onderhouds-, personeels- en bedrijfslasten in 2024. De personeels- en bedrijfslasten nemen toe door de CAO-verhoging van 10 % (€ 1,3 miljoen) en hogere inhuurkosten (€ 0,6 miljoen).
- Als gevolg van onze bouwactiviteiten op het gebied van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming nemen de herstructureringskosten (onder andere verhuiskosten) (€ 0,6 miljoen) en financiële lasten (€ 1 miljoen) in 2024 toe.
- De obligoheffing valt in 2024 met € 0,7 miljoen lager uit.
- Door de toename van de waarde van ons bezit en de stijgende zakelijke lasten nemen de belastingen toe met € 0,4 miljoen. Daarnaast nemen de overige exploitatielasten met € 0,4 miljoen doordat de btw op parkeergelegenheden met terugwerkende kracht gecorrigeerd is.

x € 1.000	Begroting 2024		Realisatie 2024		Realisatie 2023	
Bedrijfsopbrengsten						
Huuropbrengsten	€	117.331	€	117.616	€	114.594
Opbrengsten servicecontracten	€	6.882	€	6.481	€	6.152
Overige opbrengsten	€	569	€	541	€	1.024
	€	124.782	€	124.638	€	121.770
Bedrijfslasten						
Afschrijvingen t.d.v. exploitatie	€	-254	€	-215	€	-214
Personeelslasten (incl. inhuur derden en na interne doorbelastingen)	€	-14.958	€	-15.041	€	-13.496
Geactiveerde productie	€	3.128	€	1.394	€	1.494
Onderhoudslasten	€	-41.030	€	-45.006	€	-42.461
Leefbaarheid	€	-1.766	€	-1.683	€	-1.604
Lasten servicecontracten	€	-6.604	€	-6.299	€	-6.642
Beheerslasten	€	-7.523	€	-7.032	€	-6.239
Overige exploitatielasten	€	-9.330	€	-9.654	€	-8.592
	€	-78.337	€	-83.536	€	-77.754
Heffingen	€	-1.133	€	-283	€	-953
Financiële baten en lasten	€	-11.236	€	-11.197	€	-10.053
Exploitatieresultaat uit verhuur (excl. VPB)	€	34.076	€	29.622	€	33.010

x € 1.000	Begroting 2024		Realisatie 2024		Realisatie 2023	
Beheerlasten						
Huisvesting	€	727	€	772	€	767
Raad van Commissarissen	€	185	€	123	€	159
Kosten ICT	€	2.337	€	2.601	€	2.574
Vervoersmiddelen	€	183	€	141	€	150
Algemene kosten	€	2.701	€	2.141	€	2.239
Overige personeelslasten	€	1.390	€	1.254	€	1.318
Subtotaal beheerlasten		7.523		7.032		7.207
Overige exploitatielasten						
Belastingen	€	6.498	€	6.772	€	6.385
Verzekeringen	€	563	€	664	€	468
Beheerslasten VvE's	€	359	€	476	€	388
Juridische kosten	€	160	€	313	€	206
Overige exploitatielasten	€	1.750	€	1.429	€	1.145
Subtotaal overige exploitatielasten	€	9.330	€	9.654	€	8.592

Uit onderstaande grafiek blijkt dat we in 2024 van elke euro huuropbrengst 38% besteedden aan onderhoud. De grafiek laat ook zien dat we 9,5% van de huuropbrengst gebruikten om aan onze renteverplichtingen te voldoen. De zogenoemde vrije kasstroom ten behoeve van investeringen is ten opzichte van 2023 gedaald door hogere rente, onderhoud, bedrijfslasten en personeelsuitgaven. Een stijgende vrije kasstroom is noodzakelijk om de toenemende toekomstige investeringsopgave te kunnen financieren.



Inzet van het vermogen

Ons eigen vermogen is eind 2024 met € 308,5 miljoen gestegen naar € 2.760,2 miljoen. Dit is 78,1% van het balanstotaal (2023: 76,7%). 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 € 1.382,6 miljoen (2023: € 789,2).

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 maakte een inschatting 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 verschil bedraagt € 1.378 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 wordt als volgt verklaard:

Verloop beleidswaarde (x € 1.000)	2024	
	Effect op marktwaarde €	Effect op marktwaarde %
Marktwaarde in verhuurde staat	3.409.081	100,00
Stap 1: beschikbaarheid	-613.159	-17,99
Stap 2: betaalbaarheid	-768.203	-22,53
Stap 3: kwaliteit	-487.534	-14,30
Stap 4: Beheer	-42.473	-1,25
Stap 5. disconteringsvoet	533.779	15,66
Beleidswaarde	2.031.491	59,59

Dit impliceert dat circa 40,41% van de marktwaarde in verhuurde staat zogenoemd beklemd is. In voorgaand jaar was dit circa 55,7%. De daling van deze beklemming wordt voor een groot deel veroorzaakt doordat in de beleidswaarde in 2024 met een sociale disconteringsvoet gerekend wordt. Mede als gevolg hiervan stijgt de beleidswaarde met circa 50% ten opzichte van vorig jaar. We kunnen sturen op de hoogte van de beklemming op het vermogen door beleidskeuzes rondom beschikbaarheid, kwaliteit en beheerlasten. In onderstaande stappen lichten we toe hoe de beleidswaarde zich ontwikkelt ten opzichte van de marktwaarde en ten opzichte van de beleidswaarde in voorgaand jaar.

Stap 1: Beschikbaarheid

In de stijging van de marktwaarde zit deels een waardestijging van het uitponden van ons bezit. Het uitpondscenario geeft aan dat we in veel gevallen vanuit financieel oogpunt beter ons bezit kunnen 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.

Bij doorexploiteren worden woningen niet verkocht. Het netto-effect van het uitblijven van verkopen en overdrachtskosten is € 89 miljoen. Daarnaast wordt in het waarderingsmodel voor de marktwaarde uitgegaan van een eindwaarde. Deze komt te vervallen omdat in de beleidswaarde wordt uitgegaan van een exploitatieperiode van 60 jaar, zonder eindwaarde. Dit leidt tot een afslag van € 524 miljoen.

Voorgaand jaar was er een positief (€ 0,5 miljoen) verschil tussen de marktwaarde in het uitponden en het doorexploiteerscenario.

EFFECT OP BELEIDSWAARDE 2024 TEN OPZICHTE VAN 2023:

Het hanteren van 60 jaar exploitatiewaarde zonder eindwaarde heeft een negatief effect van € 118,8 miljoen ten opzichte van de beleidswaarde van voorgaand jaar. Door een groot aantal nieuwe opleveringen en een beperkt aantal verkopen nam de beleidswaarde 2024 ten opzichte van 2023 met € 36,2 miljoen toe.

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 nieuwe huurbeleid - geformaliseerd eind 2024 en geldend in 2025 - verleggen we enkele accenten. Ons nieuwe huurbeleid zorgt dat er voldoende woningen voor de primaire en secundaire doelgroepen van beleid beschikbaar zijn, nu en in de toekomst. We zoeken de grenzen van de betaalbaarheid op voor de mensen die dit kunnen dragen. Daarbij willen we de vitaliteit (leefbaarheid) van wijken verbeteren door onder meer een divers woningaanbod in verschillende prijsklassen aan te bieden. Mensen met verschillende inkomens wonen samen en kunnen doorstromen naar meer passende woningen.

Dit nieuwe huurbeleid moet bijdragen aan een betere balans tussen enerzijds de betaalbaarheid voor onze huidige en toekomstige doelgroepen en anderzijds onze nieuwbouw-, verduurzamings- en onderhoudsambities.

Dit wijkt af van het voorgaande huurbeleid, dat voor het sociale bezit gebaseerd was op een percentage van de maximale huur op basis van de WWS-punten. Het nieuwe huurbeleid resulteert in een streefhuur van gemiddeld 74,7% van de maximaal redelijke huurprijs.

EFFECT OP BEKLEMMING MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT:

De contracthuren stegen in 2024 met 5,8% als gevolg van huurharmonisatie (0,7%) en de jaarlijkse huurverhoging (5,1%). De contracthuren in de vrije sector stegen door huurharmonisatie en de jaarlijkse huurverhoging met 4,2%. Het totale effect is € 73,8 miljoen ten opzichte van de beleidswaarde 2023. Voor toekomstige jaren houden we in de beleidshuur rekening met een maximale huurverhoging op basis van het *Handboek marktwaardering 2024*. In het handboek wordt rekening gehouden met de geldende wet- en regelgeving.

Vergeleken met 2023 is het percentage leegstand bij aanvang hoger, wat ertoe leidt dat we eerder de streefhuur kunnen hanteren (effect: € 5,2 miljoen).

EFFECT OP BELEIDSWAARDE 2024 TEN OPZICHTE VAN 2023:

Door huurindexaties in 2024 is de beleidshuur gestegen (DAEB: 8,56% en niet-DAEB: 10,47%), met als gevolg een positief effect van € 269,2 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Doordat ook langjarig de ingerekende huurverhoging hoger ligt dan vorig jaar stijgt de beleidswaarde 2024 ten opzichte van 2023 met € 104 miljoen.

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.

EFFECT OP BEKLEMMING MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT:

In de meerjarenbegroting rekenden we, naast de effecten van inflatie, een behoudender onderhoud in dan vorig jaar. Dat vertaalt zich, in verhouding tot de in de marktwaarde ingerekende onderhoudsbedragen, in een lagere afslag voor kwaliteit (effect: € 83,7 miljoen). Nieuw dit jaar is dat we modelmatig aanvullend onderhoud inrekenen voor woningen met een slecht energielabel (E, F, G). Dit leidt tot een extra afslag van € 7,7 miljoen.

De gemiddelde beleidsonderhoudsnorm van de woongelegenheden steeg gemiddeld van € 3.013 naar € 3.217. De hogere onderhoudsnorm dan toegepast in de marktwaardering wordt veroorzaakt door beleidsmatige keuzes, het type vastgoed met daarbij een hoge klanttevredenheid.

EFFECT OP BELEIDSWAARDE 2024 TEN OPZICHTE VAN 2023:

Het effect van een hogere beleidsonderhoudsnorm ten opzichte van 2023 heeft een negatief effect op de beleidswaarde 2024 van € 117,2 miljoen negatief.

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 beheerkosten in de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de bepaling van de beheernormen is rekening gehouden met de *Handleiding Toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening verslagjaar 2024*.

EFFECT OP BEKLEMMING MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT:

Het verschil in beheernorm in de marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde wordt groter doordat de gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van € 961 naar € 1.041 (8,4%). Dit is onder meer het gevolg van de toegenomen inzet op data en digitalisering.

EFFECT OP BELEIDSWAARDE 2024 TEN OPZICHTE VAN 2023:

Het effect van een hogere beleidbeheernorm ten opzichte van 2023 heeft een negatief effect op de beleidswaarde 2024 van € 49,6 miljoen negatief.

Stap 5: Disconteringsvoet en macro economische paramaters

In de nieuwe beleidswaarde is de disconteringsvoet voor de beleidswaarde volledig losgetrokken van de marktwaarde. Sinds 2024 geldt er 1 (sociale) disconteringsvoet.

EFFECT OP BEKLEMMING MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT:

Ten opzichte van de marktwaarde heeft de sociale disconteringsvoet in de beleidswaarde een positief effect van € 534 miljoen.

EFFECT OP BELEIDSWAARDE 2024 TEN OPZICHTE VAN 2023:

Het effect van het hanteren van een sociale disconteringsvoet op de beleidswaarde, na macro-economische effecten, is ten opzichte van 2023 € 406,6 miljoen positief.

De macro-economische paramaters hebben een positief effect van € 58 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de lagere stijging van de onderhoudskosten door de bouwkostenindex.

11.3. 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 geven we een toelichting op de beleidswaarde.

Ontwikkeling marktwaarde

De totale waarde (woningen, BOG/MOG/ZOG, parkeren) bedraagt per 31 december 2024 € 3.413 miljard. Ten opzichte van 31 december 2023 (€ 3.053 miljard) is dit een stijging van circa. € 360 miljoen; oftewel +11,7%. Dit na een jaar (2023) waarin de waarde juist 4,7% was gedaald. In onderstaande tabel is dit per vastgoedcategorie weergegeven (DAEB + niet-DAEB). Opvallend is de daling van het BOG/MOG/ZOG van 9% terwijl het wonen en parkeren een positieve ontwikkeling laat zien.

	2023	2024	Vershil	%
Woningen	€ 2.976.337.674	€ 3.338.778.964	€ 362.441.290	12%
Parkeren	€ 28.661.623	€ 30.197.228	€ 1.535.605	5%
BOG/MOG/ZOG	€ 48.804.137	€ 44.412.834	€ -4.391.303	-9%
Totaal	€ 3.053.803.434	€ 3.413.389.026	€ 359.585.592	12%

De waardestijging van ca. € 360 mln. wordt veroorzaakt door:

Voorraadmutaties: in 2024 heeft Pré Wonen 45 vhe's uit exploitatie genomen door sloop en verkoop met een gemiddelde marktwaarde van ca. € 144.000. Daar staat tegenover een toevoeging van 256 vhe's met een gemiddelde waarde van ca. € 276.000. Per saldo een toevoeging van circa € 65 miljoen aan marktwaarde.

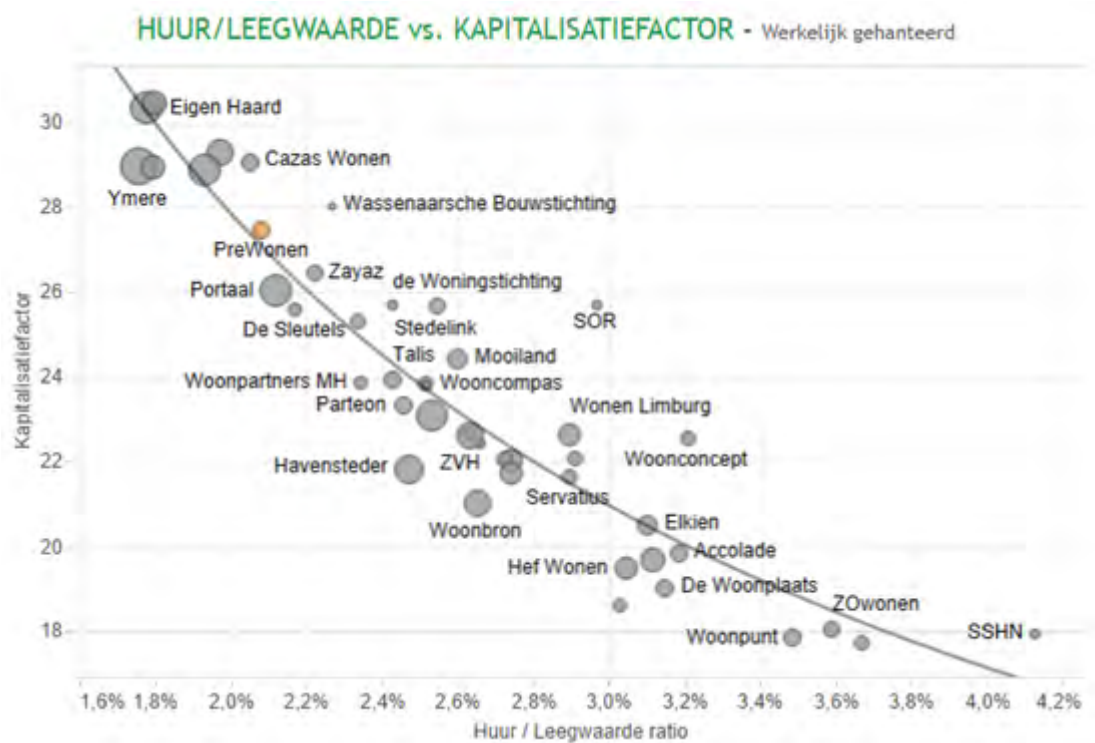
Een tweede aanleiding voor de waardeontwikkeling zijn de wijzigingen van de **vastgoedgegevens**. Wijzingen (stijgingen) in markt- en contracturen zorgen voor een hogere marktwaarde. Bovendien is voor een aantal complexen de afslag voor achterstallig onderhoud uit de waardering van 2024 gehaald. Dit als gevolg van een aanwijzing die wij hierover hebben gehad van de accountant.

Daarnaast vond in de marktwaardering een aantal **methodische wijzigingen** plaats. Monumenten hebben in de waardering een procentuele opslag op de markthuur gekregen en de Wet Betaalbare Huur zorgde ervoor dat een aantal woningen bij mutatie terugvallen naar een middenhuur in plaats van de huidige (hogere) markthuur.

Tot slot spelen de **marktontwikkelingen** de grootste rol in de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille: + circa € 217 miljoen. De ontwikkeling van de leegwaarde speelt hier een belangrijke rol. Voor veel complexen levert het uitpondscenario de hoogste marktwaarde op. Dit is opvallend omdat de disconteringsvoet uitponden fors is gestegen: +73 basispunten naar 7,24%. Dit heeft te maken met de Wet Betaalbare Huur, waardoor woonbeleggingen minder interessant worden en de steeds kleiner wordende groep particulieren die woningen in ons werkgebied kan betalen in combinatie met een gestegen rente.

Onderstaande tabel toont de materiële impact van de verschillende redenen van waardeontwikkelingen.

Reden waardeontwikkeling	Waarde effect	%
Voorraadmutaties	€ 64.722.641	18%
Vastgoedgegevens	€ 72.181.784	20%
Methodische wijzigingen	€ 5.724.793	2%
Marktontwikkelingen	€ 216.956.373	60%



Benchmark corporaties

Pré Wonen neemt deel aan een benchmark marktwaarde 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 ongeveer 1 miljoen vhe). Doel van deze benchmark is om onderling de uitkomsten van de marktwaardering te kunnen vergelijken en te kunnen duiden. In bovenstaand overzicht worden de verschillende portefeuilles in een grafiek geplot op basis van de kapitalisatiefactor en de huur/leegwaardratio. 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.

Wonen

Zoals de tabel laat zien, is de woningportefeuille met ruim € 362 miljoen in waarde gestegen. Het grootste deel van deze stijging komt door de ontwikkelingen in de markt. Met name de leegwaarde en de verwachte ontwikkeling hiervan hebben een grote impact op de marktwaarde. Na 2 jaren van lichte daling (correctie) is de gemiddelde leegwaarde in 2024 ruim 14% gestegen. De tabel hieronder laat de ontwikkeling in de verschillende deelgebieden zien. Opvallend is de flinke waardestijging in Beverwijk.

Wonen	Benchmark	Pré Wonen Totaal	Haarlem	Beverwijk	Zandvoort	Heemstede	Bloemendaal	Heemskerk
Marktwaarde m2	€ 2.460	€ 2.640	€ 2.800	€ 2.220	€ 2.540	€ 3.080	€ 3.080	€ 2.950
Ontwikkeling marktwaarde	9,8%	10,9%	11,6%	13,3%	8,1%	7,3%	10,0%	16,1%
Leegwaarde	€ 4.300	€ 4.620	€ 4.930	€ 3.680	€ 4.630	€ 5.530	€ 5.150	€ 4.740
Leegwaarde ontwikkeling	13,8%	14,4%	14,7%	17,6%	11,0%	11,7%	11,7%	12,3%

Noemenswaardig is verder het verschil in ontwikkeling van de waarde bij de verschillende energielabels. De woningen met een goed label (A of beter) laten een bovengemiddelde waardeontwikkeling zien (+12,75%) en de woningen met slechtere energielabels (D t/m G) een onder gemiddelde 8,26%.

BOG/MOG/ZOG

In tegenstelling tot de woningportefeuille laat de BOG-portefeuille een daling van de marktwaarde zien. De waarde is met 8,3% gedaald tot ca € 48 miljoen. Dit wordt vooral veroorzaakt door de hoge leegstand in de BOG-portefeuille. Daarnaast is er sprake van relatief korte doorlooptijden van de contracten.

12. Fiscale paragraaf

12.1. Fiscaliteiten en fiscaal resultaat

Het uitgangspunt bij het betalen van belastingen is om onze *fair share* bij te dragen, in lijn met onze sociale taak. Bij het betalen van deze *fair share* aan belastingen benutten we de wettelijke mogelijkheden naar redelijkheid.

12.2. Periodiek overleg met de Belastingdienst

In 2024 startte een periodiek overleg om fiscale thema's te bespreken met de Belastingdienst. 2 belangrijke onderwerpen die we hier bespraken betreffen het nieuwe btw-vastgoedbesluit en de afdracht van btw bij parkeergelegenheden.

12.3. Nieuwe btw-vastgoedbesluit

In het nieuwe btw-vastgoedbesluit zijn de btw-regels ten aanzien van servicekosten en nutskosten bij verhuur van woningen aangepast. Pré Wonen paste deze regels toe op de verschillende servicekostencomponenten en deelde de afwegingen met de Belastingdienst.

Eind 2024 zijn hierop de voorschotten servicekosten voor 2025 aangepast. Voor de huurder verandert er weinig, maar het vergde van het team Servicekosten een grote administratieve inspanning.

12.4. Verbeteringen volgend uit fiscale interne beheersing

Intern stelden we bij een controle op toepassing van btw-tarieven vast dat in een aantal gevallen onterecht geen btw in rekening is gebracht bij de verhuur van parkeergelegenheden. Dit is in 2024 met terugwerkende kracht van 5 jaar hersteld. We verbeterden onze processen om het risico hierop te beperken.

12.5. Status aangifte vennootschapsbelasting

Pré Wonen diende de aangiftes tot en met 2022 in. Voor de jaren tot en met 2021 ontvingen we een definitieve aanslag. We dienden voor de belastingjaren 2019 en 2020 bezwaar in tegen de opgelegde aanslag, vanwege de ATAD-renteaftrekbepanking. Een reactie van de Belastingdienst is nog niet ontvangen. Omdat meerdere woningcorporaties bezwaar indienden vindt mogelijk een collectieve bezwaarprocedure plaats. Wij overwegen hierin nog onze positie, in afwachting van verdere ontwikkelingen.

De aangifte 2023 is in concept opgesteld; deze dienen we naar verwachting voor de aangiftedeadline van 1 mei 2025 in.

12.6. Opzegging VSO2 en 2a door de Belastingdienst

De Belastingdienst kondigde in november 2022 per brief aan dat de VSO2 vanaf 1 januari 2023 niet wordt verlengd. Enkel het afwikkelmoment van het fiscale ‘Ongerealiseerd verlies tussenvormen’ is voor het belastingjaar 2023 en 2024 relevant. Er is nog geen definitief besluit genomen om deze positie al dan niet af te wikkelen.

12.7. Fiscaal statuut

Het fiscaal statuut is eind 2023 voor het laatst geactualiseerd. De doelstelling is in 2024 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.

12.8. Vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening

De belastinglast wordt gepresenteerd met inachtneming van de grondslag voor de waardering van latente belastingen. We lichten de effectieve belastingdruk in de jaarrekening toe.

Belastingen (in €)	2024	2023
Vennootschapsbelasting	-7.355.670	-7.917.177
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-362.407	-2.827.233
Mutatie voorziening belastingen	406.151	-926.076
	-7.311.926	-11.670.486

13. Treasurybeleid

Ons treasurybeleid is gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit. Voor de belangrijkste afgeleide doelstellingen verwijzen we naar het Treasurystatuut. Eind 2023 actualiseerden we het treasurystatuut. Als gevolg van de nieuwe topstructuur vindt in 2025 een actualisatie plaats van de rollen en verantwoordelijkheden.

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. In dit plan leggen we het treasurybeleid voor het nieuwe begrotingsjaar vast. 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 ([5.11 Langlopende schulden](#)) staat een toelichting op het verloop van de schulden, de verplichting voor 2024 en de gemiddelde rente. Ook lichten we de financiële instrumenten en ons liquiditeits- en renterisico toe.

14. Nevenstructuren en samenwerkingsverbanden

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

De overige deelnemingen worden gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

- Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. Haarlem: 36,11% (2023: 36,11%).
- Vof De Remise Haarlem, Haarlem: 50% (2022: 50%).

Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. Haarlem beheert standplaatsen.

Vof De Remise (50%) bestaat ultimo 2024 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 2025 wordt ontbonden.

Deelname aan organisaties

Eind 2024 is Pré Wonen vertegenwoordigd in of aangesloten bij de volgende organisaties:

- Aedes Vereniging van Woningcorporaties
- Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam
- Stichting Woonservice Kennemerland

In deze organisaties vervullen we een rol zonder invloed van betekenis op de zeggenschap en hebben we geen financieel belang. De vertegenwoordiging hoeft dus niet als deelneming te worden geclassificeerd.

Vereniging van Eigenaren

We nemen deel in verschillende VvE's. Een lijst van deze VvE's en hun financiële positie is ter inzage beschikbaar op ons kantoor.

15. Risicomanagement

Risicomanagement is een gestructureerde manier om risico's in kaart te brengen, te evalueren en te beheersen. Het risicomanagementsysteem ondersteunt Pré Wonen om meer zekerheid te verkrijgen over het bereiken van onze doelstellingen, efficiënte en effectieve processen, betrouwbare financiële informatie en naleving van relevante wet- en regelgeving.

15.1. Integraal risicomanagement

Risicomanagement is een continu proces en vindt systematisch, gestructureerd en proactief plaats 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 wij hanteren 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.

15.2. 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 eenvoudig toepasbaar en een belangrijk onderdeel van ons integraal risicomanagement. Per thema uit de Meerjarenstrategie en de hieraan gekoppelde doelstelling luiden de uitspraken als volgt:

Thema MJS	Thema jaardoelen begroting	Doelstellingen	Risicobereidheid					Richtinggevende uitspraak	
			Laag	Gemiddeld			Hoog		
			1	2	3	4	5		
Woningen en wijken	Beschikbaarheid / Leefbaarheid	Start bouw voor 650 woningen						X	We zoeken actief naar alle mogelijke kansen om de beschikbaarheid en passendheid van sociale huurwoningen zo groot mogelijk te maken.
		Vitaliteit zwakke wijken is verbeterd					X		Elke investering in leefbaarheid kent draagvlak vanuit bewoners of onze leefbaarheidspartners.
	Kwaliteit - Woning	Binnen- en buitenkwaliteit woningen is goed				X			Een comfortabel, goed onderhouden thuis waar het goed toeven is.
		Kwaliteit - Duurzaamheid	Geen woningen meer met labels EFG.		X				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.
	Financiële continuïteit	Maximale inzet van ons investeringsvermogen						X	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.

Thema MJS	Thema jaardoelen begroting	Doelstellingen	Risicobereidheid					Richtinggevende uitspraak
			Laag	Gemiddeld		Hoog		
			1	2	3	4	5	
Mens en organisatie	Dienstverlening	We maken onze klantbeloften waar			X			Dienstverlening is een van de fundamenteën van onze organisatie. Inzet van mensen en middelen richt zich op een optimum tussen dienstverlening en de inzet van onze schaarse middelen.
	Organisatie	We verbeteren de interne samenwerking en houden het werkplezier hoog			X			
		We zoeken steeds naar de meest effectieve en efficiënte manier om aan onze opgaven te werken			X			
Partners	Betaalbaarheid	Huurdersorganisaties zijn volwaardige partners		X				Partners zijn van groot belang in het realiseren van de verschillende doelen uit onze strategie. We gaan actief op zoek naar nieuwe vormen van samenwerking om onze partners tot integraal onderdeel van onze keten te maken.
	Beschikbaarheid	We zijn een waardevolle en betrouwbare schakel voor de verbetering van de lokale woningmarkt en gebiedsontwikkeling.				X		
	Betaalbaarheid/ Beschikbaarheid	We hebben strategische allianties met partners ten behoeve van de volkshuisvestelijke opgave en de vitaliteit van onze wijken.				X		
	Dienstverlening	We zijn een naar buiten gerichte organisatie die proactief met partners werkt.				X		

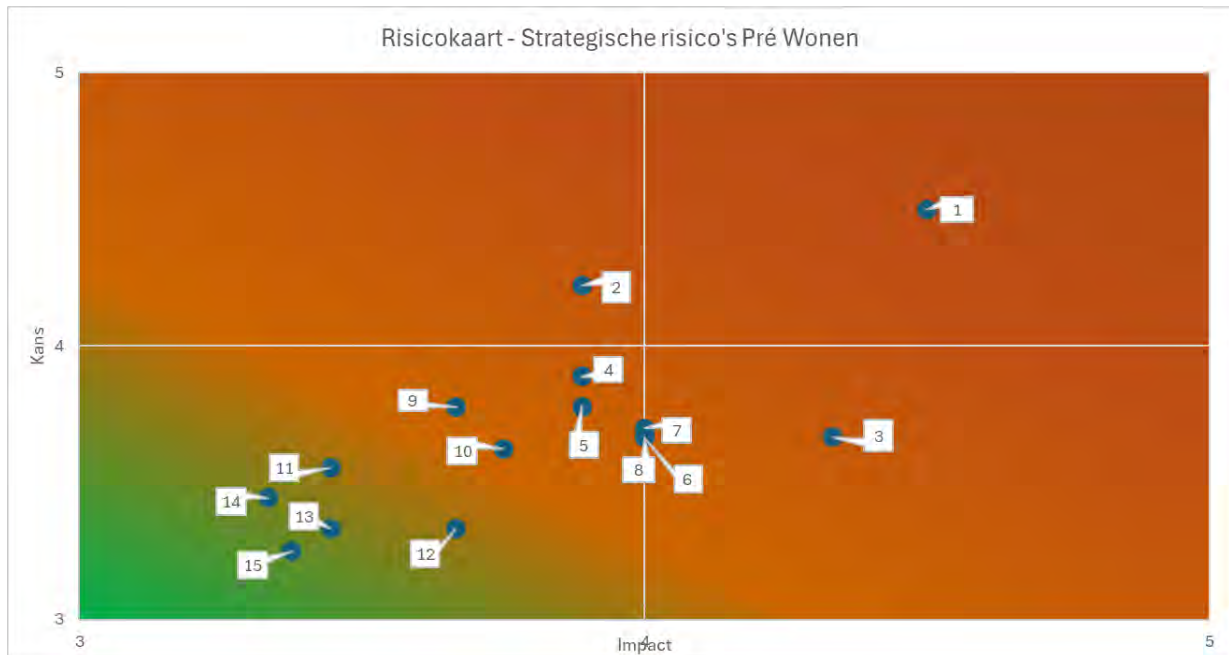
Ten opzichte van 2023 wijzigde onze risicobereidheid niet. De focus op het toevoegen van nieuwe woongelegenheden is onverminderd sterk. Wij laten daar dus geen mogelijkheid onbenut om te verkennen hoe wij aan de sociale woningvoorraad in onze regio kunnen bijdragen. Aan de andere kant van het spectrum staan fraude en het voldoen aan wet- en regelgeving; daar is onze risicobereidheid inherent laag. Wel kijken we hierbij altijd naar de werkbaarheid van preventieve maatregelen om processen zo min mogelijk te verstoren.

Strategische risico's

Bij het identificeren van strategische risico's is uitgegaan van externe en interne gebeurtenissen die invloed hebben op de realisatie van de strategische doelstellingen van Pré Wonen. Bestuur, in samenwerking met het team Strategie en het management, is verantwoordelijk voor het identificeren van deze strategische risico's. De Concerncontroller heeft een faciliterende en coördinerende rol.

Ten opzichte van onze vorige evaluatie voerden we 10 risico's af. Daarmee brachten we het aantal terug van 25 tot 15. Dit is deels het gevolg van de samenvoeging van risico's die te herleiden zijn tot een gelijke oorzaak, zoals gebeurtenissen in de lokale of landelijke politiek. Ook beoordeelden we opnieuw of een risico directe impact kan hebben binnen de termijn van de Meerjarenstrategie. Dat leidde ertoe dat klimaatgerelateerde risico's niet langer zijn opgenomen. Dit is een voorbeeld van een risico dat we wel herkennen, maar dat niet binnen 4 tot 5 jaar onze doelstellingen in de weg staat. Overheidsmaatregelen die volgen uit klimaatbeleid vallen wel binnen de geïdentificeerde risico's. In december 2024 was de uitspraak van de Raad van State over de toepassing van saldering bij stikstofberekeningen aanleiding om dit risico met hoge prioriteit op te voeren. Afweging is dat dit directe impact kan hebben op het behalen van de doelstelling met de hoogste prioriteit, het realiseren van nieuwe woningen.

Een andere afweging om het aantal risico's terug te brengen is dat bij de bespreking van risico's en benodigde maatregelen bleek dat risico's met een lage weging eerder afleiden van de zaken waar de aandacht op moet liggen dan dat ze van toegevoegde waarde zijn in risicobeheersing. Met het terugbrengen van het aantal risico's brengen we de focus terug op die risico's die echt aandacht behoeven bij de uitvoering van de Meerjarenstrategie 2025-2028. De risico's liggen hiermee allemaal in het aandachtsgebied met een hoger dan gemiddelde kans en impact. Veel van deze risico's liggen in lijn met eerdere jaren. Dit komt omdat risico's die van invloed zijn op de lange termijn ook langer relevant blijven.



Deze zaken resulteerden in onderstaande totale strategische risicokaart voor Pré Wonen:

Weging: Kans 1 = Onwaarschijnlijk tot 5 = Zeer waarschijnlijk | Impact 1 = Zeer klein tot 5 = Zeer groot (Tabel toont kans/impact vanaf 3)

De strategische risico's zijn als volgt gedefinieerd:

Nr	Risico
1	Beperkingen als gevolg van stikstofnormen leiden tot het vertragen of geheel vervallen van nieuwbouwprojecten.
2	Cybercriminaliteit leidt tot een verstoring van de processen of verlies van data met beperkingen in de dienstverlening, imagoschade en/of financiële schade tot gevolg.
3	Beschikbaarheid elektriciteit: door beperkingen in het elektriciteitsnetwerk of onvoldoende beschikbaarheid van elektriciteit komen nieuwbouw en verduurzaming van bestaand bezit in gevaar.
4	Externe of interne druk in combinatie met beschikbaarheid van middelen leidt tot te lage rendementen: het onderschatten van het belang van rendementseisen voor het behalen van de kortetermijndoelen - ingegeven door ervaren interne of externe druk op een onderwerp - leidt tot negatieve rendementen. Het gevolg is het weglekken van eigen vermogen.
5	Samenstelling lokale politiek of wijzigingen hierin beïnvloedt mogelijkheden tot projectontwikkeling: als onze afstemming op de lokale politiek niet juist is of de samenstelling wijzigt, loopt met name projectontwikkeling vertraging op.
6	Onvoorspelbare politiek nationaal: besluiten op nationaal politiek niveau leiden tot onverwachte uitgaven en/of opgelegde wijzigingen in allocatie van middelen.
7	Krapte arbeidsmarkt: door onvoldoende structurele invulling van de beoogde formatie - zowel intern als bij onze strategische partners - kunnen we onvoldoende aan onze toezeggingen richting huurders voldoen.
8	Onbetrouwbare data: ontoereikende, ontbrekende, onjuiste of verdwenen data leiden tot onjuiste besluitvorming en/of verstoring van processen.
9	Onvoldoende geïnformeerde besluitvorming: als gevolg van onvolledige inventarisatie van informatie en onvoldoende belichting van een besluit vanuit relevante stakeholders worden de gevolgen van besluitvorming onvoldoende overzien. Dit leidt tot ad-hoc probleemoplossingen die de schaarse capaciteit binnen Pré Wonen afleidt van het behalen van doelstellingen.
10	Woningmarktrisico: wijzigingen in de economische omstandigheden op de woningmarkt leiden tot beperkingen in verkoop, beperkingen in huurprijsstelling of andere gevolgen die instroom van middelen beperken.
11	Consolidatie onderhoudspartijen door private equity: door de consolidatie van onderhoudspartijen neemt de onderhandelingskracht van Pré Wonen af, met hogere prijzen of minder goede dienstverlening tot gevolg.
12	Stapeling maatschappelijke opgaven: onvoldoende keuzes en sturing binnen de stapeling van opgaven leidt tot hogere uitgaven en verdeelde aandacht van management en daarmee tot het niet behalen van alle beoogde doelstellingen.
13	Schaarste van bouwmaterialen leidt tot vertragingen en kostenstijgingen: een handelsoorlog, oorlog of ander conflict leidt tot schaarste van bouwmaterialen. Gevolg is prijsstijgingen en/of vertraging in de totstandkoming van projecten, zowel in nieuwbouw als renovatie en planmatig onderhoud.
14	Rentestijging - leencapaciteit: een stijgende rente beperkt de leencapaciteit en hiermee ook de mogelijkheden om de bouw- en duurzaamheidsopgave te realiseren.
15	Pré Wonen als organisatie is niet tijdig gereed voor de toekomst: Pré Wonen is onvoldoende wendbaar en slagvaardig. Gevolg is dat de uitvoeringkracht uitblijft om doelstellingen te behalen.

Risico's op tactisch niveau

Integraal risicomanagement	Meerjarenstrategie '25-'28 Visie op doelgroepen en Portefeuilleplan					Strategisch
	Mens & Organisatie / Dienstverlening •Klantbeloften	Woningen & Wijken / Beschikbaarheid •Investeringsstatuut •Verkoopbeleid	Woningen & Wijken 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 (Mens & Organisatie - Interne samenwerking), waaronder Gedragscode en Integriteitscode Kaderbrief					
	Operationele beheersmaatregelen					
					Operatie- neel	

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. Bovenstaande tabel geeft de belangrijkste documenten weer die 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 processpecifieke 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 2024 de werking van deze beheersmaatregelen door procescontroles uit te voeren. Daarbij spraken we in het geval van bevindingen direct verbeteracties af met de procesverantwoordelijke. We monitoren deze verbeteracties minimaal elk half jaar in de rapportage van Internal Control.

Organisatie risicomanagement

Het Bestuur is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen. Risicomanagement is daar een belangrijk onderdeel van. Dit gebeurt op basis van de resultaten van de werkzaamheden van de 3 lijnen zoals onderstaand beschreven. De informatievoorziening van het Bestuur vindt plaats op meerdere niveaus. In 2024 haalde het Bestuur mondelinge informatie op via bilaterale overleggen en periodieke deelname aan overleggen met het managementteam. Daarnaast beschikt het Bestuur over schriftelijke informatie, zoals de tertaalrapportage vanuit de organisatie, besproken stukken uit het directieoverleg (in 2025 bestuursoverleg) en de halfjaarrapportage van IC.

Pré Wonen past het zogenoemde *3-lijnen*-model toe:

- De managers en de medewerkers binnen de primaire en ondersteunende processen van Pré Wonen - zoals Verhuur, Onderhoud, Human Resources en Vastgoedprojecten - vormen de eerste lijn. Zij zijn het best gepositioneerd om onverwachte gebeurtenissen waar te nemen en hierop te handelen. Zij zijn hiermee verantwoordelijk voor tijdige signalering en beheersing van risico's. In 2024 startten we met een project om de eerste lijn beter in staat te stellen deze rol te vervullen.
- De tweede lijn wordt gevormd door de functies die gericht zijn op het coördineren, monitoren en ondersteunen bij de risicobeheersing door de eerste lijn. Dit is primair belegd bij Business Control. De strategen en de bestuursadviseur hebben ook een belangrijke rol in het identificeren van risico's die volgen uit in- en externe ontwikkelingen.
- Het team van Internal Control geeft invulling aan de derde lijn. Aan de hand van een jaarplan wordt de werking van beheersmaatregelen getoetst. Het gaat daarbij om *hard controls* en *soft controls*. De bevindingen worden besproken met de betrokkenen en gerapporteerd aan het Bestuur en de Raad van Commissarissen.

De accountant rapporteert over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen, voor zover dit relevant is voor de uitvoering van de accountantscontrole.

Cultuur en gedrag

Wij willen geen risico's lopen rondom integriteit en zijn compliant aan wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid hierbij is 'vermijden'. Het uitgangspunt voor compliance- en integriteitsrisico's is dat we ons strikt houden aan de wetten en integer zijn. Wij zoeken niet de grenzen op. We voldoen onder andere aan de Woningwet, inclusief de BTIV en RTIV en de Governancecode van de corporatiesector. We hebben deze uitgewerkt in statuten, reglementen, investeringsstatuut en treasury statuut. We toetsen deze documenten periodiek aan de ontwikkelingen in de regelgeving en de sector en herijken ze zo nodig.

In 2024 is met het benoemen van de waarden Dienend, Duidelijk en Daadkrachtig een instrument ontstaan waarmee helder is wat van een ieder verwacht mag worden. Daarmee kunnen collega's elkaar ook aanspreken op het uitvoeren van deze waarden. Bestuur 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 het uitgangspunt is: 'van fouten leren we'.

Frauderisico

De Autoriteit Woningcorporaties vroeg met haar *Handreiking integriteit* aandacht voor een toenemend aantal fraudemeldingen binnen de sector. Deze meldingen gingen voornamelijk om fraude door partners in een keten, zoals binnen het onderhoud. Ook voor Pré Wonen is dit een aanwezig risico gezien onze afhankelijkheid van ketenpartners voor uitvoering van ons onderhoud. Bestuur en directie gaven regelmatig aandacht aan het onderwerp zodat we mogelijke signalen van fraude eerder kunnen detecteren. Hoewel er geen signalen van fraude zijn, blijven wij kijken naar mogelijkheden om preventie en detectie verder te verbeteren.

Buiten de door de Autoriteit Woningcorporaties benoemde specifieke risico's, is fraude op andere werkgebieden ook altijd een risico dat we meewegen. We voeren de toetsing van frauderisico's uit aan de hand van de weging van de 3 belangrijkste factoren:

- Motivatie: wat kan voor een medewerker, manager of bestuurder een reden zijn om over te gaan tot frauduleus handelen?

- Rationalisatie: hoe kan een fraudegeval beredeneerd worden? Welke redenen kan iemand voor zichzelf aandragen om frauduleus handelen voor zichzelf goed te praten?
- Mogelijkheid: hoe makkelijk is het om fraude te plegen?

Op basis van bestaande beheersmaatregelen beoordelen we geïdentificeerde risico's als beheersbaar/gemiddeld. Zo dwingen we transparantie af bij inkoop met een herijkt inkoopbeleid, is een schema van mandaten en bevoegdheden ingesteld dat wordt afgedwongen met factuurcontrole en passen wij externe taxaties toe bij verkooptransacties.

Ten aanzien van motivatie en rationalisatie dragen we de aanwezige integriteitscode uit. Eind 2024 is deze als onderdeel van de gedragscode opnieuw bevestigd. Hierop volgend zetten we in samenwerking met de vertrouwenspersonen een integriteitscyclus op. In deze cyclus brengen we dit onderwerp regelmatig onder de aandacht met training bij indiensttreding, aandacht op de afdeling middels dilemmadiscussies en een periodieke e-learning.

AVG

Het voldoen aan Algemene Verordening Gegevensbescherming ('AVG')-wetgeving heeft onze doorlopende aandacht. Om onze dienstverlening naar klanten en huurders te faciliteren hebben we gegevens nodig van en over personen. Onze klanten en huurders moeten erop kunnen vertrouwen dat we zorgvuldig omgaan met hun (persoons)gegevens. We houden ons aan alle relevante privacywetgeving en hebben onze organisatie, processen en systemen hierop 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 2024 is er intern 1 (2023: 9) datalek gemeld die we niet bij de Autoriteit Persoonsgegevens hoefden te melden. De daling in meldingen komt deels door het uitblijven van externe incidenten. Om het bewustzijn van de AVG-vereisten te verhogen organiseerden we eind november 2024 een training voor sleutelfunctionarissen die veel met persoonsgegevens werken.

16. Verslag van de Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) heeft zich in 2024 weer volop ingezet voor de belangen van collega's en de organisatie. Binnen de OR hebben enkele wisselingen plaatsgevonden, wat zorgde voor een frisse dynamiek en nieuwe inzichten. De OR bestond eind 2024 uit 8 personen.

Afgelopen jaar was het eerste volledige jaar waarin wij samenwerkten met de nieuwe bestuurder. Wij hebben deze samenwerking als prettig en constructief ervaren en kijken uit naar een verdere positieve samenwerking in de toekomst.

Bij verschillende advies- en instemmingsaanvragen is actief de achterban opgezocht om meningen en input op te halen. We bedanken de collega's die ons eerlijke en open antwoorden gaven zodat wij ons werk goed kunnen doen.

Gedurende het jaar hebben we ons gebogen over onderwerpen zoals het mobiliteitsbeleid, het onderbrengen van mutatieonderhoud bij onderhoud en de Meerjarenstrategie. Daarbij is succesvol de navigatormethode toegepast, wat leidde tot doordachte en gedragen besluiten.

Daarnaast heeft de OR zich ook buiten de organisatie ingezet. Wij hebben een petitie gehouden onder andere raden in Nederland om aandacht te vragen voor de koppeling van de pensioenopbouw aan de loonsverhoging in een nieuwe CAO Woondiensten. Hiermee probeerden we een positieve bijdrage te leveren aan een eerlijke en evenwichtige regeling voor werknemers in de sector.

We kijken met trots terug op een actief en betrokken jaar en blijven ons ook in de toekomst inzetten voor een sterke en open dialoog binnen onze organisatie.

De Ondernemingsraad

17. Verslag van de Raad van Commissarissen

17.1. Een woord vooraf

Met dit verslag verantwoordt de Raad van Commissarissen (RvC) zich over de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in 2024.

2024 was een bijzonder inspirerend jaar wat de RvC betreft. Onder leiding van een nieuw aangestelde bestuurder zijn de belangrijke opgaven in onze regio opnieuw onder de loep genomen. De belangrijkste doelen zijn duidelijk geformuleerd en gecommuniceerd met de stakeholders van Pré Wonen. De werkwijze, de processen en de structuur zijn voortvarend aangepakt om de ambitieuze koers waar te kunnen maken. De RvC kijkt met plezier terug op het afgelopen jaar.

Pré Wonen boekte als organisatie met vereende krachten veel mooie resultaten. Resultaten waar de bestuurder, de managers en alle medewerkers trots op mogen zijn. Wij bedanken hen voor alle inzet in het verslagjaar.

Namens de RvC,

De heer W.J. Bodewes
Voorzitter

17.2. Visie op toezicht

De RvC handelt op basis van de verantwoordelijkheden en bevoegdheden die zijn opgenomen in de (Woning)wet, de statuten en de Governancecode Woningcorporaties. De RvC heeft zijn werkwijze vastgelegd in een reglement en in de visie op toezichthouden.

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het Bestuur en de algemene gang van zaken, adviseert het Bestuur gevraagd en ongevraagd en is klankbord voor het bestuur. De RvC vervult ook de werkgeversrol voor het bestuur. De RvC werkt met 2 voorbereidingscommissies: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Periodiek gaan leden in gesprek met de huurdersorganisaties en de Ondernemingsraad (OR).

17.3. Governance

Alle leden zijn onafhankelijk in de zin van de Governancecode Woningcorporaties. Hun beroepen en nevenfuncties conflicteren niet met het lidmaatschap van onze RvC. Tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan. Mogelijke tegenstrijdige belangen waren onderwerp van gesprek waarbij adequate maatregelen zijn genomen.

Om de schijn van belangenverstrengeling te voorkomen, hield de RvC in 2024 een andere werkwijze aan bij een bod voor de aankoop van woningen in Haarlem. De voorzitter van de RvC is commissaris bij een van de betrokken bouwbedrijven. Vooraf legden de voorzitter, een lid van de RvC en de bestuurder van Pré Wonen afspraken vast. Vervolgens was de voorzitter, conform deze afspraken, niet betrokken bij de bespreking en besluitvorming binnen de RvC over deze acquisitie.

In 2024 zijn geen leningen, voorschotten, garanties of andere financiële voordelen verstrekt aan de bestuurder en commissarissen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De commissarissen en bestuurder ontplooiën geen activiteiten die in concurrentie treden met de corporatie zoals (potentieel) concurrerend vastgoedbezit. Geen van de commissarissen verleent andere diensten aan de corporatie dan voortvloeiend uit het lidmaatschap van de RvC. Er heeft ons geen interne of externe melding bereikt van een vermoeden van een misstand.

De RvC ontving een uitspraak van de Commissie Governancecode Woningcorporaties. De klacht handelde over de wijze waarop Pré Wonen en de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Kennemerland en IJmond een klacht van een huurder behandelde. De klacht is gegrond verklaard. Pré Wonen heeft passende maatregelen genomen. De RvC vroeg een toelichting op de dienstverlening en het klachtenmanagement en is daarover in november naar tevredenheid geïnformeerd.

17.4. Overleggen en bijeenkomsten

In 2024 is 6 keer een reguliere vergadering gehouden. Daarnaast zijn 3 thematische vergaderingen gehouden en een zelfevaluatie.

De leden van de Remuneratiecommissie bereiden samen met de bestuurder en de bestuurssecretaris de vergaderingen voor. Elke vergadering start met een vooroverleg. Op basis van de stukken en de mondelinge toelichting door de bestuurder en controller, vormt de RvC zich een oordeel en neemt hij besluiten.

De leden volgen de ontwikkelingen in de sector en zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De RvC wordt adequaat geïnformeerd over beleidswijzigingen en veranderingen in wet- en regelgeving. De leden zijn zich bewust van hun eigen verantwoordelijkheid om over alle relevante informatie te kunnen beschikken. In 2024 is van gedachten gewisseld over onder andere de 'staat van de corporatiesector', de handreiking integriteit en de leidraad meerjarenbegroting en dPi 2024 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

De agenda en de toelichtingen op de stukken zijn op orde. Daardoor wordt de RvC in staat gesteld om zijn taken goed te vervullen. De RvC kijkt uit naar de nieuwe vergadertool die in 2025 wordt geïmplementeerd.

De agenda van de vergaderingen bestaat uit vaste onderwerpen vanuit de jaaragenda en onderwerpen voortkomend uit het agendaoverleg. Alle verslagen van de treasurycommissie en de fiscale commissie worden in de Auditcommissie en in de reguliere vergadering geagendeerd. De RvC staat in alle vergaderingen stil bij het thema integriteit en volgt de gedragscode van Pré Wonen.

Bij investeringsvoorstellen beoordeelt de RvC de (financiële) resultaten en weegt de bevindingen van de onafhankelijke controller mee. De begroting, de tertaalrapportages en de jaarstukken geven een duidelijk beeld van de volkshuisvestelijke ambities en activiteiten van Pré Wonen.

In april en oktober bezocht de RvC enkele sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten. Met de toelichting op de 3 gebiedsontwikkelingen en de bezochte projecten, kreeg de RvC een goed beeld van de aanpak, de impact voor de bewoners en het eindresultaat.

In december stond de RvC stil bij ontwikkelingen op het gebied van human resources. Daarbij ging het over de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt, de campagne van Pré Wonen en de strategische personeelsplanning die aansluit bij de nieuwe Meerjarenstrategie.

17.5. Meerjarenstrategie

Gedurende het jaar is de RvC nadrukkelijk betrokken bij de totstandkoming van de Meerjarenstrategie. In februari is gereflecteerd op de inbreng die Pré Wonen had opgehaald bij stakeholders. Ook zijn trends en ontwikkelingen besproken en werden visies op strategische thema's gedeeld. In april werd verder gesproken over de kaders voor de Meerjarenstrategie en de stip op de horizon tot 2040.

De ingelaste vergadering in augustus stond volledig in het teken van de Meerjarenstrategie. Daarbij kwamen het proces, de kernwaarden en de klantbeloften aan bod. De strategie is op hoofdlijnen doorgerekend waarbij de groei van de woningvoorraad met 650 woningen een haalbare doch ambitieuze uitdaging vormt. De RvC heeft er vertrouwen in dat Pré Wonen haar maatschappelijke, operationele en financiële doelen voor de periode 2025-2028 kan waarmaken.

17.6. Topstructuur

In aansluiting op de ambities in de Meerjarenstrategie en gesprekken met de bestuurder werd duidelijk dat de organisatiestructuur verbeterd kon worden. De RvC besloot daarop het Bestuur uit te breiden met een tweede bestuurder. Het Bestuur wordt daarmee direct verantwoordelijk voor de aansturing van het management. Daardoor is de directie als besluitvormend en sturend orgaan niet langer nodig en is deze komen te vervallen. Een tweede bestuurder zorgt voor versterking, tegenkracht, continuïteit en stabiliteit. De huidige bestuurder is benoemd tot voorzitter van de Raad van Bestuur (RvB) van Pré Wonen.

De selectiecommissie (in dit geval de Remuneratiecommissie) sprak enkele keren met de OR over het Raad van Bestuur-model, de profielschets en het wervingsproces. Daarop startte de openbare werving voor een RvB-lid. In totaal reageerden 6 kandidaten, van wie 2 intern. De selectiecommissie beoordeelde de kandidaten individueel van elkaar aan de hand van standaard beoordelingscriteria. De adviescommissie, bestaande uit de bestuurder en de duovoorzitters van de OR, beoordeelde 3 kandidaten. Met deze kandidaten zijn gesprekken gevoerd. Daarbij was de selectiecommissie en de voorzitter van de OR aanwezig. Aansluitend is gesproken over de kandidaat van voorkeur.

Eind november is het formele advies van de OR ontvangen en lichtte de RvC zijn motivatie schriftelijk toe. Vervolgens is een zienswijze bij de Autoriteit woningcorporaties aangevraagd. 3 weken later werd de positieve zienswijze op de voorgenomen benoeming ontvangen en benoemde de RvC de heer M.H.J. Oomes per 1 januari 2025 als lid van de RvB voor een periode van 4 jaar. De RvC heeft er alle vertrouwen in dat de structuurwijziging binnen en buiten de organisatie voelbaar gaat zijn en dat beide bestuurders met alle medewerkers de ambities uit de Meerjarenstrategie gaan waarmaken.

17.7. Besluiten

In het verslagjaar is onder meer gesproken over de processen rondom acquisities, onderhoud-, renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten. Naar aanleiding van een acquisitie in Zandvoort is de besluitvorming rondom dat traject geëvalueerd. De RvC benadrukt het belang van voldoende *checks and balances* binnen de verschillende fasen van een project. Inmiddels kan de RvC de voortgang van alle projecten goed volgen en werkt Pré Wonen aan de aanpassing van de fasedocumenten.

De besluiten in chronologische volgorde:

Besluiten
Kaderbesluit Corodex, Zandvoort (gebiedsontwikkeling)
Visie op doelgroepen en portefeuilleplan
Projectvoorstel Van Speijkstraat, Zandvoort (renovatie)
Projectvoorstel Wilhelminalaan, Bennebroek (renovatie)
Bod Pré Wonen - Winkelcentrum Schalkwijk, Haarlem
EFG-kaderbesluit
Sloopbesluit Bergerslaan, Beverwijk (sloop/nieuwbouw)
Jaarrekening en het Jaarverslag 2023, inclusief decharge bestuur
Verkoop Beatrixplein 7-87, Haarlem
Projectvoorstel Munnikenweide, Beverwijk
Reactie op bod Schalkwijk-Zuid, Haarlem
Projectvoorstel Plantage Portiek, Beverwijk
Projectvoorstel/Uitvoeringsdocument Athenestraat, Haarlem (nieuwbouw)
Uitvoeringsdocument Aart van der Leeuwstraat, De Schrijvers fase 2 (sloop/nieuwbouw)
Meerjarenstrategie Pré Wonen 2025-2028
Controleplan 2024
Uitvoeringsdocument Romolenbeek, Haarlem (nieuwbouw)
Sloop woningen Jacob Geelstraat, Haarlem
Delegatie van bevoegdheden
Kaderbesluit 2025 EFG-aanpak
Statutenwijziging Woonwagendstandplaatsen Kennemerland BV
Profielschets RvC-lid en wervingsprocedure
Wijziging topstructuur
Begroting 2025 inclusief meerjarenprognoses en financiële meerjarenplanning 2025 – 2034
Financieringsstrategie
Treasuryjaarplan 2025
IC-jaarplan 2025
Uitvoeringsdocument Wilheminalaan, Bennebroek (renovatie)
Benoeming lid Raad van Bestuur
Beloningsbeleid 2025

Naast de onderwerpen die voor goedkeuring of vaststelling zijn voorgelegd, is over tal van andere zaken gesproken. Een selectie van de onderwerpen:

Overige onderwerpen van gesprek

Winterrapportage 2023, voorjaarsrapportage 2024 en najaarsrapportage 2024

Integraal Risicomanagement

Analyse besluitvormingsproces acquisitie Duinwachter

Afsluitdocument Brouwerstraat, Haarlem (renovatie)

Projectopdracht Mariaschool, Zandvoort (renovatie)

Nulmeting loonheffingen Stichting Pré Wonen

Accountantsverslag 2023

Rapportage interne controle 2e helft 2023 en 1e halfjaar 2024

Afsluitdocument Waddenbuurt, Haarlem

Afsluitdocument Heilig Hartschool, Beverwijk (groot onderhoud)

Projectopdracht Aagtendorp, Beverwijk (groot onderhoud)

Projectopdracht Bernadottelaan, Haarlem (renovatie)

Projectopdracht Lorentzstraat, Zandvoort (groot onderhoud)

Verslag bespreking huurderscommissarissen/huurdersvertegenwoordiging

Stappenplan benoeming nieuwe huurderscommissaris

Incident respons plan

Brief WSW inzake borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse

Analyse Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)

Uitspraak van de Commissie Governancecode Woningcorporaties

Sonnebornterrein, Haarlem (acquisitie)

Afsluitdocument De Roos, Haarlem (renovatie)

Nieuwe beleidswaarde

Jaarverslag 2023 van de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Kennemerland en IJmond en de Geschillencommissie Woonruimteverdeling Kennemerland en IJmond

Herijking huurbeleid

Planning en controlcyclus 2025

Voortgang Spaarne Gasthuis/Boerhavelaan, Haarlem (nieuwbouw)

Afsluitdocument Wilgenhoflaan, Beverwijk (renovatie)

Factsheet Aedes benchmark 2024

Managementletter

Financieringsstrategie

Projectopdracht Vincent van Goghlaan, Haarlem (sloop/nieuwbouw)

Herijking inkoopbeleid

Aanwijzen commissarissen in geval van belet of ontstentenis

17.8. Overleg met huurders en OR

Pré Wonen heeft 3 huurdersorganisaties die de belangen van de huurders in hun eigen gemeenten behartigen. De RvC hecht waarde aan goede huurdersparticipatie. De 2 commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd, volgen de ontwikkelingen. Zij spraken in mei met de leden van de huurdersorganisaties over de adviesaanvragen en de onderlinge samenwerkingen. De RvC volgt de verkenningen om de huurdersparticipatie toekomstbestendiger te maken.

De voorzitter sprak met de huurdersorganisaties over de procedure voor de invulling van de vacature binnen de RvC. Na een kennismaking met mevrouw Talitsch zijn 3 positieve adviezen ontvangen en is zij aangesteld als commissaris op voordracht van de huurders en daarmee met extra aandacht voor de huurdersbelangen.

De OR spreekt periodiek met het bestuur. In navolging van de Wet op de Ondernemingsraden zijn namens de RvC 2 overlegvergaderingen bijgewoond. De RvC vindt het mooi om te zien dat de nieuwe (navigator) werkmethode goed werkt en dat de gesprekken constructief verlopen.

17.9. Samenstelling

De samenstelling van de RvC is zodanig dat de leden onafhankelijk opereren ten opzichte van elkaar en het bestuur. De tabel geeft inzicht in de leden van de RvC, hun functies binnen de Raad en het rooster van aftreden.

De leden van de RvC en hun functies	Jaar van (her)benoeming	Aftreden per	Herbenoeming
Dhr. ir. W.J. Bodewes <i>Voorzitter RvC</i> <i>Lid Remuneratiecommissie</i>	2019/2023	1-2-2027	Niet herbenoembaar
Mw. J.P.A. de Goede MSc MCM <i>Vicevoorzitter</i> <i>Voorzitter Remuneratiecommissie</i> <i>Lid op voordracht van de huurders</i>	2016/2020	1-12-2024	Niet herbenoembaar
Dhr. B.T. Rutten BEc MBA MSc FRICS <i>Voorzitter Auditcommissie</i> <i>Lid op voordracht Ondernemingsraad</i>	2019/2023	1-9-2027	Niet herbenoembaar
Mw. mr. A.A.F. Talitsch <i>Lid Auditcommissie</i> <i>Lid op voordracht van de huurders (per 1-12-2024)</i>	2022	1-1-2026	Herbenoembaar
Dhr. dr. T.B.P.M. Tjin-A-Tsoi <i>Lid op voordracht van de huurders</i>	2020/2024	1-2-2028	Niet herbenoembaar

Het rooster van aftreden per ultimo 2024 is gepubliceerd op de website van Pré Wonen.

- De heer Tjin-A-Tsoi is per 1 februari 2024 herbenoemd. Daarvoor is een positief advies van de huurdersorganisaties en een positieve zienswijze van de Aw verkregen.
- Na de maximale zittingsperiode van 8 jaar moest mevrouw De Goede de RvC verlaten. Zij had als commissaris extra aandacht voor de huurders. Ook leverde zij als voorzitter van de remuneratiecommissie veel inzet bij de bestuurswissel en het interim-bestuur. De RvC bedankt haar nogmaals voor haar werk en enthousiaste inzet.
- De RvC zocht contact met de huurdersorganisaties over een nieuwe commissaris op voordracht van de huurders. Daarop is officieel advies gevraagd en kon mevrouw Talitsch per 1 december 2024 de positie van huurderscommissaris binnen de RvC gaan vervullen.
- De profielschets voor de werving van een nieuwe commissaris is herschreven. De openbare werving loopt.
- Tot en met april nam de heer Bloem, als stagiair vanuit de VTW, deel aan de vergaderingen. In 2025 start een nieuwe stagiaire.
- Alle commissarissen behaalden de verplichte punten voor Permanente Educatie (PE), zoals opgenomen de VTW-portal (10 punten in 2 jaar).

17.10. Nevenfuncties

De leden van de RvC hebben de volgende hoofd- en nevenfuncties:

De leden van de RvC	Hoofd- en nevenfuncties
Dhr. ir. W.J. Bodewes (1952)	➤ Directeur-eigenaar Bodewes & Bodewes, strategisch vastgoedadvies. ➤ Voorzitter Raad van Advies Supermarktfonds Nederland - Annexum, Amsterdam. ➤ Lid Raad van Commissarissen Hurks B.V., bouw- en ontwikkelingsbedrijf, Eindhoven. ➤ Lid Raad van Commissarissen Scholtens Groep, bouw-, ontwikkeling-, exploitatiebedrijf, Wognum. ➤ Lid Raad van Commissarissen Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V., Warmenhuizen. ➤ Voorzitter Bestuur Holland Property Plaza, Zeist. ➤ Lid Dagelijks Bestuur/penningmeester Forum Stedelijke Vernieuwing, Den Haag. ➤ Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Rotterdam. ➤ Lid Raad van Advies PROVADA B.V., Amsterdam. ➤ Lid Raad van Advies van OZ, architectenbureau, Amsterdam. ➤ Lid Raad van Advies VanWonen Holding, gebieds- en vastgoedontwikkeling, Zwolle. ➤ Lid van de toetsingscommissie voor de Woningbouwimpuls aanvragen, Ministerie van VRO.
Mw. J.P.A. de Goede MSc MCM (1954)	➤ Directeur/consultant The Change Academy, onderdeel van COREness B.V. Assendelft. ➤ Vicevoorzitter Raad van Toezicht stichting Opspoor, Purmerend. ➤ Vicevoorzitter Raad van Toezicht stichting Tabijn, Heemskerk. ➤ Lid Raad van Bestuur stichting Zaanse Schans, Zaandam.
Dhr. B.T. Rutten BEc MBA MSc FRICS (1970)	➤ Head of Sectorcluster Commercial Real Estate – Hotels – Leisure, ABN AMRO Bank N.V., Amsterdam. ➤ Lid Raad van Commissarissen bouwkundig ingenieursbureau Innax, Veenendaal. ➤ Lid Raad van Commissarissen Nationaal Renovatie Platform, Purmerend. ➤ Lid Raad van Advies, NL Greenlabel, Megchelen. ➤ Lid Raad van Advies PROVADA B.V., Amsterdam. ➤ Chairman exam committee Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). ➤ Chairman Business Committee CRE, Nederlandse Vereniging van Banken, Amsterdam.
Mw. mr. A.A.F. Talitsch (1969)	➤ Advocaat en mediator, Anouk Talitsch Advocatuur en Mediation B.V., Den Haag. ➤ Lid Raad van Toezicht Stichting Heliomare, stichting Heliomare Onderwijs, stichting Vrienden van Heliomare, Wijk aan Zee. ➤ Lid Raad van Commissarissen Coöperatie Huisartsen Spoedposten, West-Brabant. ➤ Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Vivera Welzijn & Dienstverlening Zwijndrecht, Diverz, Zwijndrecht. ➤ Lid Raad van Toezicht Wijzer in opvang en onderwijs, Vlaardingen. ➤ Voorzitter stichting Haagse Muziekcentrale, Den Haag. ➤ Vicevoorzitter KNVB Commissie van beroep Tuchtrechtspraak Amateurvoetbal. ➤ Lid Bestuur Business Circle Residentie Orkest, Den Haag ➤ Lid Bestuur NLS De Witte, Den Haag

De leden van de RvC	Hoofd- en nevenfuncties
Dhr. dr. T.B.P.M. Tjin-A-Tsoi (1966)	> CEO / Voorzitter Raad van Bestuur TNO. > 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 Hollandsche Maatschappij der Wetenschappen, Haarlem. > Lid van de Nederlandse Academie voor Technologie en Innovatie (ACTI), Amsterdam.

17.11.Zelfevaluatie

In oktober 2024 werd de jaarlijkse zelfevaluatie gehouden met externe begeleiding. Aan de hand van een vooraf ingevulde vragenlijst is gesproken over de samenstelling en het functioneren van de RvC als geheel. Ook is stilgestaan bij de taken als toezichthouder, klankbord en werkgever van het bestuur. De leden zijn zich bewust van hun rollen en geven daar duidelijk invulling aan. Er worden goede dialogen gevoerd over onderwerpen die integraal worden benaderd. Er is gereflecteerd op het functioneren van de voorbereidende commissies. Zij functioneren goed waarbij de terugkoppeling naar de voltallige RvC in de gaten wordt gehouden.

De kwaliteit van de informatie is behoorlijk goed op orde en er is openheid vanuit de organisatie. De RvC heeft aandacht voor de ontwikkeling van de organisatie, het ondernemerschap en de dienstverlening. Er is vertrouwen dat de ontwikkelingen, die in gang zijn gezet met de Meerjarenstrategie, bijdragen aan het behalen van de doelen waarbij de financiën op orde blijven.

In het algemeen wil de RvC meer oog houden voor de huurdersparticipatie en wat er speelt in wijken. Ook wil de Raad de eigen vacatures zo goed mogelijk invullen.

17.12.Accountant

In 2023 startte BDO als controlerend accountant van Pré Wonen. De accountants waren aanwezig bij vergaderingen van de Auditcommissie en de RvC waarin het accountantsverslag 2023, het controleplan 2024 en de managementletter werden besproken. De RvC is tevreden over de mondelinge en schriftelijke informatie van de accountant. De RvC heeft vertrouwen in de partner en het controlerende team.

17.13.Auditcommissie

Bij de Auditcommissie ligt de nadruk op het financiële verslagleggingsproces, het systeem van interne beheersing van (financiële) risico's, het controleproces van de onafhankelijke externe accountant en treasury. De commissie vergaderde 5 keer. De jaarstukken zijn in mei met de voltallige Raad besproken. Zoals in het reglement is vastgelegd, is een gesprek gevoerd met de controller, buiten aanwezigheid van de bestuurder.

In maart stond de winterrapportage en het integraal risicomanagement op de agenda. De commissie boog zich over het besluitvormingsproces rondom een acquisitie en de loonbelastingscan/de nulmeting loonheffingen.

In juni stond de voorjaarsrapportage op de agenda. Ook was er extra aandacht voor het overzicht van projecten en de aanvulling op het integraal risicomanagement.

In september boog de commissie zich over het controleplan dat de accountant toelichtte. De Auditcommissie vroeg extra aandacht te besteden aan cybersecurity. Uit de controle zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Ook is gesproken over de impact van de nieuwe beleidswaarde en de leidraad van de Aw in aanloop naar de begroting 2025.

In oktober boog de commissie zich over de interne controlerapportage van de onafhankelijke controller over het eerste half jaar, de najaarsrapportage en de planning en controlcyclus 2025.

In november stond de begroting op de agenda. De accountant lichtte de managementletter 2024 toe. Het geschetste beeld en de aanbevelingen komen overeen met het beeld van de commissie. De commissie adviseerde positief over de begroting 2025, het treasuryjaarplan, het jaarplan interne controle en over de bezoldiging voor Bestuur en RvC 2025.

17.14. Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie beoordeelt het functioneren van het bestuur, maakt afspraken over te behalen prestaties en buigt zich over de beloning. In juli en in oktober sprak de commissie met de bestuurder en zijn jaarafspraken gemaakt. De RvC is tevreden over haar inzet en samenwerking. Zij draagt met een frisse blik bij aan de doorontwikkeling van de organisatie.

Mevrouw Franken is op 1 juni 2023 benoemd als bestuurder bij Pré Wonen voor een periode van 4 jaar.

Bestuur Pré Wonen	Nevenfuncties
Mevrouw S.D. Franken-van Velzen (1961)	> Lid Raad van Toezicht HilverZorg te Hilversum/voorzitter van de commissie Kwaliteit, Veiligheid en Vrijheid. > Lid Raad van Toezicht Esdégé-Reigersdaal te Heerhugowaard / lid van de Auditcommissie. > Lid alumni Nyenrode Business Universiteit.

Uit hoofde van haar functie heeft mevrouw Franken zitting in de Raad van Advies van het forum voor stedelijke vernieuwing. In 2024 behaalde zij 36 PE-punten (2023: 29,5).

17.15. Beloningsbeleid

De beloning van de bestuurder voldoet aan de Wet Normering Topinkomens (WNT). Aanvullend geldt specifiek voor woningcorporaties de adviesregeling 'normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Conform deze regel is Pré Wonen ingedeeld in klasse H, op basis van aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste gemeente (Haarlem).

Jaarlijks stelt de RvC (op advies van de Remuneratiecommissie) de beloning vast. De accountant toetst deze aan de wet- en regelgeving. De beloning van de bestuurder bestaat uit een vast inkomen zonder variabele beloningscomponenten. Voor wat betreft de regeling en financiering van de pensioentoezeggingen geldt dat de corporatie de afdracht richting het pensioenfonds SPW regelt. De bezoldiging van de bestuurder is opgenomen onder de overige informatie in hoofdstuk 13 van de jaarrekening.

In 2024 volgde de RvC de Beroepsregel bezoldiging commissarissen van de VTW. In 2024 bleven de uitgangspunten voor het beloningsbeleid ongewijzigd en bedragen 100% van de bindende beroepsregel van de VTW. De bezoldiging over het verslagjaar is opgenomen onder de overige informatie in hoofdstuk 13 van de jaarrekening.

Jaarrekening 2024



Inhoudsopgave

1.	Balans per 31 december 2024	85
2.	Winst- en verliesrekening over 2024	87
3.	Kasstroomoverzicht 2024	88
4.	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	89
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	94
6.	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	108
7.	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	113
8.	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	114
9.	Toelichting op de balans per 31 december 2024	115
10.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024	145
11.	Overige informatie	154
12.	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	156
13.	WNT-verantwoording Stichting Pré Wonen	161
14.	Ondertekening van de jaarrekening	165
15.	Overige gegevens	166

1. Balans per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)

Balans activa (in €)		31-12-2024	31-12-2023
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.1	3.106.336.579	2.772.641.652
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.1	302.744.063	279.200.920
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	91.444.649	85.222.146
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.3	3.738.546	35.588.606
		3.504.263.837	3.172.653.324
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.4	4.380.786	4.255.203
		4.380.786	4.255.203
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	9.5	4.068.920	3.662.770
		4.068.920	3.662.770
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	9.6	3.651.817	3.938.576
Grondposities	9.6	5.295.766	4.605.264
		8.947.583	8.543.840
Vorderingen			
Huurdebiteuren	9.7	594.133	657.948
Overheid	9.7	1.538	23.801
Overige vorderingen	9.7	203.921	198.206
Overlopende activa	9.7	835.786	481.168
		1.635.378	1.361.123
Liquide middelen	9.8	12.289.848	11.445.219
		3.535.586.352	3.201.921.479

Balans passiva (in €)		31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	9.9	2.240.327.150	1.959.687.788
Overige reserves	9.9	218.387.226	636.737.853
Onverdeeld resultaat	9.9	301.515.342	-137.711.263
		2.760.229.718	2.458.714.378
Voorzieningen			
Onrendabele investeringen en herstructurerings	9.10	6.141.011	16.649.930
Overige voorzieningen	9.10	620.667	604.071
		6.761.678	17.254.001
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	9.11	20.014.024	20.020.355
Schulden aan kredietinstellingen	9.11	618.609.073	579.452.126
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.11	89.335.900	83.433.745
Waarborgsommen	9.11	62.111	47.775
		728.021.108	682.954.001
Kortlopende schulden			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	9.12	15.760.135	15.938.084
Schulden aan leveranciers	9.12	5.239.431	1.148.148
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	9.12	6.220.856	14.046.108
Overige schulden	9.12	1.011.009	969.793
Overlopende passiva	9.12	12.342.417	10.896.966
		40.573.848	42.999.099
		3.535.586.352	3.201.921.479

2. Winst- en verliesrekening over 2024

Winst- en verliesrekening (in €)		2024	2023
Huuropbrengsten	10.1	117.615.799	114.594.056
Opbrengsten servicecontracten	10.2	6.480.947	6.152.408
Lasten servicecontracten	10.3	-6.814.894	-6.642.435
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.4	-7.952.261	-7.777.244
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.8	-51.224.816	-47.766.062
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.9	-9.654.051	-8.592.217
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		48.450.724	49.968.506
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.11	14.758.046	18.214.169
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	10.11	-236.483	-406.186
Toegerekende organisatiekosten	10.11	-411.083	-536.098
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.11	-8.546.910	-13.165.749
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		5.563.570	4.106.136
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.12	-15.074.326	-14.133.750
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.13	284.718.123	-151.984.224
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.14	320.348	190.436
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		269.964.145	-165.927.538
Opbrengst overige activiteiten	10.15	540.710	1.023.767
Nettoresultaat overige activiteiten		540.710	1.023.767
Overige organisatiekosten	10.16	-2.815.052	-3.119.494
Leefbaarheid	10.17	-1.682.637	-1.603.507
Bedrijfsresultaat		320.021.459	-115.552.130
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.18	247.351	230.456
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.18	-11.443.872	-10.702.665
Financiële baten en lasten		-11.196.521	-10.472.209
Resultaat voor belastingen		308.824.938	-126.024.339
Belastingen	10.19	-7.311.926	-11.670.486
Resultaat deelnemingen	10.20	2.329	-16.438
Resultaat na belastingen		301.515.342	-137.711.263

3. Kasstroomoverzicht 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Kasstroomoverzicht (in €)	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele ontvangsten		
Huurontvangsten	117.758.157	114.520.105
Vergoedingen	7.705.444	8.463.158
Overheidsontvangsten	741.242	0
Overige bedrijfsontvangsten	505.057	5.657.398
Ontvangen interest	247.351	558.128
Saldo ingaande kasstromen	126.957.251	129.198.789
Operationele uitgaven		
Personeelsuitgaven	-13.006.787	-11.937.205
Onderhoudsuitgaven	-44.703.515	-42.048.609
Overige bedrijfsuitgaven	-28.815.302	-23.575.568
Betaalde interest	-11.639.187	-10.255.806
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-283.143	-952.954
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.043.246	-909.304
Vennootschapsbelasting	-8.842.565	-5.452.803
Saldo uitgaande kasstromen	-108.333.745	-95.132.249
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.623.506	34.066.540
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	10.118.834	7.946.729
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	2.146.550	8.061.919
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB	978.471	1.443.642
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode niet-DAEB	1.924.254	2.103.004
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	15.168.109	19.555.294
MVA Uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-32.692.528	-24.722.893
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	40.075	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-35.609.166	-27.668.633
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-72.270	-31.009
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	-3.510.303
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-23.792	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	-859.970	-1.085.024
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	-1.930.899	-1.363.553
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-385.073	-39.667
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	7.303	-
Aankoop grond DAEB	-15.136	-18.058
Aankoop grond niet-DAEB	0	-
Investerings overig DAEB	-213.402	-520.515
Externe kosten bij verkoop	-254.044	-
Verwerving van materiële vaste activa	-72.008.902	-58.959.656
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-56.840.793	-39.404.362
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	380.160
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	0	380.160
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-56.840.793	-39.024.202
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering ingaande kasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	67.500.000	32.500.000
Tussentelling ingaande kasstromen	67.500.000	32.500.000
Financiering uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.938.084	-20.906.397
Mutatie maandelijkse roll-over lening	-12.500.000	-3.000.000
Waarborgsommen	0	-7.232
Tussentelling uitgaande kasstromen	-28.438.084	-23.913.629
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	39.061.916	8.586.371
	844.629	3.628.709
Liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	11.445.219	7.816.510
Liquide middelen per 31 december	12.289.848	11.445.219
	844.629	3.628.709

4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

4.1. 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 2024 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek.

4.2. 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.

4.3. 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 het hoofdstuk Financiële continuïteit in het jaarverslag.

4.4. 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.

4.5. Stelselwijziging

Voor de jaarrekening 2024 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

4.5.1. 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 marktwaaarde (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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Pré Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die daarom schattingsonzekerheden in zich heeft. Een nadere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de beleidswaarde is opgenomen onder 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 balansdatum, 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

Bij de bepaling van belastinglatenties worden inschattingen gemaakt van de realiseerbaarheid van de latenties en de toe te passen disconteringsvoet. Voor de grondslagen van actieve en passieve latenties wordt verwezen naar de respectievelijke grondslagen van de balans.

4.5.2. Overige verbindingen

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

VOF De Remise Haarlem te Haarlem: 50% (2023: 50 %)

Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. te Haarlem: 36,11% (2023: 36,11%)

Vof De Remise (50%) bestaat ultimo 2024 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 2025 wordt ontbonden.

De Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. Haarlem beheert standplaatsen.

4.5.3. Salderen

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

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

4.5.4. 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.

4.5.5. Schattingswijzigingen

Per verslagjaar 2024 wordt de nieuwe beleidswaarde berekend ten behoeve van de toelichting in de jaarrekening. Hierin vinden de volgende veranderingen plaats:

- 0. Het aanpassen van de disconteringsvoet naar een niveau dat beter past bij een sociale verhuurder.
- 0. In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
- 0. Ook het onderhoud verandert. De onderhoudsnorm die standaard voor de gehele levensduur geldt, wordt vervangen door onderhoud op basis van een MJOP, met jaarlijks variërende onderhoudslasten.
- 0. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen niet alleen uit wetgeving maar ook uit landelijke afspraken voortvloeien. Op dit moment speelt het uitfasen van E-, F- en G-labels.

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1. Vastgoedbeleggingen

5.1.1. (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, 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 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. Woningen met een middenhuur vallen hiermee onder het 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.

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

Stichting Pré Wonen hanteert 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 investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

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

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel 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, dan wel 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, dan wel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

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

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, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij met argumenten van 1 van de 4 criteria afgeweken kan worden.

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 2024 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.

5.2. 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 terugkoopprijs 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.

5.2.1. 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 vastgoedprojecten.

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.

5.2.2. 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.

5.2.3. Beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Pré Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- > De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.

- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Pré Wonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

Pré Wonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

5.3. Materiële vaste activa

5.3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De 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 twintig jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf 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 2024 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

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

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.4. Financiële vaste activa

5.4.1. Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de stichting invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden 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 herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de stichting of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De stichting bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de stichting het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde 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.

5.4.2. Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

5.5. Voorraden

5.5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen, teruggekochte woningen bestemd voor verkoop en overgehevelde woningen vanuit exploitatie bestemd voor verkoop. 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. De overgehevelde woningen vanuit exploitatie worden tevens gewaardeerd tegen marktwaarde of lagere opbrengstwaarde.

5.5.2. Grondposities

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

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

5.6. Vorderingen

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

5.7. 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.

5.8. 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 teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.10.1. 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 waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

5.10.2. Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Pré Wonen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de Verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en- verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de stichting beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de stichting leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft 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 het pensioenfonds, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

5.10.3. Voorziening latente belastingen

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

5.10.4. Voorziening deelnemingen

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

5.10.5. 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.

5.11. Langlopende schulden

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

5.12. Kortlopende schulden

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

5.13. Geamortiseerde kostprijs

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

5.14. 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

6.1. Algemeen

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

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van 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.

6.2. Huuropbrengsten

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

6.3. 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.

6.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

6.5. 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.

6.6. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

6.7. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. 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.

6.8. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

6.9. 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 hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

6.10. 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.

6.11. Netto resultaat overige activiteiten

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

6.12. 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.

6.13. Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden 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.

6.14. Rentebaten en rentelasten

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

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

6.15. Belastingen over de winst of het verlies

6.15.1. 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.

6.15.2. 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.

6.16. 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.

6.17. 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 de opstelling van 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.

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.

8.1. 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 2024

9.1. Vastgoedbeleggingen

9.1.1. DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Vastgoedbeleggingen (in €)	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
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
Stand per 1 januari	2.772.641.653	2.902.732.743	279.200.920	298.271.155
Mutaties				
Investing in bestaand bezit	33.886.825	32.680.093	1.092.642	682.321
Desinvestering; verkopen bestaand bezit	-2.003.728	-4.361.512	-681.905	-3.126.044
Voorziening onrendabele top renovaties	-13.746.060	-18.364.444	-169.434	-176.306
Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling	58.391.673	-	-	-
Mutatie leegwaarde	-859.946	-788.616	859.946	788.616
Herclassificatie DAEB / niet-DAEB	2.930.949	1.714.446	-2.930.949	-1.714.446
Herclassificatie naar voorraad	-2.284.501	-2.370.214	-262.630	-134.359
Herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling	-1.702.935	-2.006.637	-	-
Mutatie actuele waarde	259.082.649	-136.594.206	25.635.473	-15.390.017
Totaal mutaties 2024	333.694.926	-130.091.090	23.543.143	-19.070.235
Boekwaarde per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	1.080.723.508	988.822.852	169.640.995	169.361.740
Cumulatieve herwaarderingen	2.056.780.829	1.797.712.275	142.703.222	119.924.929
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-31.167.758	-13.893.474	-9.600.154	-10.085.749
	3.106.336.579	2.772.641.653	302.744.063	279.200.920

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 een andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling betreft de balanswaarde van de woningen die gesloopt zijn gedurende het boekjaar en die is ingebracht in het slooppject.

In 2024 zijn er 2 woonwagens vervangen. Tevens wordt 1 complex, bestaande uit 9 eenheden, niet meer duurzaam verhuurd en is een juridische verplichting aangegaan tot sloop. Derhalve zijn deze eenheden overgeheveld naar vastgoed in ontwikkeling (€ 1,7 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 [Verloopoverzicht marktwaarde 2023-2024](#).

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

9.1.2. Uitgangspunten marktwaarde

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

Marktwaarde (in €)	2024	2023	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	1.467.560.911	1.349.722.824	full
Meergezinswoningen	1.857.073.787	1.613.249.052	full
Studenteneenheden	9.863.901	5.429.094	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	6.516.387	6.491.401	full
Maatschappelijk onroerend goed (incl. zorg)	37.896.447	48.314.967	full
Parkeergelegenheden	30.169.209	28.635.236	full
Totaal	3.409.080.642	3.051.842.574	

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 woningwaarderingssysteem.
- 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 2023 eveneens toegelicht, maar enkel in geval deze parameters afwijken van de waardering ultimo 2024:

Parameters woongelegenheden en parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,90%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%
Looninflatie	5,80%	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%
Bouwkostenstijging	5,80%	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%
Leegwaardestijging	5,95%	2,33%	5,53%	2,91%	2,00%
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexpluiten	€ 2.147	€ 2.249			
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitpanden	€ 1.293	€ 1.352			
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexpluiten	€ 1.994	€ 2.120			
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitpanden	€ 1.359	€ 1.458			
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - Student doorexpluiten	€ 868	€ 1.064			
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - Student uitpanden	€ 868	€ 1.064			
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 116	€ 122			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 142	€ 152			
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)					
Beverwijk	Handboek	Handboek			
Bloemendaal	Handboek	Handboek			
Haarlem	Handboek	Handboek			
Heemskerk	Handboek	Handboek			
Heemstede	Handboek	Handboek			
Zandvoort	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 mutatiekansen bij doorexpluiten	6,40%	6,39%			
Disconteringsvoet - EGW	6,54%	7,34%			
Disconteringsvoet - MGW	6,48%	7,09%			
Disconteringsvoet - Studenteneenheid	5,70%	6,33%			
Disconteringsvoet - parkeerplaats	7,10%	7,15%			
Disconteringsvoet - garagebox	6,99%	7,21%			

Inschakeling taxateur

In het verslagjaar is het volledige bezit gewaardeerd door een externe taxateur. De externe taxateur heeft 1/3e deel volledig gewaardeerd en 2/3e deel voorzien van een markttechnische update. De externe taxatie vindt plaats door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering is onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Pré Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

Gehanteerde vrijheidsgraden			
Vrijheidsgraad	Woongelegenheden Toegepast	BOG/MOG/ ZOG Toegepast	Parkeergelegenheden 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						
		2024		2023		
		Veronderstelling (bandbreedte)		Veronderstelling (bandbreedte)		
Woongelegenheden		Van	Tot	Van	Tot	
Markthuur	per vhe	€ 553	€ 3.107	€ 214	€ 2.277	Per maand
Leegwaarde	per vhe	€ 2.500	€ 8.680	€ 544	€ 9.179	Per m2 per jaar
Disconteringsvoet	per vhe	5,10%	12,75%	4,70%	8,75%	
Onderhoud doorexploiteren	per vhe	€ 1.209	€ 2.630	€ 175	€ 2.913	Per jaar
Onderhoud uitponden	per vhe	€ 904	€ 2.117	€ 175	€ 1.923	Per jaar
Mutatie- en verkoopkans	per vhe	4,0%	20,0%	4,0%	39,0%	
Achterstallig onderhoud	per vhe	€ 0	€ 60.000	€ 0	€ 60.000	
Beklemmingen		Zie verdere toelichting		Zie verdere toelichting		
BOG/MOG/ZOG		Van	Tot	Van	Tot	
Markthuur	per vhe	€ 50	€ 158	€ 55	€ 165	Per m2 per jaar
Disconteringsvoet	per vhe	5,15%	10,00%	5,30%	10,00%	
Onderhoud	per vhe	€ 7	€ 12	€ 6,9	€ 11,1	Per m2 per jaar
Parkeergelegenheden		Van	Tot	Van	Tot	
Markthuur	per vhe	€ 50	€ 160	€ 50	€ 150	Per maand
Leegwaarde	per vhe	€ 14.500	€ 35.000	€ 14.500	€ 32.500	
Disconteringsvoet	per vhe	5,25%	9,25%	6,50%	7,30%	
Onderhoud	per vhe	€ 60	€ 246	€ 58	€ 233	Per jaar
Mutatie- en verkoopkans	per vhe	4,00%	13,00%	4,00%	12,00%	

¹ Voor een correcte weergave van de meerderheid van onze portefeuille zijn studenteneenheden niet meegenomen in de bandbreedtes.

Schematische vrijheid

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

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Wij achten in samenspraak met de extern taxateur een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en hiermee leidend tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten.

Leegwaarde

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 marktwaaardeoverleg 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 2024. 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%	208.725	6,11%
	- 10%	-186.506	-5,46%
Alle indexcijfers	+ 1%-punt	708.336	20,75%
	- 1%-punt	-291.350	-8,54%
Leegwaardeontwikkeling eerste jaar	+ 1%-punt	18.192	0,53%
	- 1%-punt	-18.005	-0,53%
Leegwaardeontwikkeling ieder jaar	+ 1%-punt	184.278	5,40%
	- 1%-punt	-141.817	-4,15%
Markthuur	+ 10%	27.172	0,80%
	- 10%	-9.754	-0,29%
Mutatiegraad	+ 1%-punt	141.246	4,14%
	- 1%-punt	-160.074	-4,69%
Disconteringsvoet	+ 0,5%-punt	-143.920	-4,22%
	- 0,5%-punt	206.572	6,05%
Overdrachtskosten	+ 1%-punt	-37.927	-1,11%
	- 1%-punt	38.844	1,14%
Exit yield	+ 1%-punt	-118.742	-3,48%
	- 1%-punt	269.894	7,91%

Verloopoverzicht marktwaarde 2023 – 2024

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

Verloop marktwaarde 2023-2024 (x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2023	2.772.642	279.200	3.051.842
Voorraadmutaties	65.824	-3.446	62.378
Vastgoedgegevens	65.368	6.813	72.181
Methodische wijzigingen handboek en validatie	4.682	1.042	5.724
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	197.821	19.135	216.956
Marktwaarde 2024	3.106.337	302.744	3.409.081
Percentage marktwaarde 2024 t.o.v. 2023	112,04%	108,43%	111,71%

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

Voorraadmutaties (x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Verkoop / sloop / overig weg	-5.649	-3.178	-8.827
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	71.205	0	71.205
Classificatiewijzigingen	268	-268	-
Subtotaal voorraadmutaties	65.824	-3.446	62.378

In 2024 zijn 45 VHE's uit exploitatie gegaan met een gemiddelde marktwaarde van € 144.053. Daarnaast zijn er 256 nieuwe verhuureenheden in exploitatie gekomen met een gemiddelde marktwaarde van € 275.988.

Mutatie vastgoedgegevens (x € 1.000)			
	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-1.264	-70	-1.334
Contractuur en leegstand	69.483	7.081	76.564
Maximale huur	7.864	-	7.864
Mutatiegraad	-153	-	-153
WOZ-waarde	-270	-28	-298
Achterstallig onderhoud	1.611	32	1.643
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	262	-151	111
Complexdefinitie en verkooprestricties	-12.165	-51	-12.216
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	65.368	6.813	72.181

De gemiddelde contractuur van woonegelegenheden is gestegen van € 603,28 naar € 637,20. Het gemiddelde percentage leegstand van woonegelegenheden is gestegen van 1,84% naar 3,53%. Naast meer leegstaande woningen per jaareinde, wordt dit verklaard door complexen die antikraak verhuurd worden voorafgaand aan sloop. De gemiddelde maximale huur excl. opslag van woonegelegenheden is gestegen van € 943,38 naar € 1.009,92.

En is er in 2024 voor ruim 1.100 woonegelegenheden gemiddeld € 27.585 achterstallig onderhoud ingerekend, waar dit in 2023 gemiddeld € 21.905 was voor ruim 1.500 woonegelegenheden. Tenslotte is het gemiddelde percentage woonegelegenheden met een exploitatieverplichting gestegen van 43,34% naar 48,00%.

Methodische wijzigingen handboek en validatie (x € 1.000)			
	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Toevoeging middenhuur	-13.142	-27	-13.169
Aanpassing opslag beschermd bezit	1.510	-	1.510
Toevoeging midensegment voor huidige contracten	-	7	7
Overdrachtskosten	16.314	1.062	17.376
Validatie markthuizen	-	-	-
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	4.682	1.042	5.724

In deze stap zijn de wijzigingen gerelateerd aan de toevoeging van het middenhuursegment, voor de situatie na mutatie, opgenomen.

Beschermd bezit zoals rijksmonumenten hebben sinds de invoering van de Wet betaalbare huur een procentuele opslag op de maximale huur.

Parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen (x € 1.000)			
	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Macro-economische parameters	8.116	491	8.607
Liberalisatiegrens	-2.746	0	-2.746
Mutatiegraad uitponen	2.673	1.062	3.735
Reguliere huurstijging	-7.084	1.503	-5.581
Markthuur	2.333	317	2.650
Markthuurstijging	491	6	497
Leegwaarde	245.588	21.682	267.270
Leegwaardestijging	151.820	15.120	166.940
Splitsingskosten	-354	-53	-407
Verkoopkosten	-2	-23	-25
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-14.738	-762	-15.500
Beheerkosten	-5.501	-267	-5.768
Belasting en verzekeringen	-1.846	-134	-1.980
Disconteringsvoet	-199.371	-20.344	-219.715
Exit Yield	18.442	537	18.979
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	197.821	19.135	216.956

De ontwikkeling van de macro-economische parameters laat een wisselend beeld zien. Per saldo lijkt de impact op lagere stijging van de onderhoudskosten door de bouwkostenindex de grootste impact te hebben.

De gemiddelde mutatiegraad uitponen van woonegelegenheden is gelijk gebleven.

De gemiddelde markthuur van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van € 1.143,24 naar € 1.249,02 (9,25%).

De gemiddelde leegwaarde van woonegelegenheden is gestegen van € 327.745 naar € 372.792 (13,74%).

De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging per jaar van woonegelegenheden is gestegen van 1,80% naar 2,33%.

Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woonegelegenheden is gestegen van € 2.039,52 naar € 2.149,96. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponen van woonegelegenheden is gestegen van € 1.328,71 naar € 1.404,23.

De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, licht gedaald. De gemiddelde disconteringsvoet uitponen van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 6,51% naar 7,24%.

De gemiddelde exit yield doorexploiteren van woonegelegenheden is gedaald van 4,89% naar 4,30%. De gemiddelde exit yield uitponen van woonegelegenheden is gedaald van 3,89% naar 3,79%.

9.1.3. Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 2.031.491.053.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Beleidswaarde gegevens (in €)	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
Eengezinswoningen	807,98	1.464
Meergezinswoningen	710,70	1.345
Studenten eenheden	293,00	N.v.t.
Woonwagen(standplaatsen)	342,83	N.v.t.
Norm beheerlasten per jaar per woning	1.041,39	1.041
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslast per woning	3.217,00	3.198
Aantal verhuureenheden met EFG label	1.902	41

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Pré Wonen is gebaseerd op het uitgangspunt dat het huurbeleid moet bijdragen aan een goede balans tussen enerzijds de betaalbaarheid voor onze huidige en toekomstige doelgroepen en anderzijds onze nieuwbouw-, verduurzamings- en onderhoudsambities. Het huurbeleid resulteert in een gemiddelde streefhuur van gemiddeld 73,6% ten opzichte van maximaal redelijk.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- > Reparatie- en klachtenonderhoud
- > Mutatieonderhoud
- > Contractonderhoud
- > Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. (MJOB) van Pré Wonen. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Pré Wonen beschikt over een MJOB voor 60 jaar. Deze MJOB wordt gebruikt bij het opstellen van de meerjarenbegroting voor 10 jaar. De meerjarenbegroting is goedgekeurd door het bestuur en de Raad van Commissarissen.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Pré Wonen conditiemetingen. Hiertoe hanteert Pré Wonen een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Pré Wonen rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op de door de toezichthouder voorgeschreven indexaties.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex.

De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Pré Wonen rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Legionella	jaarlijks
cv-vervanging	18 jaar
schilderwerk	5 tot 8 jaar (afhankelijk van de kwaliteit van de kozijnen en ligging van het complex)
vervangen intercom/videofoon	20 jaar
vervangen groepenkasten	40 jaar
periodieke keuring elektr. installaties	4 jaar
(warm)watermeter vervangen	10 jaar
vervangen mechanische ventilatie	18 jaar

Andere werkzaamheden in de MJOB worden ingepland aan de hand van de conditiescore:

- > Gevelonderhoud
- > Onderhoud Daken
- > Automatische deuren
- > Liftonderhoud (niet regulier werkzaamheden)
- > Standleidingen, riolering
- > Funderingsonderzoek

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- > De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar.
- > Binnen de portefeuille zijn in de meerjarenbegroting 2025 e.v. 44 complexen (1.139 woningen) aangemerkt als sloopcomplexen. Dit betekent dat het voornemen bestaat om deze binnen een periode van 10 jaar te slopen om te vervangen voor nieuwbouw. Het 'Handboek modelmatig waardering marktwaarde' schrijft voor hoe de beleidswaarde bepaald dient te worden en gaat hierbij uit van eeuwigdurende exploitatie, zonder rekening te houden met sloop van bezit. Het onderhoudsbeleid van Pré Wonen voor deze complexen is erop gericht om een minimale conditiescore (conform NEN2767) van 4 langdurig te behouden. Dit leidt voor deze complexen tot een lagere onderhoudslast dan wat voor vergelijkbaar bezit met een beoogde langdurige exploitatie wordt nagestreefd (gemiddelde conditiescore van de portefeuille ligt op per heden op circa 2). Het op deze wijze onderscheid maken in de begrote onderhoudslasten is niet strijdig met het handboek, maar leidt door de

gemiddeld 34% lagere onderhoudslast ten opzichte van vergelijkbaar bezit met beoogde langdurige exploitatie tot een relatief hoge beleidswaarde voor deze sloopcomplexen. Een tegengesteld effect is zichtbaar in de ingerekende beleidshuur. Deze ligt gemiddeld ook 15% lager dan vergelijkbaar regulier bezit. Het verhogende effect van deze lagere onderhoudslast en lagere beleidshuur bedraagt ca. € 29 miljoen in de beleidswaarde.

➤ Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar. Hiermee voldoet Pré Wonen aan de termijnen zoals gebruikt dienen te worden bij het bepalen van de onderhoudsnorm.

EFG labels

Voor de woningen met een EFG label is in de beleidswaarde een modelmatige afslag toegepast.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 31.143.381 aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is niet opgenomen in de onderhoudsnorm in de beleidswaarde.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Beleidswaarde (in €)		DAEB	Niet-DAEB
Beleidswaarde uitgangssituatie		1.749.203.046	282.288.007
Effect als gevolg van:			
Streefhuur	+ 10%	152.741.278	23.473.766
	- 10%	-307.021.806	-24.412.507
Onderhoudskosten per vhe	+ 10%	-192.436.774	-8.397.857
	- 10%	192.436.774	8.397.857
Beheerkosten per vhe	+ 5%	-31.304.570	-1.428.890
	- 5%	31.304.570	1.428.890
Mutatiegraad	+ 1%-punt	17.079.477	2.696.708
	- 1%-punt	-20.510.461	-3.550.488
Disconteringsvoet	+ 0,5%-punt	-182.909.936	-26.679.111
	- 0,5%-punt	216.869.013	31.480.687

WOZ informatie

De WOZ-waarde van het bezit in exploitatie ultimo 2024 bedraagt € 4.973 miljoen (peildatum 1-1-2023). 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 er in een aantal gemeenten afspraken 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 doorgang vinden. Er zijn geen specifieke woningen aangewezen die niet verkocht mogen worden.

9.2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Verkrijgingsprijzen	51.952.201	55.034.556
Cumulatieve herwaarderingen	33.269.945	29.709.379
Boekwaarde per 1 januari	85.222.146	84.743.935
Mutaties		
Terugkoop - historische kostprijs	-1.494.750	-3.082.355
Terugkoop - herwaardering	-770.183	-1.737.862
Aanpassing marktwaarde	8.487.436	5.298.428
Totaal mutaties 2024	6.222.503	478.211
Verkrijgingsprijzen	50.457.451	51.952.201
Cumulatieve herwaarderingen	40.987.198	33.269.945
Boekwaarde per 31 december	91.444.649	85.222.146

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 2024 zijn er geen woningen (2023: 0) verkocht met terugkoopverplichting. Wel zijn er 8 woningen teruggekocht (2023: 22) en is 1 woning afgekocht (2023: 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 2024 totaal 335 (2023: 344).

9.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Verkrijgingsprijzen	38.996.457	12.237.493
Herwaarderingen	-3.407.851	-1.798.207
Boekwaarde per 1 januari	35.588.606	10.439.286
Mutaties		
Investeringsen	33.004.911	28.360.382
Afwaardering sloop	-1.702.935	-2.006.637
Overboeking naar voorziening	-2.806.446	-1.609.644
Afwaardering voorbereidingskosten	-2.467.462	-1.601.418
Overige waardeveranderingen	-1.189.390	0
Overboeking uit exploitatie	1.702.935	2.006.637
Overboeking naar exploitatie	-58.391.673	-
Totaal mutaties 2024	-31.850.060	25.149.320
Verkrijgingsprijzen	9.952.844	38.996.457
Herwaarderingen	-6.214.298	-3.407.851
Boekwaarde per 31 december	3.738.546	35.588.606

Investering in het boekjaar bedraagt € 33,0 miljoen en heeft grotendeels betrekking op Aart van der Leeuw (€ 13,6 miljoen), Staal/Bazellaan blok 4 (€ 8,5 miljoen), Winkelcentrum Schalkwijk (€ 2,7 miljoen) en Duinwachter (€ 2,8 miljoen). De geactiveerde bouwrente bedraagt totaal € 857.672 (2023: € 442.140).

Gemiddelde rentevoet is 1,82% gebaseerd op de gemiddelde kostenvoet van het vreemd vermogen.

In 2024 zijn 9 woningen (2023: 12 woningen) aan de Jacob Geelstraat overgeboekt vanuit exploitatie omdat deze niet meer duurzaam verhuurd worden en het sloop besluit genomen is. De herclassificatie van materiële vaste activa in exploitatie naar in ontwikkeling heeft plaatsgevonden op basis van de balanswaarde. Vervolgens is als onderdeel van het nieuwbouwproject de balanswaarde afgewaardeerd naar de sociale kavelprijs.

In het boekjaar zijn 3 projecten opgeleverd, Aart van der Leeuw, Staal/Bazellaan blok 4 en Bad Zandvoort, waarvan de stichtingskosten voor totaal € 58,4 miljoen zijn overgeheveld naar MVA in exploitatie. Dit betreffen totaal 256 woningen. De overige waardeverandering van € 1,2 miljoen betreft het projectresultaat van deze drie projecten.

De afwaardering van voorbereidingskosten betreft € 2,5 miljoen en investeringen die in mindering zijn gebracht op de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering betreffen € 2,8 miljoen.

9.4. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Verkrijgingsprijzen	15.042.874	14.716.302
Cumulatieve waardevermindering	-8.221.071	-8.221.071
Cumulatieve afschrijvingen	-2.566.600	-2.352.610
Boekwaarde 1 januari	4.255.203	4.142.621
Mutaties		
Investeringsen	340.651	326.572
Afschrijvingen	-215.068	-213.990
Totaal mutaties 2024	125.583	112.582
Verkrijgingsprijzen	15.383.525	15.042.874
Cumulatieve waardevermindering	-8.221.071	-8.221.071
Cumulatieve afschrijvingen	-2.781.668	-2.566.600
Boekwaarde per 31 december	4.380.786	4.255.203

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 2024 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

Latente belastingvordering (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Latente belastingvordering	4.068.920	3.662.770
	4.068.920	3.662.770

Van de latente belastingvordering is een bedrag van € 191.736 kortlopend.

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:

9.5.1. 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 tendert 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.

9.5.2. Herinvesteringsreserve

De fiscale verkoopopbrengsten gedurende het boekjaar 2024 zijn gedoteerd aan de herinvesteringsreserve. Door de oplevering van 3 nieuwbouwprojecten in 2024 is het volledige saldo van de HIR in 2024 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.

9.5.3. 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 2024 € 4.072.975. Het nominale verschil per eenheid (totaal € 1.050.828) is contant gemaakt tegen de resterende fiscale looptijd met een maximum van 50 jaar.

9.5.4. 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.

9.5.5. Onderhanden projecten

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

9.5.6. Voorraad

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 2024 -/- € 536.617 (nominaal: -/- € 138.447). De nominale waarde is contant gemaakt voor een periode van één jaar, aangezien de woningen in het komende boekjaar worden verkocht.

9.5.7. 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 € 2.109.873. De nominale waarde (€ 544.347) is contant gemaakt tegen de periode waarin fiscale afschrijving mogelijk is (11 jaar).

9.5.8. Waarde vastgoed verkocht onder voorwaarden

De nominale waarde van de latentie met betrekking tot de woningen verkocht onder voorwaarden (VOV) bedraagt 25,8% van het fiscale saldo aan kooptussenvormen ultimo 2024 (€ 12.310.185). Het nominale bedrag is contant gemaakt voor de looptijd waarin de volledige portefeuille aan VOV-woningen is teruggekocht en daarmee definitief is afgewikkeld (17 jaar). Hierbij is rekening gehouden met de terug- en/of afkoop van 20 woningen per jaar.

9.5.9. Renteaftrekbeperking

Ook in 2024 is de rentelast niet volledig in aftrek genomen van het resultaat, door toepassing van earningstrippingmaatregel (renteaftrekbeperking). Het nog te verrekenen rentesaldo ultimo 2024 bedraagt € 22.346.533. De nominale waardering van € 5.765.405 wordt contant gemaakt tegen een oneindige looptijd, waardoor de latentie tot nihil tendeert.

9.6. Voorraden

9.6.1. Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.651.817	3.938.576
	3.651.817	3.938.576

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop wordt ultimo 2024 gevormd door 14 woningen (2023: 14 woningen) en 1 garagebox (2023: 0). Het betreft 3 aangekochte VOV-woningen en 11 woningen die uit exploitatie zijn gehaald met bestemming verkoop. Daarnaast is ook 1 garagebox uit exploitatie gehaald met bestemming verkoop.

9.6.2. Grondposities

Grondposities (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Grondposities	5.295.766	4.605.264
	5.295.766	4.605.264

Ultimo 2024 betreft het 4 grondposities (2023: 4 grondposities), waarvan 3 grondposities met een bouwbestemming (2023: 3). 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.

9.7.1. Debiteuren

Huurdebiteuren (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Vertrokken huurders	101.474	113.250
Zittende huurders	695.179	796.253
	796.653	909.503
Voorziening wegens oninbaarheid	-202.520	-251.555
	594.133	657.948

9.7.2. Overheid

Overheid (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Overige vorderingen	1.538	23.801
	1.538	23.801

9.7.3. Overige vorderingen

Overige vorderingen (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Overige vorderingen	203.921	198.206
	203.921	198.206

9.7.4. Overlopende activa

Overlopende activa (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Af te rekenen met huurders/ kopers	-	134
Vooruitbetaalde kosten	673.399	253.396
Overige overlopende activa	162.387	227.638
	835.786	481.168

9.8. Liquide middelen

Liquide middelen (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Rekeningen courant bankinstellingen	12.285.397	11.440.815
Deposito / spaarrekeningen	4.451	4.404
	12.289.848	11.445.219

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

9.9. Eigen vermogen

9.9.1. Herwaarderingsreserve

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

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.382,7 miljoen (2023: 1.669,5 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.

Herwaarderingsreserve (in €)	DAEB vastgoed in exploitatie €	Niet DAEB vastgoed in exploitatie €	Onroerende zaken verkoht onder voorwaarden €	Totaal €
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
Stand per 1 januari 2024	1.808.344.800	119.924.929	31.418.059	1.959.687.788
Mutatie herwaardering	259.068.554	22.778.293	7.573.154	289.420.001
Correctie voorgaand jaar	-10.632.526	-	1.851.887	-8.780.639
Stand per 31 december 2024	2.056.780.828	142.703.222	40.843.100	2.240.327.150

De correctie voorgaand jaar heeft betrekking op wijzigingen in respectievelijk de marktwaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie van negatief € 10,6 miljoen en de onroerende zaken verkoht onder voorwaarden van positief € 1,8 miljoen. Voorgaand jaar is de activazijde van deze balansposten bijgewerkt, maar is per abuis niet de juiste verwerking in de herwaarderingsreserve doorgevoerd. Dit is in de jaarrekening van 2024 hersteld, waardoor de eindstanden van de herwaarderingsreserves weer juist zijn gepresenteerd. Aangezien de impact niet significant is heeft de correctie in boekjaar 2024 plaatsgevonden en is niet de beginstand van de jaarrekening hiervoor gecorrigeerd.

9.9.2. Overige reserves

Overige reserves (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	636.737.853	775.288.863
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-137.711.263	-299.828.227
Mutatie van wettelijke reserve	0	25.571
Mutatie naar herwaarderingsreserve	-280.639.364	161.251.646
Stand per 31 december	218.387.226	636.737.853

9.9.3. Resultaat boekjaar

Het bestuur stelt voor om het resultaat aan de overige reserves toe te voegen.

9.10. Voorzieningen

9.10.1. Onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen en herstructureringen (in €)	31-12-2024	31-12-2023
DAEB vastgoed in exploitatie	2.554.888	13.146.972
DAEB vastgoed in ontwikkeling	3.586.123	3.502.958
	6.141.011	16.649.930

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 herstructureringsen betreffen de in minder gebrachte investeringskosten van de in het huidige boekjaar 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.

DAEB vastgoed in exploitatie (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	13.146.972	31.921.319
Toevoegingen	3.323.410	5.678.791
Onttrekking	0	-5.912.388
Investerings t.l.v. ORT	-13.915.494	-18.540.750
Stand per 31 december	2.554.888	13.146.972
DAEB vastgoed in ontwikkeling (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	3.502.958	0
Dotatie	5.117.114	6.318.530
Onttrekking	-704.232	-602.964
Investerings t.l.v. ORT	-4.329.717	-2.212.608
Stand per 31 december	3.586.123	3.502.958

9.10.2. Overige voorzieningen

Overige voorzieningen (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Voorziening deelnemingen	245.242	247.571
Overige voorziening	375.425	356.500
	620.667	604.071
Voorziening deelneming (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	247.571	230.625
Overige mutaties	-2.329	16.946
Stand per 31 december	245.242	247.571

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

Overige voorziening (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	356.500	331.787
Dotatie	28.035	53.451
Onttrekking	-9.110	-28.738
Stand per 31 december	375.425	356.500

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 €)	31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid	20.020.355	6.331	14.024	20.000.000
Schulden aan kredietinstellingen	634.362.877	15.753.804	60.957.440	557.651.633
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	89.567.755	-	-	89.567.755
Waarborgsommen	62.111	-	-	-
	744.013.098	15.760.135	60.971.464	667.219.388

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2025 bedraagt € 15.760.135 (2024: € 15.938.084).

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 15,6 jaar (2023: 14,8 jaar). De reële waarde van de leningenportefeuille ultimo 2024 bedraagt €641 miljoen (in 2023: € 527 miljoen). Alle leningen zijn geborgd.

De gemiddelde rentevoet bedraagt:

- Schulden aan overheid: 4,51% (2023: 4,51%)
- Schulden aan kredietinstellingen 1,91% (2023: 1,73%)

9.11.1. Schulden aan overheid

Schulden aan overheid (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	20.026.272	20.031.973
Aflossing	-5.917	-5.701
Stand per 31 december	20.020.355	20.026.272
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-6.331	-5.917
Langlopend deel per 31 december	20.014.024	20.020.355

9.11.2. Schulden aan kredietinstellingen

Schuld aan kredietinstellingen (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	595.384.293	586.874.237
Nieuwe leningen	67.500.000	32.500.000
Mutaties roll-overlening	-2.500.000	-3.000.000
Afschrijving agio	-89.248	-89.248
Aflossing	-25.932.168	-20.900.696
Stand per 31 december	634.362.877	595.384.293
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-15.753.804	-15.932.167
Langlopend deel per 31 december	618.609.073	579.452.126

9.11.3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	51.952.202	55.034.557
Cumulatieve vermeerderingen / verminderingen	31.481.543	27.952.700
Stand per 1 januari	83.433.745	82.987.257
Terugkoop - historische kostprijs	-1.494.750	-3.082.355
Terugkoop - herwaardering	-770.183	-1.571.649
Aanpassing waardering	8.167.088	5.100.492
Mutaties 2024	5.902.155	446.488
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	50.457.452	51.952.202
Cumulatieve vermeerderingen / verminderingen	38.878.448	31.481.543
Stand per 31 december	89.335.900	83.433.745

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.

9.11.4. Waarborgsommen

Waarborgsommen (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Waarborgsommen	62.111	47.775
	62.111	47.775

9.12. Kortlopende schulden

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

9.12.1. Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan overheid	6.331	5.917
Schulden aan kredietinstellingen	15.753.804	15.932.167
	15.760.135	15.938.084

9.12.2. Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Crediteuren	5.239.431	1.148.148
	5.239.431	1.148.148

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

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Vennootschapsbelasting	2.048.759	7.470.294
Omzetbelasting	3.466.086	5.909.675
Loonheffing	552.867	521.056
Pensioenen	153.144	145.083
	6.220.856	14.046.108

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, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

9.12.4. Overige schulden

Overige schulden (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Vooruit ontvangen huren	1.011.009	969.793
	1.011.009	969.793

9.12.5. Overlopende passiva

Overlopende passiva (in €)	31-12-2024	31-12-2023
Transitorische rente	6.891.790	5.530.690
Reservering verlofuren	506.680	493.999
Overige te verrekenen / nog te betalen kosten	4.198.705	4.872.277
Vooruitontvangen bedragen	745.242	0
	12.342.417	10.896.966

In de vooruitontvangen bedragen is een bedrag van € 741.242 opgenomen met betrekking tot een ontvangen overheidssubsidie. Een deel van dit bedrag zal bij de uitvoering van het project ten gunste komen van een andere woningcorporatie.

9.13. Financiële instrumenten

9.13.1. 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.

9.13.2. Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

In 2023 is het treasurystatuut vastgesteld door de treasurycommissie. In 2025 zal deze opnieuw geactualiseerd worden. Pré Wonen maakt geen gebruik van rentederivaten of andere afgeleide instrumenten.

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

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Pré Wonen kunnen voldoen.

Pré Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Verder handelt Pré Wonen enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Pré Wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Pré Wonen loopt per 31 december 2024 zijn als volgt:

(x €1.000)	
Saldo liquide middelen	12.290
Bestedingsruimte roll-overlening	6.500
Kredietlimiet (nog niet benut)	2.000
Borgingsruimte WSW ¹	84.937
Beschikbare middelen ultimo 2024	105.727
<i>Openstaande verplichtingen m.b.t. onderhoud en investeringen ultimo 2024</i>	<i>72.925</i>

1 De borgingsruimte wordt gedurende 2025 herijkt. De borgingsruimte is berekend o.b.v. verstrekte borging voor 2024 gecorrigeerd voor de leningspositie per eind 2024.

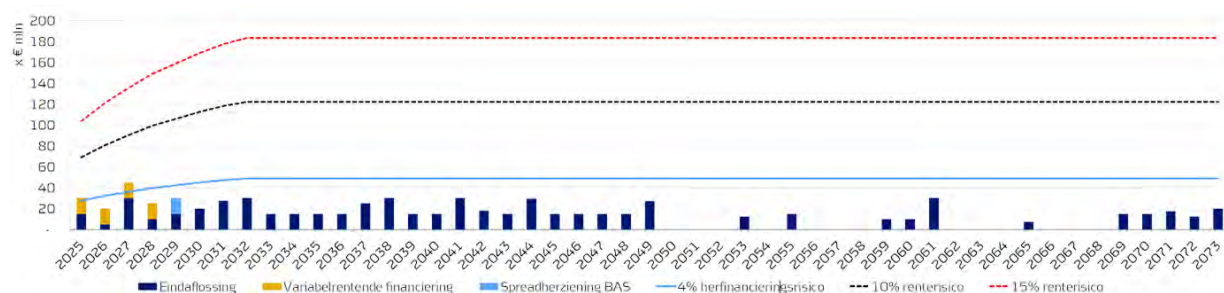
De in bovenstaand overzicht opgenomen investeringsverplichting, betreft de thans contractueel aangegane investeringsverplichting voor projecten nieuwbouw- en renovatieprojecten. Dit betreft een meerjarige verplichting die opvraagbaar is naar rato van voortgang van de onderliggende projecten. Investeringsverplichtingen 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.

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 2024 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 Pré Wonen 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	30.000.000	-	0	193.269	31.538.331	61.731.600
6 tot 10 jaar	60.000.000	-	12.500.000	15.720.000	20.480.000	108.700.000
11 tot 15 jaar	60.000.000	-	-	-	40.000.000	100.000.000
16 tot 20 jaar	30.000.000	-	19.800.000	28.000.000	30.000.000	107.800.000
21 tot 25 jaar	87.220.000	-	-	-	-	87.220.000
> 25 jaar	45.000.000	25.000.000	35.000.000	75.000.000	-	180.000.000
Vastrentende leningen	312.220.000	25.000.000	67.300.000	118.913.269	122.018.331	645.451.600
Roll-overlening variabele hoofdsom				15.000.000		15.000.000
Totale leningenportefeuille	312.220.000	25.000.000	67.300.000	133.913.269	122.018.331	660.451.600
Niet opgenomen deel roll- overlening variabele hoofdsom				-6.500.000		-6.500.000
Agio overgenomen leningen Zandvoort				145.680	285.953	431.633
Totale langlopende schulden	312.220.000	25.000.000	67.300.000	127.558.949	122.304.283	654.383.233

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt per 31 december 2024 gemiddeld 1,99% (2023: 1,82%).

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 renteherzieningsmoment. 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):

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% (2023: 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

9.14.1. 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 2024 bedroeg dit percentage 0,0297% (2023: 0,1383%) resulterend in een jaarlijkse obligoheffing van € 183.810 (2023: € 857.177) 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 2024 heeft Pré Wonen een aangegane obligolening van € 16,1 miljoen die niet is getrokken (2023: € 16,1 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 Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. Daarnaast neemt Pré Wonen deel in VOF De Remise (50%). Pré Wonen heeft echter geen financieel belang meer in deze VOF.

9.14.2. 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 1 jaar: € 67.291
- Tussen 1 jaar en 5 jaar: € 147.222
- Meer dan 5 jaar: € 0

De leaseovereenkomsten voor auto's hebben een gemiddelde resterende looptijd van 33 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 € 22.544.

De einde-looptijd van de lopende huurverplichtingen zijn:

- opzegtermijn van 1 maand (€ 0 p.j.) (contract heeft een looptijd van onbepaalde tijd)
- opzegtermijn van 2 maanden (€ 4.172 p.j.) (contract heeft een looptijd van onbepaalde tijd)
- opzegtermijn van > 2 maanden (€ 18.372 p.j.) (contract eindigt in 2025)

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw huurwoningen tot een bedrag van € 51,2 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 € 11,7 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 € 6,0 miljoen aan verplichtingen aangegaan.

9.15. Niet in de balans opgenomen activa

Verkoop onder voorwaarden

Door Pré Wonen zijn ultimo het verslagjaar 297 contracten afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkooprecht geldt en 38 verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht. De totale marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop een terugkoopplicht rust bedraagt € 15,7 miljoen. De totale marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop een terugkooprecht rust bedraagt € 106,2 miljoen.

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

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.

Pré Wonen het recht verkregen om, in het Plangebied aangeduid met Haarlem II sectie Q nummer 922, 984, 1391, 1474, 1271 en 1473, zonder vergoeding van grondkosten 50 sociale huurwoningen in het zuidelijke deel van het plangebied te realiseren met een daarbij behorend aantal (gebouwde) parkeerplaatsen.

In 2024 is een koopovereenkomst getekend voor de verkoop van 44 appartementen aan de Prinses Beatrixlaan 7-87 te Haarlem. De levering vindt medio 2025 plaats nadat voldaan is aan alle leveringsvoorwaarden. Per balansdatum is dit niet het geval en zijn niet alle rechten en verplichtingen overgedragen.

10. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

10.1. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten (in €)	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	105.828.617	102.528.921
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	9.896.156	9.588.802
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	2.229.550	2.170.520
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.931.317	1.935.297
	119.885.640	116.223.540
Huurderving wegens leegstand	-2.078.440	-1.428.386
af: Huurderving wegens oninbaarheid / voorziening dub. debiteuren	-116.945	-109.281
af: Huurgewenning & korting	-74.456	-91.817
	117.615.799	114.594.056

Voor sociale huurwoningen was de maximale huurverhoging 5,8% (2023: 3,1%). Voor vrije sector huurwoningen was de maximale huurverhoging 5,5% (2023: 3,7%). Woningen met een E, F of G label hebben een huurstijging van 2,5% gekregen (2023: huurbevriezing) en sloopwoningen hebben een huurbevriezing gekregen (2023: idem).

Huurders die in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben een maximale verhoging gekregen in 2024 van € 50 of € 25 euro (2023: idem), afhankelijk van de hoogte van het inkomen.

De gemiddelde reguliere huurverhoging in 2024 voor sociale huur was 5,13% en voor de vrije sector 5,21%. De huurharmonisatie was in 2024 gelijk aan 0,42% voor de sociale huur en 0,58% voor de vrij sector.

10.2. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (in €)	2024	2023
Vergoeding levering goederen en diensten	6.552.520	7.397.880
Vergoeding overige zaken (niet verrekenbare servicekosten)	1.357.152	1.232.208
	7.909.672	8.630.088
af: te verrekenen met huurders	-1.416.745	-2.447.351
af: derving wegens leegstand	-11.980	-30.329
	6.480.947	6.152.408

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.

De afrekeningen van 2023 leiden tot een grote teruggave aan de huurders. Naar aanleiding hiervan zijn in 2024 de voorschotten naar beneden bijgesteld, wat heeft geleid tot een minder grote vergoeding servicecontracten.

10.3. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten (in €)	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	5.412.935	5.262.976
Onderhoud t.b.v. servicecontracten	885.829	820.204
Toegerekende organisatiekosten	516.130	559.255
	6.814.894	6.642.435

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 €)	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	7.952.261	7.777.244
	7.952.261	7.777.244

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 €)	2024	2023
Lonen en salarissen + uitkeringen ziektewet	10.076.060	9.005.448
Sociale lasten	1.744.972	1.525.592
Pensioenlasten	1.150.858	1.150.211
Tijdelijk personeel	2.812.926	2.257.453
	15.784.816	13.938.704

10.5.1. Personeelsleden

Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 gemiddeld 144,4 (2023: 140,0). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.

FTE onderverdeeld naar:	2024	2023
Bestuur	5,0	4,6
Controlling	2,0	2,3
Wonen en Vastgoed	103,9	99,4
Financiën en bedrijfsvoering	33,5	31,2
Stagiaires en oproepkrachten	0,0	2,5
	144,4	140,0

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:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal beleidsdekkingsgraad van 126,4% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

10.7. Toegerekende organisatiekosten

Toerekening organisatiekosten (in €)	2024	2023
Lonen en salarissen	12.972.984	11.685.514
Uitzendkrachten, inhuur	2.812.926	2.257.453
Overige personeelskosten	1.254.126	1.318.219
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	215.068	213.990
Huisvestingskosten	771.589	766.874
Kosten ICT	2.600.891	2.573.762
Vervoersmiddelen	140.574	150.172
Algemene kosten (o.a. onderzoek advieskosten)	2.141.055	2.238.603
Toe te rekenen organisatiekosten	22.909.213	21.204.587

Organisatiekosten toegerekend aan:

Servicecontracten	593.004	660.767
Verhuur en beheer activiteiten	7.952.261	7.777.244
Onderhoudslasten	6.216.391	5.305.393
Projectontwikkeling (geactiveerde productie)	1.393.858	1.493.947
Verkoop vastgoedportefeuille	411.083	536.098
Projectontwikkeling (dekkingsverschil)	3.267.564	2.727.005
Leefbaarheid	667.161	696.414
Overige organisatiekosten	2.407.891	2.007.719
Totaal toegerekende organisatiekosten	22.909.213	21.204.587

10.8. Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten (in €)	2024	2023
Planmatig onderhoud	26.688.710	22.251.294
Mutatieonderhoud	6.362.807	8.149.669
Klachtenonderhoud	11.956.908	12.059.707
Toegerekende organisatiekosten	6.216.391	5.305.392
	51.224.816	47.766.062

10.9. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (in €)	2024	2023
Belastingen exploitatie	6.772.351	6.385.264
Verzekeringen	663.487	467.905
Juridische kosten	313.339	205.837
Bijdrage VVE exploitatie	475.640	388.599
Overige directe exploitatiekosten	1.429.236	1.144.612
	9.654.053	8.592.217

10.10.Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa (in €)	2024	2023
Materiële vaste activa	215.068	213.990
	215.068	213.990

10.11.Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (in €)	2024	2023
Verkoop vastgoed in exploitatie		
Verkoopopbrengst	9.932.442	14.668.283
Af: Verkoopkosten	-181.768	-187.370
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.190.205	-10.770.800
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.560.469	3.710.113
Verkoop teruggekochte woningen VOV en afkoopregelingen (voorraden)		
Verkoopopbrengst	4.825.604	3.536.360
Af: Verkoopkosten	-54.715	-218.647
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-3.356.705	-2.394.949
Resultaat in winst-en-verliesrekening	1.414.184	922.764
Verkoop grondposities		
Verkoopopbrengst	0	9.526
Af: Verkoopkosten	0	-169
Resultaat verkoop grondposities	0	9.357

Hierbij wordt opgemerkt dat voor het verkochte vastgoed in exploitatie de boekwaarde de geschatte marktwaaarde is. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De reguliere verkoop van teruggekochte (VOV) woningen heeft betrekking op 8 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 2024 zijn van het DAEB vastgoed 20 woningen met een totale marktwaaarde op moment van verkoop van € 8,8 miljoen en historische kostprijs van € 4,5 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2024) verkocht. Tevens zijn 3 teruggekochte VOV woning verkocht met een totale marktwaaarde op moment van verkoop van € 1,4 miljoen en historische kostprijs van € 0,9 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2024) verkocht. Daarnaast is van 1 woning de terugkoopregeling afgekocht met een totale marktwaaarde op het moment van verkoop van € 0,3 miljoen en historische kostprijs van € 0,2 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2024). Als laatste zijn er twee woonwagenaanplaatsen met een totale marktwaaarde op moment van verkoop van € 0,1 miljoen en een historische kostprijs van € 0,1 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2024) verkocht. De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 4,9 miljoen.

In 2024 zijn van het commercieel vastgoed 2 woningen verkocht met een totale marktwaarde op het moment van verkoop van € 0,8 miljoen en historische kostprijs van € 0,6 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2024). Daarnaast zijn 5 teruggekochte VOV woning verkocht met een totale marktwaarde op moment van verkoop van € 2,8 miljoen en historische kostprijs van € 1,9 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2024) verkocht. Tot slot zijn 13 garages verkocht met een totale marktwaarde op het moment van verkoop van € 0,5 miljoen en historische kostprijs van € 0,3 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2024). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 1,3 miljoen.

10.12.Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (in €)	2024	2023
Waardeverandering grond- en slooppoorties	591.408	-2.633.010
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-3.890.537	-5.112.602
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-2.467.461	-1.601.418
Afwikking projecten uit voorgaande jaren	0	-254.696
Herstructurering, uitplaatsingskosten en sloop	-2.716.762	-2.038.615
Waardeverandering door investeringen in bestaand DAEB en niet-DAEB	-3.323.410	233.596
Toegerekende organisatiekosten ontwikkeling huurwoningen (dekkingsverschil)	-582.970	-789.534
Toegerekende organisatiekosten renovatie huurwoningen (dekkingsverschil)	-2.684.594	-1.937.471
	-15.074.326	-14.133.750

10.13.Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (in €)	2024	2023
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	259.082.650	-136.604.372
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	25.635.473	-15.379.852
	284.718.123	-151.984.224

10.14.Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (in €)	2024	2023
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	8.487.436	5.290.928
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkocht onder voorwaarden	-8.167.088	-5.100.492
	320.348	190.436

10.15.Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten (in €)	2024	2023
Opbrengsten overige dienstverlening huurders	66.768	37.792
Opbrengsten overige activiteiten	251.692	504.426
Energiebijdrage	211.358	203.826
Overige baten	10.892	277.723
	540.710	1.023.767

De overige opbrengsten zijn in 2024 gedaald door een afname van de tarieven van teruglevering stroom met zonnepanelen en additioneel de vergoeding uit 2023. Daarnaast zijn in 2023 twee VvE's opgeheven en zijn de resterende gelden als overige baten opgenomen, waardoor incidenteel een hoger saldo is behaald van circa € 267.000 in 2023.

10.16.Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten (in €)	2024	2023
Bijdrage AW en obligoheffing	283.143	952.954
Controlling (incl accountantskosten)	658.894	579.712
Bestuur & secretariaat (incl. OR)	1.404.282	1.132.959
Strategie	344.715	295.048
Kosten RvC	124.018	158.821
	2.815.052	3.119.494

10.17.Leefbaarheid

Leefbaarheid (in €)	2024	2023
Leefbaarheidsbijdrage Sociaal	423.094	388.540
Leefbaarheidsbijdrage Fysiek	592.382	518.553
Toegerekende organisatiekosten	667.161	696.414
	1.682.637	1.603.507

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 €)	2024	2023
Rentebaten overig	247.351	230.456
	247.351	230.456

Rentelasten en soortgelijke kosten (in €)	2024	2023
Rente op leningen overheid	-1.335.110	-1.617.488
Rente op leningen kredietinstellingen	-10.805.638	-9.393.883
Rente op rekening courant bij kredietinstellingen	-	-4.839
Belastingrente	-254.276	-218.684
	-12.395.024	-11.234.894
Geactiveerde bouwrente	951.152	532.229
	-11.443.872	-10.702.665

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), alsmede de impact van de opzegging van de VSO2 door de Belastingdienst. 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 €)	2024	2023
Vennootschapsbelasting	-7.355.670	-7.917.177
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-362.407	-2.827.233
Mutatie voorziening belastingen	406.151	-926.076
	-7.311.926	-11.670.486

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

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

Effectieve belastingdruk (in €)	2024	2023
Nominale belastingdruk	79.676.834	-32.514.280
(Her) waardering latenties	-74.121.120	40.571.172
Correcties eerdere jaren	362.407	2.827.233
Gemengde kosten	9.865	8.938
Rente-aftrekbeperking (ATAD)	1.402.212	791.393
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-916	-370
Energie-investeringsaftrek	-3.756	0
Tariefsopstapje	-13.600	-13.600
Belastinglast/belastingbate op basis van effectief tarief	7.311.926	11.670.486

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,4% (2023: -/- 2,4%).

De berekening is als volgt: Belastinglast 2024 € 7,3 miljoen (2023: € 11,7 miljoen) gedeeld door Resultaat voor belastingen 2024 € 309 miljoen (2023: -/- € 126 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.

Sinds 1-1-2019 is de ATAD richtlijn ingesteld. De renteaftrek is nog maar mogelijk tot 20% van de fiscale EBITDA. In 2024 is € 5.434.931 (2023: € 3.067.416) van de rentelasten niet aftrekbaar. Per ultimo 2024 is € 22.346.533 (2023: € 17.254.061) aan vooruit te schuiven rente beschikbaar.

10.20.Resultaat deelnemingen

Resultaat deelnemingen (in €)	2024	2023
Aandeel resultaat Stichting Ketelhuis	0	478
Aandeel resultaat V.O.F. Zona Matadero	0	30
Aandeel resultaat Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V.	2.329	-16.946
	2.329	-16.438

Transacties met verbonden partijen

In 2024 hebben geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

11. Overige informatie

11.1. Gebeurtenissen na balansdatum

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Pré Wonen een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 4,5% (€ 91 miljoen). En daarmee de LTV geconsolideerd zou stijgen tot 33,8% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR geconsolideerd in 2025 en 2026 zal dalen met circa 0,19 en 0,37 tot 2,51 en 1,87 respectievelijk. De ICR DAEB zal dalen naar circa 1,96 in 2025 en 1,36 in 2026. Dit is ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Pré Wonen te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

11.2. Resultaatbestemming

Het Bestuur stelt voor om het positieve resultaat over 2024 in 2025 toe te voegen aan de overige reserves.

11.3. Accountants honoraria

Accountants honoraria (in €)	2024	2023
Controle van de jaarrekening	148.142	134.552
Controle van de jaarrekening voorgaand jaar	105.690	79.393
Andere controlewerkzaamheden voorgaand jaar	0	3.848
	253.832	217.793

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 door de externe accountant BDO Audit & Assurance (2023: idem), ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 zijn verricht. De kosten hebben betrekking op werkzaamheden door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (wet toezicht accountantsorganisaties). Het honoraria van € 79.393 en € 3.848 ziet toe op honoraria met betrekking tot boekjaar 2022 zoals is uitgevoerd door Ernst & Young Accountants LLP.

11.4. 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.

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

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 € 100.741 (2023: € 98.120).

12. Gescheiden

verantwoording DAEB/ niet-DAEB

12.1. Gescheiden activa

Gescheiden activa (x € 1.000)	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.106.337	-	2.772.642	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	302.744	-	279.201
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.960	44.485	43.476	41.746
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.739	-	35.589	-
	3.157.036	347.229	2.851.707	320.947
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.381	0	4.255	0
	4.381	0	4.255	0
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	0	0	0	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	314.815	0	289.990	0
Latente belastingvordering(en)	3.726	343	3.347	315
	318.541	343	293.337	315
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.592	1060	3.017	921
Grondposities	764	4.531	413	4.192
	3.356	5.591	3.431	5.113
Vorderingen				
Huurdebiteuren	517	77	708	-50
Overheid	2	0	24	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0	0
Overige vorderingen	195	9	188	10
Overlopende activa	824	12	475	6
	1.538	98	1.396	-35
Liquide middelen				
	6.851	5.439	6.798	4.647
	3.491.703	358.700	3.160.924	330.987

12.2. Gescheiden passiva

Gescheiden passiva (x € 1.000)	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	2.240.327	148.487	1.959.688	122.070
Overige reserves	218.388	133.117	636.738	174.838
Onverdeeld resultaat	301.515	33.210	-137.711	-6.918
	2.760.230	314.814	2.458.714	289.990
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	6.141	0	16.650	0
Overige voorzieningen	371	250	352	252
	6.512	250	17.002	252
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	20.014	-	20.020	-
Schulden aan kredietinstellingen	618.609	-	579.452	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.969	42.367	43.484	39.950
Waarborgsommen	24	38	24	24
	685.616	42.405	642.980	39.974
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	15.760	-	15.938	-
Schulden aan leveranciers	5.239	-	1.148	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.224	-3	14.020	26
Overige schulden	867	144	970	-
Overlopende passiva	11.255	1.090	10.152	745
	39.345	1.231	42.228	771
	3.491.703	358.700	3.160.924	330.987

12.3. Gescheiden winst-en-verliesrekening

Gescheiden winst- en verliesrekening (x € 1.000)	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	105.795	11.821	103.275	11.319
Opbrengsten servicecontracten	6.038	443	6.122	30
Lasten servicecontracten	-6.351	-463	-6.283	-360
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.405	-547	-7.523	-254
Lasten onderhoudsactiviteiten	-47.381	-3.844	-45.200	-2.566
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.566	-1.090	-7.924	-668
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.130	6.320	42.467	7.502
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.502	4.020	10.212	7.596
Toegerekende organisatiekosten	-383	-28	-519	-18
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.805	-2.743	-7.274	-5.891
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.314	1.249	2.419	1.688
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.141	67	-14.161	27
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	258.218	26.500	-137.393	-14.591
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-2	322	-9	199
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	243.075	26.889	-151.563	-14.365
Opbrengst overige activiteiten	533	8	1.001	23
Overige organisatiekosten	-2.621	-194	-2.976	-143
Leefbaarheid	-1.636	-46	-904	-700
Bedrijfsresultaat	285.795	34.226	-109.557	-5.995
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	230	18	318	-87
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.504	60	-10.697	-5
Financiële baten en lasten	-11.274	78	-10.380	-93
Resultaat voor belastingen	274.521	34.304	-119.937	-6.088
Belastingen	-6.216	-1.096	-10.856	-814
Resultaat deelnemingen	33.210	2	-6.918	-16
Resultaat na belastingen	301.515	33.210	-137.711	-6.918

12.4. Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Gescheiden kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	105.860	11.899	103.114	11.406
Vergoedingen	7.242	464	7.956	507
Overheidsontvangsten	741	0		
Overige bedrijfsontvangsten	481	21	5219	439
Renteontvangsten	230	18	628	41
Saldo ingaande kasstromen	114.554	12.402	116.917	12.393
Operationele uitgaven				
Personeelsuitgaven	-12.100	-906	-11.187	-750
Onderhoudsuitgaven	-41.343	-3.360	-39.584	-2.464
Overige bedrijfsuitgaven	-26.594	-2.221	-21.853	-1.723
Betaalde interest	-11.634	-5	-10.256	-111
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-264	-19	-887	-66
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.041	-2	-909	0
Vennootschapsbelasting	-8.234	-608	-5.073	-380
Saldo uitgaande kasstromen	-101.210	-7.121	-89.748	-5.495
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.344	5.281	27.169	6.898
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	10.119	0	7.947	0
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	2.147	0	9.333
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB	978	0	1.444	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode niet-DAEB	0	1.924	0	2.103
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	11.097	4.071	9.390	11.436
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-32.693	0	-24.723	0
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	40	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-35.609	0	-27.669	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	-72	0	-31

Gescheiden kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	0	-4.781	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	-24	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	-860	0	-1.085	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	-1.931	0	-1.364
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-385	0	-40	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	7	0	0
Aankoop grond DAEB	-15	0	-18	0
Aankoop grond niet-DAEB	0	0	0	0
Investerings overig DAEB	-213	0	-521	0
Externe kosten bij verkoop	-198	-57		
Verwerving van materiële vaste activa	-69.973	-2.037	-58.836	-1.395
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-58.876	2.034	-49.445	10.041
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-1.862	1.862	0	380
Ontvangsten overig	8.385	0	6.891	0
Uitgaven overig	0	-8.385	0	-6.891
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	6.523	-6.523	6.891	-6.510
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-52.353	-4.489	-42.555	3.531
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	67.500	0	32.500	0
Mutatie interne lening	0	0	8.562	0
Tussentelling inkomende kasstromen	67.500	0	41.062	0
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.938	0	-20.906	0
Mutatie interne lening	0	0	0	-8.562
Mutatie maandelijkse roll-over lening	-12.500	0	-3.000	0
Waarborgsommen	0	0	0	-7
Tussentelling uitgaande kasstromen	-28.438	0	-23.906	-8.569
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	39.062	0	17.156	-8.569
	53	792	1.770	1.859
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	6.798	4.647	5.029	2.788
Liquide middelen per 31 december	6.851	5.439	6.798	4.647
	53	792	1.770	1.859

13. WNT-verantwoording

Stichting Pré Wonen

De WNT is in werking getreden met ingang van 1 januari 2013. Voor 2024 bedraagt de maximale bezoldiging ingevolge de WNT € 233.000, 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.

13.1. Bezoldiging topfunctionarissen

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). Er is geen uitkering bij het beëindigen van het dienstverband noch sprake van winstdelingen en bonusbetalingen.

Per 1-1-2025 is Maarten Oomes als tweede bestuurder aangetreden. Omdat deze in het boekjaar niet heeft gefunctioneerd als topfunctionaris, is deze niet verwerkt in onderstaand overzicht.

De bezoldiging van het bestuur die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 229.291.

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 2024 (bedragen in €)	S.D. Franken
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	206.459
Beloningen betaalbaar op termijn	22.832
Subtotaal	229.291
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	229.291
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2023	S.D. Franken
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/6 - 31/12
Omvang dienstverband 2023 (in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	117.589
Beloningen betaalbaar op termijn	12.467
Subtotaal	130.056
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	130.745
Bezoldiging	130.056

Pré Wonen valt in bezoldigingsklasse H met bijbehorend bezoldigingsmaximum van 2024 € 233.000 (2023: € 233.000), inclusief belastbare kostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

13.2. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024 (bedragen in €)	W.J. Bodewes	A.A.F. 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 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/11	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	27.960	18.640	18.440	17.061	18.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300	21.327	23.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Bezoldiging	27.960	18.640	18.440	17.061	18.640
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 2023	W.J. Bodewes	A.A.F. 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	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
Bezoldiging	26.760	17.840	17.840	17.840	17.840

* Pré Wonen valt in bezoldigingsklasse H met bijbehorend bezoldigingsmaximum van € 34.950 (2023: € 33.450) voor de voorzitter van de RvC en € 23.300 (2023: € 22.300) voor overige leden.

De VTW kent een adviesregeling voor honorering commissarissen. Deze ligt lager dan de WNT norm en houdt in dat voor 2024 de volgende bedragen van toepassing zijn voor de toezichthouders:

- Voorzitter van een RvC maximaal € 27.960 (2023: € 26.760)
- Leden RvC maximaal € 18.640 (2023: € 17.840)

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedragen totaal € 100.741 (2023: € 98.120).

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

13.3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

14. Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld door het Bestuur op 12 mei 2025.

S.D. Franken - Van Velzen

M.H.J. Oomes

14.1.1. Ondertekening van de jaarrekening

De RvC van Pré Wonen verklaart zich hierbij akkoord met het jaarverslag en de jaarrekening 2024. De RvC baseert zich daarbij mede op de controleverklaring van BDO Accountants bij de jaarrekening 2024 en het volkshuisvestingsverslag 2024. De RvC stelt vast dat er in het verslagjaar geen aanleiding is geweest om besluiten van de directie of het Bestuur te schorsen of ongedaan te maken. Dit verslag is vastgesteld op 12 mei 2025 door de RvC van Pré Wonen.

W.J. Bodewes

A.A.F. Talitsch

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

B.T. Rutten

S.A. Kurvers

15. Overige gegevens

15.1. Ontbreken van de verklaring

Aangezien de werkzaamheden in het kader van de controle nog niet zijn afgerond, is nog geen accountantsverklaring opgenomen.

15.2. 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.

15.3. Verwerking van het resultaat voorgaand boekjaar

Overeenkomstig het voorgenomen voorstel van het bestuur is het resultaat van het voorgaande boekjaar in mindering gebracht op de overige reserves.

15.4. Verwerking van het resultaat huidig boekjaar

Het bestuur stelt voor om het resultaat over 2024 van € 301.515.341 toe te voegen aan de overige reserves. In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel is het resultaat onder het eigen vermogen opgenomen als resultaat boekjaar.



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.