

Een fijn thuis



Inhoudsopgave

1.	Algemene gegevens	2
2.	Van het Bestuur	3
3.	Beschikbaarheid	12
4.	Betaalbaarheid	17
5.	Kwaliteit	21
6.	Duurzaamheid	23
7.	Vitale wijken	26
8.	Dienstverlening	31
9.	Organisatie	34
10.	Financiële continuïteit	37
11.	Risicobeheersing	47
12.	Verslag van de Ondernemingsraad	53
13.	Verslag van de Raad van Commissarissen	54
	Jaarrekening 2025	64

1. Algemene gegevens

Naam	Stichting Pré Wonen
Kantooradres	Rijksweg 347, 1991 AB Velsersbroek
Postadres	Postbus 2008, 2002 CA Haarlem
Telefoonnummer	088 770 0000
Websites	www.prewonen.nl en www.werkenbijprewonen.nl
Datum oprichting	06 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 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. Pré Wonen handelt in het belang van de volkshuisvesting. De stichting draagt naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede en Zandvoort.

Pré Wonen is statutair gevestigd in Haarlem. De vestigingsplaats is Velsersbroek.

2. Van het Bestuur

Voor u ligt het jaarverslag over 2025. We blikken terug op het afgelopen jaar, maar kijken ook graag vooruit. Dit verslagjaar is het eerste jaar van onze Meerjarenstrategie 2025 t/m 2028. Het afgelopen jaar zetten wij flinke stappen om onze doelen te behalen en we nemen u hier graag in mee.

2.1. Wie we zijn en wat we doen

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

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.

Meerjarenstrategie 2025 t/m 2028

Met de Meerjarenstrategie 2025 t/m 2028 geven we invulling aan onze maatschappelijke doelen met de financiële continuïteit van de organisatie als randvoorwaarde. Deze strategie 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.

2.2. Ontwikkelingen in onze omgeving

Ook in 2025 had landelijke wet- en regelgeving veel impact op ons werk. Allereerst was er natuurlijk de aangekondigde huurbevrozing. De bevrozing is van tafel, maar afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken zijn dat niet. De minister wil de Woningwet aanpassen zodat de huurontwikkeling stabiel wordt.

Wetswijzigingen

Voorgenomen wetswijzigingen zoals de Wet versterking regie volkshuisvesting en de aanstaande Wet Collectieve Warmte beïnvloeden onze koers. De regiewet opent de gesprekken met gemeenten en provincie over de betaalbaarheid van de nieuwbouw. Wij zijn actief in gemeenten die zowel boven als onder het landelijke gemiddelde zitten. We zijn benieuwd hoe de gesprekken over betaalbaar wonen zich ontwikkelen. Ontwikkelingen in het volle energienetwerk en toekomstige wijzigingen in energiewetgeving raken onze verduurzamingsstrategie. Vooral nog veroorzaakt netcongestie geen vertragingen in onze plannen, maar wij blijven alert. Wij verwachten dat het nieuwe kabinet de afbouw van de salderingsregeling voor huurders compenseert.

Fiscale ontwikkelingen en regels

Fiscale ontwikkelingen en regels rondom procedures en verantwoording vragen onze aandacht. In onze regio hebben we met name te maken met beperkingen rondom stikstof. Dit zorgt voor langere vergunningsprocedures en extra analyses. Ook hiervoor kijken wij naar de overheid om bouwen in onze mooie regio mogelijk te blijven maken.

Krapte woningmarkt

Daarnaast verschenen er veel rapporten, analyses en doorrekeningen over de krapte op de woningmarkt, de opgaven en de beschikbare middelen van corporaties. De ambities zijn hoog, maar de houdbaarheid daarvan staat onder druk. Wat ons betreft blijven we werken aan een fijn thuis voor huidige en toekomstige huurders, maar wel met meer zakelijkheid.

Geopolitieke spanningen

De geopolitieke spanningen beïnvloeden de economie. Zo zorgt de oorlog in het Midden-Oosten direct voor hogere prijzen van onder andere olie en gas. Daardoor kan de inflatieverwachting stijgen. Dit zorgt weer voor hogere rentes bij het aantrekken van leningen. Het is onduidelijk of dit tijdelijk of langdurig is. De gevolgen voor de woonlasten van huurders zijn naar verwachting ook negatief. Wij kunnen de gevolgen enigszins beperken door ons vastgoed verder te verduurzamen en huurders actief te informeren over manieren om energie te besparen. Ook voor ons stijgen de kosten sneller dan gedacht; kosten die niet door de huurprijsafspraken worden gedekt.



Nationale Prestatieafspraken

Wij hebben te maken met Nationale Prestatieafspraken 2025-2035, maar vragen ons af hoe houdbaar en wederkerig die nog zijn. Corporaties komen nu al gezamenlijk zo'n 20 miljard euro te kort. Wat ons betreft moeten partijen terug naar de tekentafel om tot realistische afspraken te komen. Dat doen wij ook in onze 6 gemeenten. In enkele gemeenten lopen de prestatieafspraken eind 2025 af. Wij sturen op realistische afspraken over beschikbaarheid van nieuwe woningen, betaalbaar toewijzen, verduurzaming en de inzet op vitale wijken. U leest hier meer over in dit hoofdstuk en in de betreffende paragrafen.

Aangekondigde huurbevrozing

Op 16 april 2025 kondigden de coalitiepartijen in de voorjaarsnota een huurbevrozing voor sociale huurwoningen aan. Gelukkig werd begin juni bekend dat de Minister het wetsvoorstel niet zou indienen, waardoor de huurbevrozing van tafel ging. Deze beslissing volgde op een negatief advies van de Raad van State en na de val van het kabinet. Voor ons was dit een turbulente periode, maar het zorgde ook voor verbinding.

Aan de huurders, woningzoekenden en gemeenten is uitgebreid toegelicht wat de impact van de huurbevrozing zou zijn. Er was veel begrip voor de gevolgen; minder middelen voor nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. De becijferde impact op onze investeringscapaciteit is - voorlopig - afgewend. Het 'huurbevrozingsscenario' hebben wij benut om gericht bij te sturen. Beleid en de geplande investeringen zijn opnieuw tegen het licht gehouden. Zo werken wij toe naar een duurzamer bedrijfsmodel.

2.3. Speerpunten van ons beleid

Beschikbaarheid

De woningnood blijft hoog en daarom investeren wij in nieuwe woningen. Ons doel is om in de periode 2025-2028 650 woningen toe te voegen (start bouw). In 2025 zijn we gestart met de bouw van 391 woningen. Daarmee maken we een vliegende start om onze doelstellingen te halen. In 2024 constateerden wij dat veel projecten vertraagden, onder andere als gevolg van de onduidelijkheden rondom stikstof. Inmiddels zijn 424 woningen in aanbouw. We konden 2 nieuwbouwprojecten versnellen.

Het aantal opgeleverde woningen bleef met 9 iets achter. Deze woningen zijn echter wel in recordtempo neergezet, omdat we gebruik maakten van een modulair bouwconcept. Dit is een ontwikkeling waar wij in de toekomst verder op willen inzetten. Het bouwtempo moet namelijk omhoog. Samenwerken met bouwers, nutsbedrijven en gemeenten voor vergunningen en infrastructuur blijft essentieel. Hopelijk strooien de netcongestie of andere beperkingen geen zand in de wielen van de productie. Als de nieuwbouw dan ook nog financieerbaar blijft, verwachten wij de doelen te kunnen halen.

Betaalbaarheid

Wij streven naar voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroepen. Conform ons huurbeleid zoeken we naar een goede balans tussen het betaalbaar houden van de huren én tegelijkertijd voldoende middelen genereren voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Bij woningtoewijzing sturen we op de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Zo blijven woningen bereikbaar voor mensen die huurtoeslag nodig hebben.

Woningen wijzen we vrijwel altijd passend toe. Per wijk zoeken we naar differentiatie tussen draagkrachtige en minder draagkrachtige huishoudens. We konden 63% van de vrijkomende woningen aan reguliere woningzoekenden toewijzen. Dat zijn mensen die vaak al jarenlang wachten op een geschikte woning. We zijn ook trots dat het gelukt is om de huurachterstanden onder de norm van 0,6% te houden.



Kwaliteit

Veel geld besteden wij aan onderhoud. Een flinke kostenpost waar we goed mee om willen gaan. Het reparatieonderhoud is binnen de begroting uitgevoerd. In het geplande onderhoud aan de daken, gevels en installaties van onze gebouwen zijn sommige projecten niet in 2025 afgerond door asbest op onverwachte plekken of meer houtrot dan voorzien. Tegelijkertijd voerden we enkele urgente ongeplande projecten uit vanwege brandveiligheid, bliksemschade, daklekkages en (grond)wateroverlast.

De gemiddelde kosten per mutatie waren in 2025 hoger dan begroot. Dit kwam vooral omdat het aantal grote mutaties, van meer dan € 50.000 per woning, hoger was dan begroot.

We leverden 27 woningen aan de Wilhelminalaan in Bennebroek op na renovatie. De renovatie van 132 woningen aan de Bernadottelaan in Haarlem is na de zomer gestart. Naast de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden verduurzamen we de woningen naar een label A en A+. Het groot onderhoud aan de 49 woningen in de Munnikenweide in Beverwijk verwachten we in maart 2026 af te ronden. We pakken de vocht- en schimmelproblematiek aan. Ook deze woningen maken na de aanpak flinke labelstappen.

Duurzaamheid

De beste manier om duurzaam bezig te zijn, is door goed voor bestaande woningen te zorgen. Als we er bovendien in slagen om het energieverbruik van deze huizen te verminderen én het wooncomfort voor huurders te verhogen, levert dat alleen maar voordelen op.

De aanpak van woningen met een E, F of G-label is goed op stoom zodat we eind 2028 nagenoeg geen slechte labels meer hebben. Bij complexmatige ingrepen verbeteren we ook het energielabel. Denk aan isolatie van gevels en daken, het verbeteren van ventilatie en het aanpakken van vocht en tochtproblemen. Hierdoor combineren we verduurzaming met kwaliteitsverbetering en onderhoud, zodat ingrepen elkaar versterken.

Onze route naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 sluit niet aan bij de warmtetransitieplannen van de gemeente Haarlem. Andere gemeenten zijn nog bezig met de plannen. We volgen de ontwikkelingen rondom warmtenetten en denken mee, maar lopen steeds tegen enorm onzekere factoren aan. Tariefonzekerheid en hoge vaste kosten zitten de uitrol van warmtenetten in de weg. Hoge inpandigende kosten ondermijnen de businesscases, dus vooralsnog is Pré Wonen terughoudend. Vanuit Den Haag verwachten wij inzet op een eerlijke kostenverdeling om voldoende draagvlak op te kunnen halen bij huurders.

Ons uitgangspunt is om het energieverbruik terug te dringen door goede isolatie, kierdichting en verbetering van het ventilatiesysteem, zodat woningen geschikt zijn voor alle denkbare toekomstige vervangers van aardgas. In de tussentijd kijken wij per project goed naar de kosten en opbrengsten; voor Pré Wonen en natuurlijk voor onze huurders.

Vitale wijken

Het versterken van de vitaliteit van zwakke wijken vraagt een lange adem. In 2025 legden we het fundament voor gebiedsgericht werken. De gebiedsteams zijn ingericht om de integrale aanpakken uit te rollen.

In de wijken voerden we tal van fysieke en sociale projecten uit, waaronder schoonmaak- en brandveiligheidsacties, community-initiatieven en versterking van buurtbeheer. Ook dit jaar staken collega's weer letterlijk de handen uit de mouwen.

Tijdens onze bedrijfsdag in juni is er geklust, geschilderd, opgeruimd, getuinierd en gekookt in Zandvoort. In juli zetten we 120 huurders die al 50 jaar bij ons huren in het zonnetje. Onze medewerkers werden enthousiast onthaald en veel huurders deelden mooie verhalen over vroeger en nu.

In ons verslag leest u ook meer over de samenwerking met gemeenten en partners en de prestatieafspraken; overall is de aanpak anders en verschillend in tempo.

Dienstverlening

In 2025 voerden we een nieuw klantvolgsysteem in. Het aantal telefonische contacten daalde licht. De KWH-scores blijven stabiel, maar nog net onder de norm van 8,0 (zie hoofdstuk 8. Dienstverlening). Gedurende het jaar werkten we structureel aan snellere afhandeling van klantvragen, betere interne samenwerking en meer eenduidigheid in klantprocessen. Wij constateren dat de basis voor professionele dienstverlening staat, maar dat er blijvende aandacht nodig is om de klantwaardering te verhogen.

Organisatie

In 2025 groeiden we verder tot een lerende, meer samenhangende en professioneler gestuurde organisatie. We starten met een gezamenlijk bestuurs- en managementoverleg. We gingen werken met enkele nieuwe systemen. Onder andere om de klantprocessen en governance goed te kunnen bewaken. Ook was er veel aandacht voor het projectmatig en gebiedsgericht samenwerken. Het ziekteverzuim bleef met 5,76% iets boven de norm.

Ondanks aanhoudende druk door krappe capaciteit ligt onze organisatie goed op koers.

2.4. Goed bestuur

Bij Pré Wonen vinden we goed bestuur van groot belang. We werken binnen de kaders van de wet- en regelgeving, statuten, reglementen en de Governancecode Woningcorporaties. Dit vormt de formele basis voor de taken en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen en de Raad van Bestuur.

Als woningcorporatie hebben wij de maatschappelijke taak om te zorgen voor woningen voor mensen met een laag inkomen en 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. Bestuur en management stonden in 2025 op een aantal momenten nadrukkelijk stil bij normen en waarden zoals beschreven in de Governancecode en voerden dilemmagesprekken.



Compliance

Compliance is essentieel voor een goede en integere bedrijfsvoering en is daarom een verantwoordelijkheid van de gehele organisatie. Raad van Bestuur, management en de Raad van Commissarissen 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 onafhankelijke concerncontroller heeft een toetsende taak en geeft, gevraagd en ongevraagd, advies over compliance en risico's. Interne controle is ook het interne meldpunt rondom integriteit en bescherming van persoonsgegevens.

Periodiek actualiseren we de delegatie van bevoegdheden. Het inkoopbeleid, inclusief het beleid bij aanbestedingen, onderschrijft de beginselen van aanbesteden, namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

Op onze website is de 'klokkenluidersregeling' te vinden. Er zijn in 2025 geen meldingen gedaan. Voor zover bij ons bekend zijn bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties van de Autoriteit woningcorporaties geen signalen over mogelijke fraude of zelfverrijking binnengekomen.

In 2022 zijn we voor het laatst gevisiteerd over de periode 2018-2021. Eind 2025 is het traject gestart om uiterlijk 27 oktober 2026 een nieuw rapport te hebben.

Governancestructuur

Stichting Pré Wonen heeft een tweelaags besturingsmodel. Er is een Raad van Commissarissen (RvC) en een Raad van Bestuur (RvB). De RvB bestaat uit een voorzitter en een lid. Hun werkzaamheden zijn onder andere vastgelegd in de statuten en reglementen.

Raad van Bestuur

Met ingang van 1 januari 2025 kent de stichting een tweehoofdig bestuur. Mevrouw Franken is voorzitter van de RvB. De heer Oomes is lid. Dit verslagjaar is het Bestuursreglement op de nieuwe situatie aangepast inclusief de taakverdeling.

Raad van Commissarissen

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 het Bestuur. 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. In 2025 is mevrouw Talitsch herbenoemd. De heer Kurvers is in april aangesteld. Daarmee is de RvC weer op volle sterkte.

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 RvC en geeft gevraagd en ongevraagd advies. De RvC rapporteert in een eigen verslag over de samenstelling en de taakuitoefening.

Externe toezichthouders

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 2025 staan principes en bepalingen voor goed bestuur, toezicht en transparantie. Als lid van Aedes houden wij ons aan de code. Uit de jaarlijkse governance-check kwam naar voren dat de visie op besturen en toezicht houden toe was aan een actualisatie. De visie vulden we aan met de visie op opdrachtgeverschap en aanbestedingen en is te vinden op onze website.

Wij beschikken niet over een apart beleggingsstatuut. In het treasurystatuut zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor beleggingen opgenomen. Wij kennen enkele verbonden ondernemingen. De kapitaaldeelname binnen die verbindingen is zeer beperkt. We gaan voorlopig geen nieuwe verbindingen aan en zien geen noodzaak voor een verbindingenstatuut.

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

Verbindingen

Per 31 december 2025 heeft Pré Wonen de volgende deelnemingen:

- Woonwagendstandplaatsen Kennemerland B.V. Haarlem: 36,11% (2024: 36,11%).
- VOF De Remise Haarlem: 50% (2024: 50%).

Wij zijn vertegenwoordigd in of aangesloten bij de volgende organisaties:

- Aedes Vereniging van Woningcorporaties; de koepelorganisatie voor woningcorporaties.
- Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam; een samenwerkingsverband binnen ons woningmarktgebied. Doel is om met één stem te kunnen spreken namens corporaties in de MRA richting Provincie en Rijk.
- Stichting Woonservice Kennemerland en via deze stichting verbonden met DAK/WoningNet voor de woonruimtebemiddeling.

Pré Wonen neemt deel in verschillende VvE's. Een lijst van deze VvE's is ter inzage beschikbaar op het kantoor van Pré Wonen.

Cultuur, integriteit en gedrag

Samen zorgen we voor een veilige, gezonde en fijne werkomgeving. In onze gedragscode, inclusief de integriteitscode, is vastgelegd hoe we met elkaar omgaan en welke gedragsregels we volgen. Die regels gelden voor medewerkers, stagiairs, uitzend- en inhuurkrachten én Bestuur en RvC. Tijdens afdelings-overleggen en heidagen is gesproken over integriteitsdilemma's en het voorkomen van de schijn van belangenverstrengeling. Eind 2025 voegden we het fraudeprotocol toe aan het fundament voor een veilige, transparante en integere organisatiecultuur.

De kernwaarden Dienend, Duidelijk en Daadkrachtig zijn inmiddels goed geïncorporeerd. Ze zijn een vast onderdeel van de gesprekscyclus. Concrete acties zijn vertaald in jaarplannen. Met heldere processen, protocollen en toezicht borgen we de integriteit. Bestuur en management streven naar een cultuur van openheid, aanspreken, leren van fouten en samenwerken aan een werkomgeving waarin iedereen zich veilig voelt en verantwoordelijkheid neemt.

2.5. Samenwerken aan een fijn thuis

Pré Wonen is een organisatie die drijft op samenwerking. Alleen samen met partners kunnen we onze huurders een fijn thuis bieden. In 2025 hadden we veel contact met de 6 gemeenten. Met de verschillende wethouders, ambtenaren, huurderskernen en collega-corporaties spreken wij veel over onderwerpen rondom de gebouwde omgeving en de sociale kant van ons werk. Ook hebben we korte lijntjes met politie en welzijnswerk, zoals wijkteams, GGD- en GGZ-afdelingen, met ambulante begeleiders, bewindvoerders en schuldhulpverlening. We spreken vaak met actieve huurders, huurdersorganisaties en collega-corporaties. Daarnaast overleggen we met onderwijsinstellingen, verenigingen van eigenaren, leveranciers, ontwikkelaars, aannemers, het WSW, de Autoriteit woningcorporaties, advocaten en banken.

Een van onze pijlers in de Meerjarenstrategie is de samenwerking met partners. We investeerden in langdurige samenwerkingen. We gingen nieuwe samenwerkingsverbanden aan en versterkten bestaande verbanden. Tijdens de aangekondigde huurbevrozing wisten de corporaties in de Metropoolregio Amsterdam elkaar goed te vinden. Gezamenlijk stelden we statements op en voerden we gesprekken met gemeenten. De regio liet ook een onderzoek uitvoeren om inzicht te krijgen in de gezamenlijke opgaven en de middelen die daarvoor beschikbaar zijn. Gesprekken over solidariteit en de houdbaarheid van woondeals en Nationale Prestatieafspraken zetten we in 2026 zeker voort.

Met dit verslag verantwoorden wij ons over de activiteiten, resultaten en onze financiële positie. Onze Raad van Commissarissen doet verslag van de wijze waarop zij invulling gaf aan haar toezichtrol. Ook de Ondernemingsraad beschrijft haar activiteiten in 2025.

Wij wensen u veel leesplezier.

Sabrina Franken & Maarten Oomes



3. Beschikbaarheid

In 2025 werkten we onverminderd aan het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. Onze ambitie is om richting 2029 in totaal 650 woningen toe te voegen aan de portefeuille (vanaf start bouw januari 2024). Eind 2025 waren 424 woningen in aanbouw, waarvan we 9 woningen opleverden. Daarmee liggen we op koers, al zorgden verschuivingen in de planning voor tijdelijke vertragingen in de kasstromen.

Ontwikkeling verhuureenheden	Realisatie 2025 DAEB	Realisatie 2025 niet-DAEB	Totaal
Woongelegenheden per 1/1/2025	15.235	765	16.000
Aantal opgeleverde woongelegenheden	9	0	9
Aantal aangekochte woongelegenheden	4	0	4
Aantal verkochte woongelegenheden	-53	-2	-55
Aantal gesloopte woongelegenheden	-112	0	-112
Overige mutaties woongelegenheden	2	0	2
Overheveling niet-DAEB naar DAEB (door mutatie)	4	-4	0
MVA i.e. naar voorraad i.v.m. verkoop	-6	-2	-8
Woongelegenheden ultimo periode	15.083	757	15.840
Niet-woongelegenheden per 1/1/2025	1.216	1.531	2.747
Aantal opgeleverde niet-woongelegenheden	0	0	0
Aantal aangekochte niet-woongelegenheden	0	0	0
Aantal verkochte niet-woongelegenheden	-5	-4	-9
Aantal gesloopte niet-woongelegenheden	-23	-11	-34
Overige mutaties niet-woongelegenheden	24	0	24
Overheveling niet-DAEB naar DAEB (door mutatie)	1	-1	0
MVA i.e. naar voorraad i.v.m. verkoop	0	-9	-9
Niet-woongelegenheden ultimo periode	1.213	1.506	2.719
Totaal aantal verhuureenheden	16.296	2.263	18.559

Tabel 1. Ontwikkeling verhuureenheden

DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Deze activiteiten, zoals het verhuren van sociale huurwoningen, behoren tot de maatschappelijke kerntaak van woningcorporaties en zijn vastgelegd in de Woningwet. ^[1]

3.1. Voortgang nieuwbouwprojecten

In 2025 lag de focus op het realiseren van een stevige bouwproductie, zowel op eigen grond als via acquisitieprojecten. De doelen uit de begroting voor start bouw en het aantal woningen in aanbouw zijn behaald. Wel stelden we gedurende het jaar enkele plannings bij, zonder dat dit afbreuk deed aan de voortgang van de totale bouwopgave. Als we de nieuwbouwaantallen vergelijken van de jaren 2023, 2024 en de prognose 2025 en dat cijfer afzetten tegen de prognose uit 2023, dan komen we uit op een gemiddelde realisatiegraad van 61%. Als we naar de realisatie van de kasstromen kijken van de nieuwbouw van de afgelopen 3 jaar dan komt de realisatiegraad uit op 70%.

¹ Aantal verkochte eenheden in dit overzicht wijkt af van het aantal verkochte eenheden in paragraaf verkoop hieronder. Dit wordt veroorzaakt door eenheden die eind 2024 opgenomen zijn in voorraad echter verkocht zijn in 2025. Deze eenheden maken in 2025 geen onderdeel meer uit van de verhuureenheden hierboven.

Projecten in aanbouw

We startten met de bouw van meerdere projecten. Aan de Jacob Geelstraat in Haarlem bouwden we 9 woningen die we ook in 2025 opleverden. Het ging hierbij om fabriekswoningen die op een bestaande fundering zijn geplaatst, waardoor de bouwtijd kort was. Ook de bouw van Aart van der Leeuwstraat fase 2 (135 woningen) is volgens planning gestart. Daarnaast zijn in de loop van het jaar de bouwactiviteiten gestart voor Romolenbeek (34 woningen), Laan van Kanaän (38 woningen) en Sonneborn (70 woningen en een bedrijfsruimte).

Niet alle projecten konden volgens de oorspronkelijke planning van start. In Haarlem startte uiteindelijk begin 2025 de bouw van Winkelcentrum Schalkwijk, met een verwachte oplevering van onze 80 woningen in 2027. In het project de Duinwachter in Zandvoort zijn 33 woningen voor ons in aanbouw genomen.



3.2. Acquisities

Om de woningvoorraad te laten groeien verkennen we, met de inzet van een acquisiteur, kansen in de markt. Gedurende het jaar voerden we voor meerdere locaties gesprekken en werkten we proposities uit. Deze projecten bevinden zich in verschillende stadia van verkenning en uitwerking. Het project Sonneborn in Haarlem is definitief in uitvoering genomen.

Daarnaast legden we afspraken en samenwerkingen met gemeenten vast. Met de gemeente Bloemendaal tekenden we een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van Blekersveld. In Zandvoort maakten we afspraken voor de gebiedsontwikkeling op het Curiedex-terrein en verkennen we kansen om op andere plekken in de gemeente sociale huurwoningen toe te voegen.

Het project Skaeve Huse namen we in 2025 over van een collega-corporatie. In overleg met de gemeente Haarlem en een zorgpartner werkten we aan de voorwaarden voor verdere ontwikkeling.

3.3. Sloop

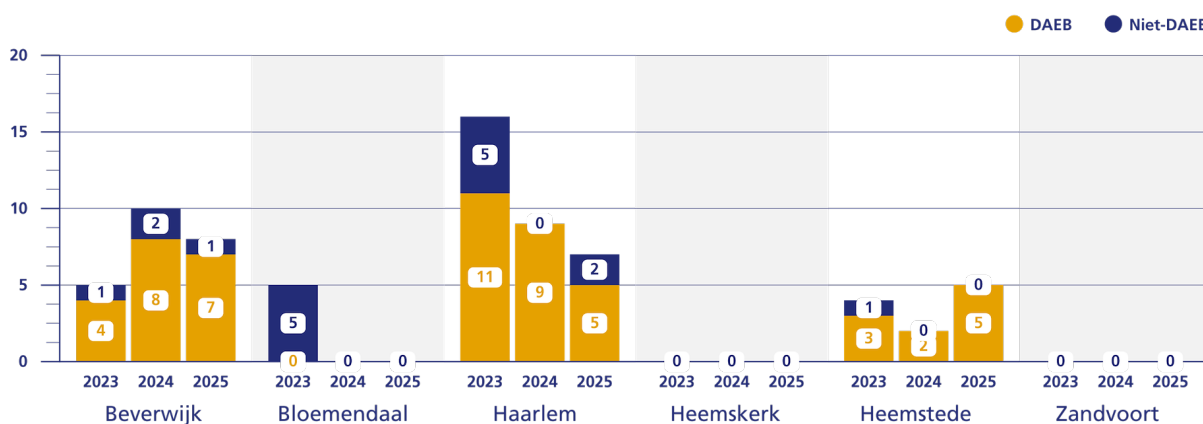
We sloopten 112 woningen aan de Aart van de Leeuwstraat in Haarlem. Deze ingreep maakt plaats voor toekomstbestendige nieuwbouw en draagt bij aan de kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad.

3.4. Verkoop

In totaal verkochten we 20 individuele woningen, waarvan 17 DAEB-woningen. Dit aantal en de totale opbrengst is iets lager dan begroot. De gemiddelde verkoopprijs per woning viel wel hoger uit dan verwacht.

Om de verkoop te vergroten, benaderden we zittende huurders actief via een woonwensenonderzoek in Beverwijk. Hiermee onderzochten we de bereidheid van huurders om hun woning te kopen. Deze pilot leverde weinig extra verkopen op. De ervaringen van dit jaar nemen we mee bij het herzien van het verkoopbeleid.

De complexmatige verkoop van 44 woningen aan het Beatrixplein maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling in Haarlem. Uiteindelijk willen we meer dan 200 woningen terugbouwen in dit gebied.



Grafiek 1. Verkopen woongelegenheden

3.5. Leegstand

In 2025 stuurden we actief op het beperken van leegstand. De frictieleegstand kwam met 17,3 dagen iets boven de norm van 15 uit. Dit komt onder meer door onvoorspelbaarheid in de uitvoering van werkzaamheden. Ook hebben we enkele complexe dossiers die onverhoopt tot langere leegstand leidden.

Ook de mutatieleegstand kwam iets hoger uit. Na de evaluatie voeren we in 2026 enkele verbeterpunten door in het mutatieproces en in de registratie. Verkoopwoningen stonden langer leeg door voorrang voor zittende en sociale huurders en noodzakelijke werkzaamheden voorafgaand aan verkoop.



4. Betaalbaarheid

Het aanbieden van betaalbare woningen vinden wij belangrijk. Betaalbaarheid gaat over de hoogte van de huurprijzen maar ook over woningtoewijzing en de beschikbaarheid van woningen voor de verschillende woningzoekenden. Wij zetten ons in om voldoende woningen betaalbaar en bereikbaar te houden. We doen dat door scherp te sturen op de huurprijzen bij nieuwe verhuringen, bij de jaarlijkse huurprijsaanpassingen en bij de maandelijkse huurbetalingen.

De volgende tabel laat zien hoe de verdeling van de woongelegenheden per gemeente naar huurprijssegmenten van de actuele huur er ultimo 2025 uit zag:

Woongelegenheden per 31/12/2025	Kwaliteits-kortingsgrens (t/m € 477,20)	Lage aftoppingsgrens (t/m € 682,96)	Hoge aftoppingsgrens (t/m € 731,93)	Sociale huurgrens (t/m € 900,07)	Duur (vanaf € 900,07)	Totaal
Beverwijk	333	2.193	283	673	193	3.675
Bloemendaal	55	231	55	166	66	573
Haarlem	638	4.550	578	1.652	488	7.906
Heemskerk	0	27	1	25	10	63
Heemstede	42	303	38	230	38	651
Zandvoort	141	1.492	257	541	188	2.619
Totaal aantal zelfstandige woongelegenheden	1.209	8.796	1.212	3.287	983	15.487
Aantal onzelfstandige woongelegenheden	344	1	0	8	0	353
Totaal aantal woongelegenheden	1.553	8.797	1.212	3.295	983	15.840

Tabel 2. Aantal woongelegenheden

4.1. Toewijzingen

In 2025 wezen we 1.032 woningen toe, aanzienlijk meer dan vooraf begroot. Van deze toewijzingen betrof het overgrote deel DAEB-woningen. Ruim 63% van de woningen ging naar reguliere woningzoekenden, waarmee we de interne norm van minimaal 50% haalden. Wij vinden het belangrijk dat mensen die langjarig staan ingeschreven voor een betaalbare huurwoning ook kans maken op een nieuwe woning en wooncarrière kunnen maken. In prestatieafspraken met enkele gemeenten is een hoger percentage afgesproken. Dat is niet overal gehaald door de toewijzingen aan bijzondere doelgroepen.

Toewijzingen per huurprijscategorie	Kwaliteits-kortingsgrens (t/m € 477,20)	Lage aftoppingsgrens (t/m € 682,96)	Hoge aftoppingsgrens (t/m € 731,93)	Sociale huurgrens (t/m € 900,07)	Gereguleerd middensegment (vanaf € 900,07)	Geliberaliseerde huur (€ 1.184,82)	Totaal
Gemeente Beverwijk	30	104	18	58	0	8	218
Gemeente Bloemendaal	0	10	1	6	0	3	20
Gemeente Haarlem	191	178	56	133	4	17	579
Gemeente Heemstede	11	19	3	11	0	3	47
Gemeente Zandvoort	14	83	21	44	1	5	168
Totaal	246	394	99	252	5	36	1.032

Tabel 3. Toewijzingen per huurprijscategorie

Passend toewijzen

In 2025 wezen we 99,1% van de woningen passend toe aan huishoudens tot de inkomensgrenzen voor passend toewijzen. Dit is boven de wettelijke norm van 95%. Daarmee zorgen we ervoor dat huishoudens met een laag inkomen betaalbaar kunnen wonen en beperken we de druk op de huurtoeslag.

In 2025 voldeden we ruimschoots aan de Europese grens voor DAEB toewijzingen volgens de staatssteunregeling. Minimaal 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen wijzen wij toe aan mensen met een DAEB-inkomen. Er is geen gebruik gemaakt van de extra vrije toewijzingsruimte ook al maakten wij daar prestatieafspraken met enkele gemeenten over.

Prestatieafspraken

Om voldoende woningen beschikbaar te krijgen voor de primaire en secundaire doelgroepen zijn prestatieafspraken gemaakt. In elke gemeente wordt een afgesproken percentage van de vrijkomende woningen aangeboden tot en met de tweede aftoppingsgrens voor huurtoeslag. In Haarlem is minimaal 62% afgesproken en dat hebben we met 64% gehaald. In Zandvoort zijn we met 69% onder de afgesproken 75% gebleven. In Heemstede hebben wij veel grote woningen waardoor de afspraak om minimaal 68% toe te wijzen niet is gelukt en bleef de teller steken op bijna 57%. In overleg is besloten om waar mogelijk enkele huurprijzen aan te passen zodat de woningen gerichter geadverteerd kunnen worden voor mensen die aangewezen zijn op huurtoeslag

Wij werken mee aan verzoeken tot woningruil. Wij sloten 29 nieuwe overeenkomsten met huishoudens wiens initiatief om van woning te ruilen hiermee gelukt is.

In totaal wezen we 120 woningen toe aan senioren. 38 senioren zijn verhuisd via de regeling Ouder Worden Prettig Wonen.

Toewijzingen bijzondere doelgroepen

Niet alle woningen die vrijkomen worden aangeboden voor regulier woningzoekenden. Er zijn veel doelgroepen die om voorrang strijden. In 2025 wezen we 34 woningen toe aan urgenten die volgens de urgentiecommissie snel een woning nodig hebben. 29 huurders zijn met een stadsvernieuwingsstatus verhuisd. Wij wezen 33 woningen toe via Pact voor uitstroom (2024: 27). 66 woningen gingen naar statushouders. (2024: 51)

In oktober tekenden wij de intentieverklaring 'Tijdelijk onder Dak' in Haarlem. Met dit project bieden wij voor maximaal 1 jaar onderdak aan mensen zonder vaste woonplek. Het gaat om woningen die leeg staan in afwachting van bijvoorbeeld sloop of grootschalige renovatie.

Samen met lokale partners uit Zuid-Kennemerland, Haarlemmermeer en de IJmond ondertekenden we de intentieverklaring Regionaal Actieplan Dakloosheid. Onze regio is nu een landelijke voorloper in de Wonen Eerst-aanpak, die daklozen snel aan een woning helpt en begeleiding biedt. In Haarlem zijn 10 mensen succesvol gehuisvest en met deze intentie bieden we die mogelijkheid ook in de regio aan.

4.2. Huurbeleid

Via ons huurbeleid sturen we op betaalbaarheid van vrijkomende woningen en op de wens om complexen veerkrachtiger te maken. In elke gemeente kijken we wat daar afgesproken en haalbaar is. In de meeste gemeenten sluit ons beleid goed aan. In Heemstede en Zandvoort stuurden we iets meer bij. Zo maakten we vrijkomende woningen beter bereikbaar voor mensen uit onze primaire doelgroep.

Per 1 juli 2025 pasten we de huurprijzen van alle verhuureenheden aan. De huurverhoging voor de sociale huurwoningen is gemiddeld uitgekomen op 5,1%. Vrije sectorwoningen werden gemiddeld met 5,2% verhoogd. We begrepsden de huurverhoging voor woningen met een E, F of G woning op 2,5%. Tevens voerden wij de inkomensafhankelijke huurverhoging door.



4.3. Huurbetalingen

Huurachterstanden willen we zoveel mogelijk voorkomen. Door vroegsignalering en samenwerking met partners in schuldhulpverlening voorkomen we zoveel mogelijk problematische schulden en huisuitzettingen. De huurachterstanden zijn ten opzichte van 2024 licht gestegen van 0,54% naar 0,58%. Bij niet-actieve contracten zijn we uitgekomen op 0,10% van de huursom (2024: 0,08%).



5. Kwaliteit

Kwaliteit van wonen houdt voor ons in dat we huurders willen laten wonen in een goed onderhouden woning in een leefbare omgeving. Daarom werkten we in 2025 verder aan het verbeteren en borgen van de kwaliteit van onze woningen en onze dienstverlening.

5.1. Onderhoud

We zijn bezig om het onderhoudsbeleid te herijken. De eerste aanpassingen zijn vertaald in de meerjarenonderhoudsplanning. Door scherpere keuzes besparen we zonder al te veel concessies te doen aan de kwaliteit. Met het aangescherpte beleid, passen we in 2026 het Beeldboek Basiskwaliteit aan. Dit gaat ons en onze partners helpen om meer eenduidigheid in de onderhoudskwaliteit te krijgen.

De uitgaven voor dagelijks onderhoud bleven in lijn met de begroting. Bij mutatieonderhoud lagen de kosten hoger. We merken dat veel oudere en lang bewoonde woningen steviger aangepakt moeten worden om ze weer goed te kunnen verhuren.

Enkele projecten die planmatig aangepakt worden, lopen iets langer door. Zo kost het vervangen van de kopgevels aan de Alzettestraat in Beverwijk meer tijd. Ook zorgde asbest op onverwachte plekken en meer houtrot dan voorzien voor vertraging. In andere projecten vervingen we defecte dakventilatoren, verzwaarden we gasleidingen en pasten wij collectieve rookgasafvoeren aan. Al deze werkzaamheden waren niet gepland waardoor we andere projecten moesten herprioriteren. Deze verschuivingen monitoren we nauwgezet om de voorspelbaarheid van het onderhoud te verbeteren.

Onderhoudslasten (x 1.000)	Begroting 2025	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Dagelijks onderhoud	€ 11.862	€ 11.985	€ 11.698
Mutatieonderhoud	€ 8.107	€ 9.134	€ 6.363
Planmatig onderhoud (CO)	€ 19.798	€ 16.256	€ 25.752
Groot onderhoud	€ 1.822	€ 1.356	€ 0
Onderhoud uit EFG	€ 2.209	€ 2.339	€ 0
Bijdragen VVE (onderhoud)	€ 1.179	€ 815	€ 1.196
Totaal	€ 44.977	€ 41.885	€ 45.009

Tabel 4. Onderhoudslasten





6. Duurzaamheid

Duurzaamheid is onlosmakelijk verbonden met onze volkshuisvestelijke opgave. We werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad die comfortabel, energiezuinig en betaalbaar is voor onze huurders, nu en richting 2050. Daarbij maken we bewuste keuzes die passen bij de staat van onze woningen, de ontwikkelingen in beleid en techniek en de mogelijkheden in onze regio.

6.1. Onze route

In 2025 werkten we verder aan het inzichtelijk maken van onze eigen route naar een CO₂-neutrale portefeuille in 2050. Een belangrijke stap hierin is de bezitsanalyse. Deze analyse vormt de basis voor verdere keuzes in het portefeuilleplan en voor het data-gedreven sturen op verduurzaming. Daarnaast maakten we een start met het herzien van het duurzaamheidsbeleid.

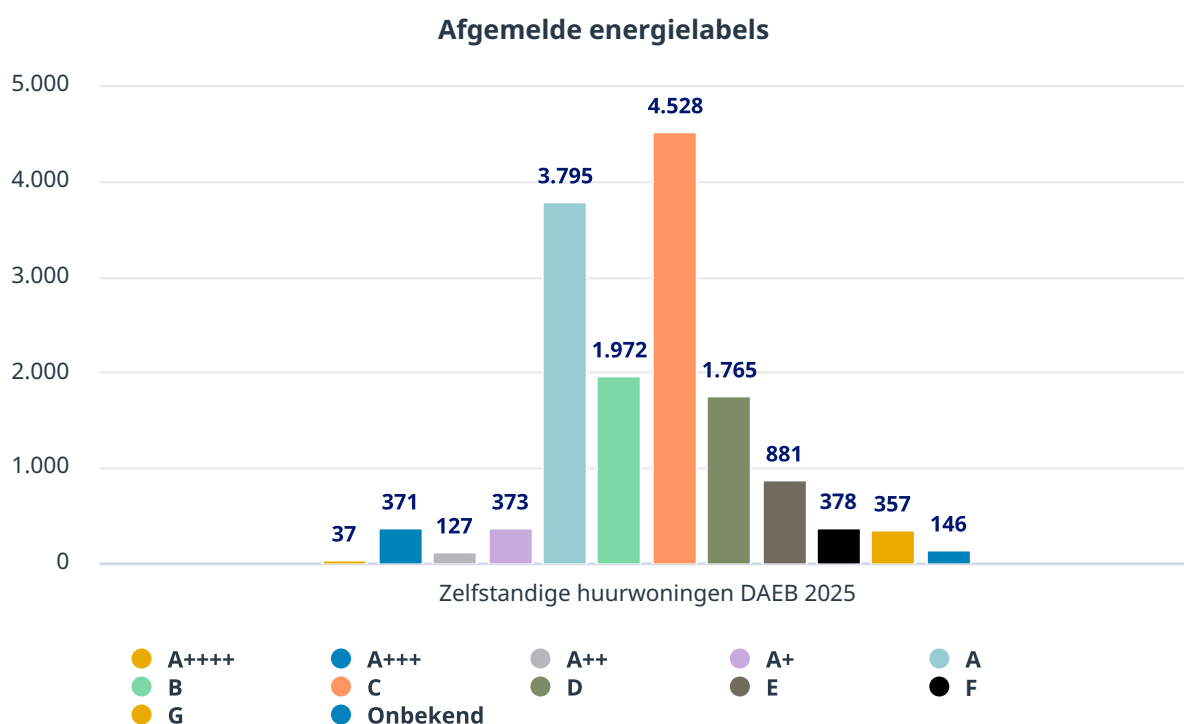
Ook volgden we de ontwikkelingen rondom de warmte(transitie)programma's van de gemeenten Haarlem, Beverwijk en Heemskerk. Niet alle gemeenten zijn even ver. Nieuwe wetgeving is een goede start. Toch moet eerst meer duidelijkheid komen over de financiële kaders want voor ons is de betaalbaarheid van warmtenetten cruciaal. Wij volgen onze eigen route richting 2050 en houden daarbij de stappen van gemeenten en het nieuwe kabinet goed in de gaten.

6.2. EFG-aanpak

In 2025 zetten we de EFG-aanpak met onze 2 partners voort. De geplande 182 woningen zijn niet gehaald omdat bij nader onderzoek een andere onderhoudsaanpak passender bleek of vanwege een VvE-constructie. Eind 2025 zijn 81 woningen afgerond en is de verduurzaming van 70 woningen gestart. De uitvoering van de resterende woningen loopt door in 2026.

6.3. Energielabels

We verbeterden de monitoring van energielabels en het proces om verlopen labels tijdig te vernieuwen. Hierdoor ontstaat een steeds beter beeld van de energetische kwaliteit van ons bezit en kunnen we gericht sturen op verdere verbetering. In het EFG-project streven we naar minimaal label D en voor grootschalige renovaties naar een energielabel B of hoger.



Grafiek 2. Afgemelde energielabels

6.4. Zonnepanelen

De markt voor het plaatsen van zonnepanelen is dit verslagjaar sterk veranderd. Door de aangekondigde afschaffing van de salderingsregeling en de toegenomen terugleverkosten, werden huurders terughoudend. Hierdoor plaatsten we in 2025 geen nieuwe zonnepanelen op aanvraag van huurders. Binnen het renovatieproject Indische Buurt in Beverwijk zijn in totaal 942 zonnepanelen geplaatst waardoor de doelstelling voor 2025 grotendeels is gerealiseerd.

Sinds de zomer heeft een nieuwe partij het beheer van al onze zonnepanelen op zich genomen.



7. Vitale wijken

Het versterken van de vitaliteit van onze wijken vraagt om een gerichte aanpak per gebied. In 2025 bepaalden we in de gebiedsteams weer wat lokaal nodig is. Aan de hand van uitvoeringsagenda's werkten we aan sociale en fysieke leefbaarheidsprojecten. We werken samen met gemeenten, politie en partners in welzijn en zorg. Dat doen we intensief bij bijvoorbeeld overlast en woonfraude. Zo dragen we bij aan veilige, leefbare en toekomstbestendige buurten.

7.1. Gebiedsgericht werken

In januari organiseerden we een interne kick-off over gebiedsgericht werken. Tijdens deze bijeenkomst introduceerden we de gebiedsteams, die nu volop bezig zijn. We ontwikkelen gebiedsvisies en geven prioriteit aan enkele gebieden waaronder Beverwijk, Haarlem Schalkwijk en Zandvoort Noord. Zo kunnen we toekomstige strategieën per complex goed beoordelen en kijken we naar ontwikkelingen in samenhang.

7.2. Leefbaarheid

In 2025 werkten we met interventieprogramma's en uitvoeringsagenda's aan het verbeteren van de leefbaarheid in onze wijken. We gaven meer dan € 1,8 miljoen uit. Dit komt gemiddeld uit op € 126 per woning. In 2024 was dat € 111 per woning. Daarvan ging iets meer dan de helft naar fysieke leefbaarheid. De inzet richtte zich vooral op schoonmaak en brandveiligheid. Een belangrijke mijlpaal was het brandveilig maken van alle flats door gerichte opruim- en stickeracties.

In wijken waar de leefbaarheid en veerkracht onder druk staat, zetten we bewuster in op het verbeteren van de fysieke leefbaarheid. Het bedrag per woning ligt daar dan ook iets hoger doordat we de omgeving schoon, heel en veilig willen houden. In die wijken willen we het belang van sociale initiatieven eveneens niet uit het oog verliezen. Op sociaal vlak werken we met partners toe naar een meer evenredige bijdrage bij een wijkaanpak. Het versterken van de sociale cohesie onder huurders kunnen wij namelijk niet alleen. Daarom zetten we, samen met welzijnspartners, community builders in om de samenredzaamheid in de wijk te vergroten. We zetten bewoners in hun kracht en helpen waar nodig zodat zij elkaar ook beter kunnen helpen. Inmiddels zijn er community builders in Haarlem Schalkwijk en Zandvoort Nieuw Noord. Ook in Beverwijk in de wijken Meerestein, Oosterwijk en de Kuenenpleinbuurt werken wij op deze manier samen aan vitale wijken.

7.3. Woonfraude

Woonfraude ondermijnt de eerlijke verdeling van woonruimte en heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid in wijken. We spreken van woonfraude bij onder meer onderverhuur zonder toestemming, langdurige leegstand en onrechtmatig gebruik van woningen, zoals hennepsteelt, drugshandel, prostitutie of bedrijfsgebruik.

We pakken woonfraude zorgvuldig en consequent aan. We onderzoeken signalen en leggen deze vast in een dossier. Waar mogelijk zetten we in op vrijwillige huuropzegging. Dit is sneller en voorkomt langdurige juridische trajecten. Alleen wanneer dit niet lukt, volgen we de juridische route, die veel tijd en kosten met zich meebrengt.

In 2025 waren er 87 nieuwe meldingen van woonfraude (2024: 72). Na onderzoek sloten we 102 zaken af (2024: 83). Deze aanpak leidde tot 22 vrijwillige huuropzeggingen (2024: 12).

Daarnaast zijn dit verslagjaar 20 woningen vrijgekomen door huisuitzettingen als gevolg van overlast, woonfraude en/of huurachterstanden.

7.4. Prestatieafspraken

Met de lokale driehoek van huurdersorganisaties, gemeenten en collega-corporaties vindt periodiek overleg plaats over onze resultaten en voornemens. Ook zijn in elke gemeente prestatieafspraken gemaakt. Naast meerjarige prestatieafspraken maken we jaarafspraken. De gemeentelijke woonvisies of volkshuisvestingsprogramma's (VHP) zijn het vertrekpunt om tot afspraken te komen. In onderstaande tabel geven wij inzicht in de looptijd van de afspraken in onze 6 gemeenten. Bijzonderheden lichten we toe.

Gemeente	Looptijd woonvisie/VHP	Looptijd prestatieafspraken
Beverwijk-Heemskerk	2025-2030	2022 t/m 2025. Via een addendum verlengd t/m medio 2026
Bloemendaal	2023-2026	2023 t/m 2026
Haarlem	Woonvisie 2020-2030 VHP 2026-2030	2022 t/m 2025 verlengd t/m 2026
Heemstede	2023-2027	2024 t/m 2027
Zandvoort	2020-2025	2022 t/m 2025

Tabel 5. Overzicht prestatieafspraken

Beverwijk-Heemskerk

De gezamenlijke woonvisie van de gemeenten is vlak voor de zomer vastgesteld. In overleg met de betrokken partijen deden wij voor 1 november een bod om tot nieuwe prestatieafspraken te komen. De gesprekken over nieuwe prestatieafspraken zijn gestart. Eind 2025 was een eerste concept gereed. In maart 2026 zijn de meerjarige afspraken ondertekend.

Bloemendaal

Na veel overleg over de jaarafspraken voor 2025 en 2026 is het niet gelukt om overeenstemming te bereiken. De meerjarenafspraken handhaven en monitoren we.

Haarlem

De bestaande prestatieafspraken zijn verlengd met 1 jaar en lopen tot eind 2026. Dit is afgesproken om met nieuwe afspraken aan te kunnen sluiten bij het VHP. Wij gaven een inhoudelijke reactie op het VHP. Om tot nieuwe prestatieafspraken te komen stelden we een plan van aanpak vast. In april 2026 sturen we een bod/overzicht van voorgenomen activiteiten waarin de nadruk ligt op de ruimte die wij nodig hebben om ook op lange termijn bij te kunnen dragen aan (realistische) ambities van de gemeente.

Heemstede

De prestatieafspraken 2024-2027 bevatten meerjarige kaderafspraken. In de jaaragenda 2025 zijn de afspraken gezamenlijk geprioriteerd. Eind 2025 zijn de gesprekken over de jaaragenda 2026 nagenoeg afgerond.

Zandvoort

De huidige prestatieafspraken lopen formeel eind 2025 af. Omdat de gemeente nog geen nieuw VHP heeft, werd voorgesteld om de afspraken te verlengen met 1 jaar. Voor ons was dat alleen bespreekbaar als enkele afspraken van tafel gingen die grote financiële impact hebben. Hierover is geen overeenstemming bereikt met de gemeente en de huurdersorganisatie. Na vaststelling van het VHP stemmen we het proces voor nieuwe prestatieafspraken af. Wij koersen, conform wetgeving, op een bod/overzicht van voorgenomen activiteiten dat wij voor 1 juli 2026 klaar willen hebben.

7.5. Huurdersparticipatie

Onze huurders hebben een belangrijke positie als het gaat om medezeggenschap. Dat staat in de Woningwet en in de Overlegwet.

Visie op participatie

Sinds 2023 ontplooiën wij initiatieven om de huurdersparticipatie toekomstbestendiger te maken. Samen met de 3 huurderskernen en de Woonbond zochten we naar een vorm die recht doet aan de lokale betrokkenheid en die bij de wettelijke verplichtingen past. Ondanks de vele gesprekken en de inzet van een mediator, is het niet gelukt om tot een gezamenlijk huurdersplatform voor Pré Wonen te komen. Wij betreuren deze ontwikkeling.

Daarom schreven wij in 2025 een Visie op participatie. Naar onze mening bestaat goede participatie in verschillende vormen en op verschillende momenten. De stemmen van de lokale huurderskernen willen we blijven horen. Maar ook die van huurders die niet aangesloten zijn bij een huurdersorganisatie.

De klassieke structuur en het langjarig binden aan een vereniging of stichting die zich inzet voor het collectief, lijkt niet meer van deze tijd. Dat bleek ook toen het niet lukte om de bewonerskern IJmond te laten voortbestaan.

Wij willen meer huurders motiveren om mee te praten en mee te doen. Daarvoor zoeken we naar hybride vormen, digitale raadplegingen en op verschillende momenten in diverse samenstellingen. De visie is gedeeld met de huurderskernen. In 2026 geven we hier verder inhoud aan.

Naast de 3 bewonerskernen werken we samen met bewonerscommissies, projectcommissies en talloze actieve huurders die hun steentje bijdragen aan een fijn thuis.



Overleg met de huurdersorganisaties

Wij werkten in 2025 samen met 3 huurdersorganisaties: Bewonerskern IJmond, Bewonerskern Zuid-Kennemerland, Huurdersplatform Zandvoort. Eind 2025 ontvingen wij het bericht dat de bewonerskern IJmond wordt opgeheven bij gebrek aan vrijwilligers. Wij vinden dat jammer maar het sterkt ons in de visie om huurdersparticipatie anders vorm te geven. Wij bedanken de bestuursleden voor hun jarenlange inzet.

Zoals ieder jaar gaven wij een toelichting op de meerjarenbegroting en onze voorgenomen werkzaamheden aan de huurdersorganisaties; lastige materie die wij zo goed mogelijk proberen toe te lichten. Wij ontvingen een positief advies voor de herbenoeming van de huurderscommissaris. De adviezen over de jaarlijkse huurprijsaanpassingen zijn gemotiveerd.

Over de visie op participatie spraken wij een aantal keer met de kernen. Ondanks het feit dat zij de noodzaak (h)erkennen om met nieuwe vormen van participatie aan de slag te gaan, ontvingen wij een negatief advies. Wij lichtten toe dat hun lokale betrokkenheid bij prestatieafspraken en de signalerende rol naar de organisatie niet anders gaat worden.

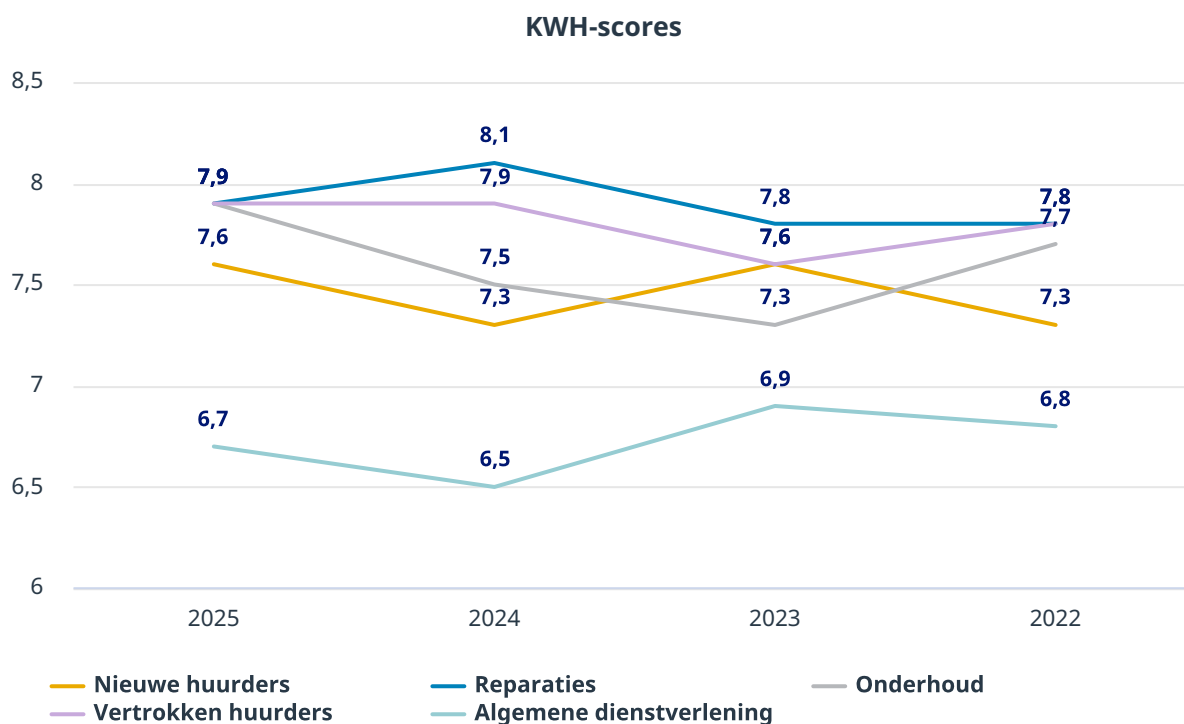


8. Dienstverlening

Goede dienstverlening vinden wij belangrijk. Daarom hebben we in onze Meerjarenstrategie ook beloften aan onze klanten gedaan. We willen dicht bij onze huurders staan en zorgen voor een betrouwbare en professionele service; van het eerste contact tot het oplossen van meldingen en het begeleiden bij veranderingen in wonen. In 2025 werkten we aan het verbeteren van onze dienstverlening, met aandacht voor bereikbaarheid, klanttevredenheid, digitalisering, duidelijke processen en een zorgvuldige afhandeling van vragen en klachten.

8.1. Huurderstevredenheid

De KWH-scores voor processen zoals reparaties en onderhoud bleven net onder de doelstelling van een 8,0, maar laten een positieve ontwikkeling zien. De algemene waardering van onze dienstverlening bleef met een gemiddelde score van 6,7 onder de gewenste 7,0, maar laat wel een duidelijke stijgende lijn zien. Met gerichte verbeteracties en nauwere samenwerking met onderhoudspartners werken we verder aan een hogere klantwaardering.



Grafiek 3. KWH-scores huurderstevredenheid

8.2. Klantcontacten

We namen een nieuw systeem in gebruik, waardoor we klantcontacten beter kunnen vastleggen en opvolgen. 93% van de contacten kregen binnen 2 werkdagen een vervolg. Door snelle opvolging zorgen we ervoor dat huurders zich gehoord voelen en voorkomen we nieuwe contactmomenten als het onverhoopt allemaal iets langer duurt.

Het aantal telefonische klantcontacten daalde iets, terwijl het gebruik van het huurdersportaal en de Mijn Pré Wonen app sterk toenam. Inmiddels hebben bijna 2.000 huurders de app gebruikt en gechat met ons. Het aantal actieve accounts op het huurdersportaal groeide in 1 jaar met 9% naar bijna 9.700 actieve gebruikers.

8.3. Klachten en geschillen

Huurders met klachten kunnen in eerste instantie bij ons terecht. Dit jaar sloten wij 72 klachten af. Eind 2025 waren er nog 73 in behandeling. De meeste klachten gaan over de staat van de woning. Het aantal klachten over vocht en schimmel nam helaas toe. Hiervoor startten we in 2025 een integrale aanpak met een multidisciplinair projectteam.

Type klacht	Lopend	Gesloten
Bejegening	5	4
Dienstverlening	18	19
Staat van de woning	27	29
Ingebrekestelling	21	19
Aansprakelijkheid/letselschade	2	1
Totaal	73	72

Tabel 6. Overzicht klachten

Als een klacht niet naar tevredenheid is opgelost, wenden huurders zich soms bij de huurcommissie of de geschillencommissie.

De huurcommissie behandelde het grootste deel van de klachten: 71. Daarvan waren 63 zaken nog lopend en zijn 8 zaken afgerond. In 2024 behandelde de huurcommissie nog 90 zaken dus we zien een kleine afname.

Wij zijn aangesloten bij de Regionale geschillencommissie woningcorporaties Zuid-Kennemerland en IJmond. De geschillencommissie behandelde 3 zaken (2024: 16). Twee zaken waren eind 2025 nog in behandeling.

Voor klachten over de woonruimteverdeling is de geschillencommissie woonruimteverdeling Kennemerland en IJmond bereikbaar voor huurders en woningzoekenden.

Huurders en andere belanghebbenden kunnen ook een klacht indienen bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties. In 2025 liep er nog een zaak bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties. Het dossier is inmiddels gesloten omdat de indiener niet reageerde op het verzoek van de Commissie.



9. Organisatie

Een sterke organisatie is de basis om aan onze maatschappelijke opgave te blijven werken. In 2025 investeerden we in mensen, cultuur, digitalisering en samenwerking. Zo werken we aan een organisatie die wendbaar, professioneel en toekomstbestendig is.

9.1. Arbeidsmarkt en ontwikkeling van medewerkers

De arbeidsmarkt bleef ook in 2025 krap. Met een gerichte arbeidsmarktcampagne en extra aandacht voor werving en instroom slaagden we erin de vacatures grotendeels in te vullen. Tegelijkertijd bleef inhuur nodig om ziekte en openstaande vacatures op te vangen. Eind 2025 werkten 167 fte bij Pré Wonen. De verhouding man-vrouw was in 2025 60% man, 40% vrouw. De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 49 jaar. 25 nieuwe medewerkers traden in dienst (2024: 26) en we namen afscheid van 22 collega's (2024: 22).

Nieuwe medewerkers nemen deel aan een introductiedag. Op die dag krijgen zij uitleg over onze organisatie, informatie over governance en compliance, houding en gedrag en werkwijzen. Ook gaan zij de wijk in om enkele bijzondere of nieuwe complexen te bekijken.

We investeerden nadrukkelijk in leren en ontwikkelen. In 2025 is 83% van het opleidingsbudget benut, een duidelijke stijging ten opzichte van voorgaande jaren. Medewerkers volgden functiegerichte trainingen en organisatiebrede programma's, zoals omgaan met agressie en geweld en het werken met AI. Het loopbaanontwikkelingsbudget blijft een aandachtspunt; dit wordt in de komende jaren actiever onder de aandacht gebracht.

9.2. Vitaliteit

Het gemiddelde ziekteverzuim kwam in 2025 uit op 5,76% en lag daarmee boven de doelstelling van 5,5%. Met name langdurig verzuim had hier invloed op. Door goede begeleiding door leidinggevenden en ondersteuning vanuit de arbodienst is verdere stijging voorkomen.

De Risico-Inventarisatie en -Evaluatie (RI&E) is in 2025 grotendeels afgerond en vormt de basis voor vervolgacties. Het medewerkerstevredenheidsonderzoek kende een hoge respons (78%) en wordt in 2026 opgevolgd.



9.3. Strategisch personeelsbeleid en mobiliteit

Het Strategisch Personeelsplan (SPP) is in 2025 vastgesteld. Dit plan richt zich op de vraag hoe we ook in de toekomst beschikken over de juiste mensen met de juiste competenties. Wij werken stap voor stap aan het versterken van de organisatiecultuur. Ook sturen we gericht op duurzame inzetbaarheid. Het nieuwe mobiliteitsbeleid is eind 2025 vastgesteld en wordt in 2026 ingevoerd. Dit beleid is eerlijk, duidelijk en duurzaam en sluit aan bij onze bredere organisatiedoelen.

9.4. Digitaal samenwerken

In 2025 zijn 12 data- en digitaliseringsprojecten afgerond. Zo zetten we stappen in het digitaal samenwerken en het veilig werken met AI. Ook is de methodiek Projectmatig Creëren (PMC) opgeleverd en geaccepteerd. Hiermee werken we voortaan eenduidig en professioneel aan projecten.

Dit verslagjaar zijn ook veel voorbereidende werkzaamheden verricht voor een belangrijk nieuw project; De modernisering van de Enterprise Resource Planning (ERP). Eind 2025 is fase 1 afgerond; de livegang staat gepland voor 2026. De hele organisatie is hierbij betrokken.

9.5. Digitale veiligheid

In 2025 waren we onverminderd alert in de bewaking van de digitale veiligheid, zowel van onze systemen en data als van onze huurders. Zij moeten ervan op aan kunnen dat hun persoonlijke gegevens veilig zijn bij ons. Er waren geen meldenswaardige beveiligingsincidenten.

Met online trainingen, interne campagnes en simulaties vergroten we het bewustzijn onder medewerkers. In de uitwerking van het ICT-calamiteitenplan is een uitgebreide crisisoefening gehouden.

10. Financiële continuïteit

10.1. Financiële positie

Onze bedrijfsvoering is gebaseerd op een duurzaam bedrijfsmodel. Dat wil zeggen: we toetsen onze bedrijfsvoering telkens opnieuw aan de financiële continuïteit van onze organisatie. Om een remweg te geven binnen de onzekerheid van toekomstige marktontwikkelingen, stellen we de interne normen scherper vast dan de huidige Aw- en WSW-normen. De normen zijn als volgt:

- **Interest Coverage Ratio (ICR, liquiditeit).** De ICR toetst of we op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereren om aan onze renteverplichtingen te voldoen (intern minimaal 1,5, AW/WSW minimaal 1,4).
- **Loan to value (LTV) op beleidswaarde (vermogen).** De LTV toetst of het vastgoed in exploitatie op de lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie (intern maximaal 62,5%, AW/WSW maximaal 70%).
- **Solvabiliteit op beleidswaarde (vermogen).** De solvabiliteit geeft inzicht in de eigenvermogenspositie, rekening houdend met het eigen beleid (intern minimaal 30%, AW/WSW maximaal 40%).

Daarnaast monitoren we of het duurzame bedrijfsmodel langjarig in evenwicht is. Dit is van belang om zicht te houden hoe we op de lange termijn onze volkshuisvestelijke opgave en de financiële continuïteit kunnen waarborgen.

In onze financieringsstrategie kozen we als uitgangspunt een risicobereidheid van 'verhoogd' (4 op een schaal van 5). Dit is onder meer het gevolg van onze ambitieuze investeringsplannen 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 en ons duurzame bedrijfsmodel scherp te blijven monitoren.

In onderstaande tabel staan onze belangrijkste kengetallen (geconsolideerd en ICR DAEB):

Ratio	2025			2024		
	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd
Continuïteitsratio's:						
ICR	2,53	n.v.t.	3,09	2,17	n.v.t.	2,63
LTV	40%	n.v.t.	34,2%	37,8%	n.v.t.	32,5%
Solvabiliteit	64%	88%	62,1%	65,4%	87%	64%
Discontinuïteitsratio's:						
Dekkingsratio	n.v.t.	n.v.t.	16%	20,9%	n.v.t.	16,7%
Onderpandratio	18%	n.v.t.	n.v.t.	20,8%	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 7. Continuïteitsratio's

De ratio's lichten we op basis van de realisatie en meerjarenbegroting toe. De kengetallen vanuit de begroting 2026 staan in de volgende tabellen weergegeven. De dekkings- en onderpandratio zijn hier niet in meegenomen omdat deze langjarig ver onder de externe norm blijven:

MEERJARENBEGROTING 2026 (geconsolideerd)	2026	2027	2028	2029	2030
Solvabiliteit op beleidswaarde	59,9%	55,5%	52,2%	50,5%	48,8%
Interest dekkingsratio	2,57	2,69	2,63	2,14	1,82
Loan to value op basis van beleidswaarde	37,3%	40,7%	45%	47,5%	48,6%
MEERJARENBEGROTING 2026 (DAEB-portefeuille)					
Solvabiliteit op beleidswaarde	61,1%	56,5%	53,2%	51,3%	49,7%
Interest dekkingsratio	2,04	2,23	2,24	1,85	1,51
Loan to value op basis van beleidswaarde	43%	46,6%	51,3%	54,1%	55,1%
MEERJARENBEGROTING 2026 (niet-DAEB-portefeuille)					
Solvabiliteit op beleidswaarde	87%	87%	87,1%	87,1%	87,1%
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.

Tabel 8. Kengetallen meerjarenbegroting

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 2026 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.

De ICR voldoet op het moment aan onze interne normen. Voor de middellangere termijn (tot en met 2034) verwachten we dat de ICR afneemt door de grote opgave en onrendabele investeringen, huuringrepen uit het verleden en stijgende rente. De ICR wordt naar de lange termijn toe het beklemmende kengetal. Dit vraagt jaarlijks om goed afgewogen beleidskeuzes. Voor de LTV en solvabiliteit geldt dat deze door de grote investeringsopgave op termijn naar de normen toe bewegen. We sturen erop dat deze binnen de gestelde normen blijven.

10.2. Jaarresultaat 2025

Het jaarresultaat (enkelvoudig) is € 157,6 miljoen positief (2024: € 301,5 miljoen positief). Het verschil wordt met name veroorzaakt door de waardeontwikkeling van ons vastgoed (resultaat marktwaarde in verhuurde staat; € 164,3 miljoen positief (2024: € 284,7 miljoen positief). Het jaarresultaat bestaat uit het:

- Exploitatieresultaat uit verhuur: € 40,5 miljoen (2024: € 33,2 miljoen).
- Verkoopresultaat: € 8 miljoen (2024: € 5,6 miljoen).
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille: € 116,4 (2024: € 270 miljoen)
- Vennootschapsbelasting: -/- € 7,3 miljoen (2024: -/- € 7,3 miljoen)

Exploitatieresultaat uit verhuur

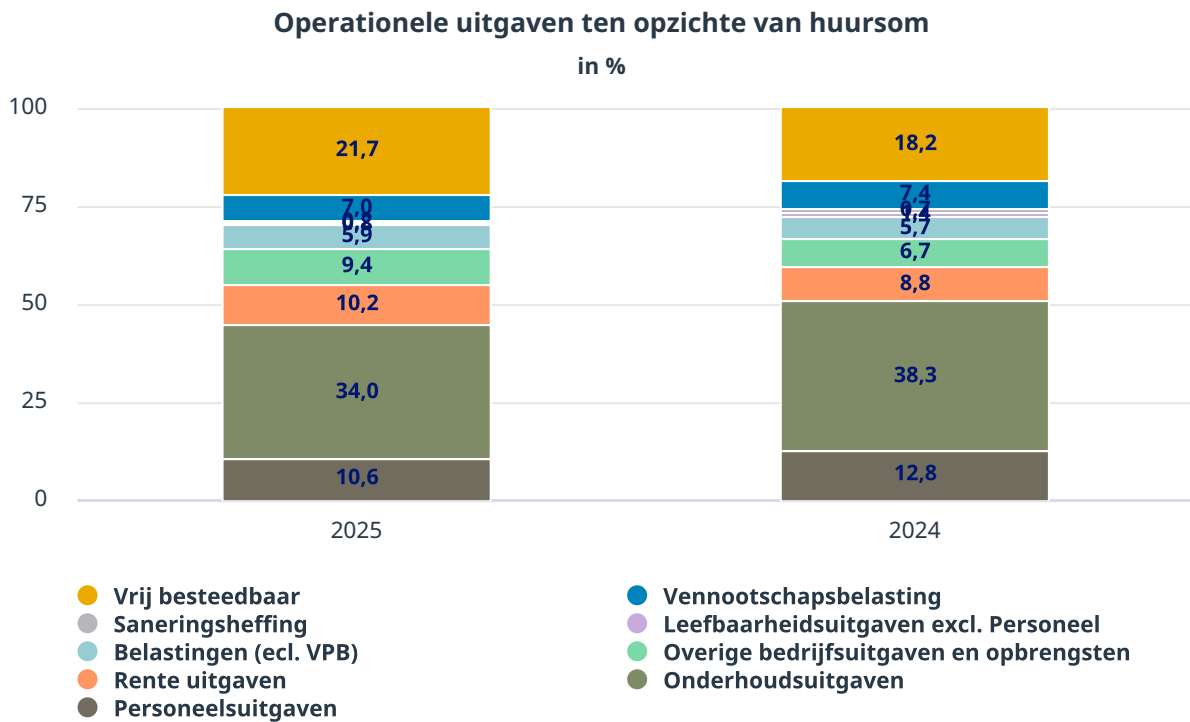
Onze kernactiviteit, het beheer van woningen, leverde in 2025 een exploitatieresultaat uit verhuur (exclusief vennootschapsbelasting) op van € 40,5 miljoen (2024: € 33,2 miljoen). De belangrijkste ontwikkelingen betreffen:

- Een stijging van de huuropbrengsten met ca € 7,3 miljoen door de jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisaties. Gedurende 2024 nam de portefeuille netto met 235 woningen toe. Deze 235 woningen genereren in 2025 voor het eerst een volledig jaar huur. In 2025 nam de portefeuille gedurende dit verslagjaar met netto 160 woningen af. Voor deze woningen is voor een deel van het jaar geen huuropbrengsten genereert. Een toelichting hierop is te vinden in de hoofdstukken 'Betaalbaarheid' en 'Beschikbaarheid'.
- De onderhoudskosten namen met € 2,1 miljoen af ten opzichte van 2024. Er is minder planmatig onderhoud uitgevoerd ten opzichte van 2024. Het mutatieonderhoud nam daarentegen toe.
- Als gevolg van onze bouwactiviteiten op het gebied van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming namen de rentekosten in 2025 met € 1,4 miljoen toe.

x € 1.000	Begroting 2025		Realisatie 2025		Realisatie 2024	
Bedrijfsopbrengsten						
Huuropbrengsten	€	125.530	€	124.880	€	117.616
Opbrengsten servicecontracten	€	7.107	€	5.667	€	6.481
Overige opbrengsten	€	604	€	518	€	541
	€	133.241	€	131.065	€	124.638
Bedrijfslasten						
Personeelslasten (incl. inhuur derden en na interne doorbelastingen)	€	-15.811	€	-15.989	€	-15.041
Geactiveerde productie	€	2.691	€	1.374	€	1.394
Onderhoudslasten	€	-44.977	€	-42.939	€	-45.006
Leefbaarheid	€	-1.946	€	-1.895	€	-1.683
Lasten servicecontracten	€	-7.093	€	-5.347	€	-6.299
Beheerlasten (incl. afschrijvingen t.d.v. exploitatie)	€	-9.385	€	-7.462	€	-7.247
Belastingen en verzekeringen	€	-7.716	€	-7.764	€	-7.436
Overige exploitatielasten	€	-1.696	€	-1.239	€	-2.218
	€	-85.933	€	-81.261	€	-83.536
Heffingen	€	-1.194	€	-291	€	-283
Financiële baten en lasten	€	-12.326	€	-12.558	€	-11.197
Exploitatieresultaat uit verhuur (excl. VPB)	€	33.788	€	36.955	€	29.622

Tabel 9. Exploitatieresultaat verhuur

In 2025 gaven wij van elke euro huuropbrengst 34% uit aan onderhoud. We gaven 10,2% van de huuropbrengst uit om aan onze renteverplichtingen te voldoen. Naast beïnvloedbare uitgaven gaven we ook een substantieel deel van de huuropbrengst uit aan belastingen en zakelijke heffingen. De zogenoemde vrije kasstroom ten behoeve van investeringen is ten opzichte van 2024 gestegen door hogere huuropbrengsten en minder planmatig onderhoudsprojecten die in 2025 plaatsvonden. Een stijgende vrije kasstroom is noodzakelijk om de toenemende investeringsopgave te kunnen financieren. In 2025 was de vrije kasstroom niet voldoende om de verbeteringen in het bestaande bezit te financieren. Hiervoor is externe financiering aangetrokken.



Grafiek 4. Operationele uitgaven ten opzichte van huursom

Verkoopresultaat

In 2025 verkochten we 9 sociale huurwoningen, 2 vrije sectorwoningen regulier en 9 parkeergelegenheden. Daarnaast zijn 44 woningen verkocht ten behoeve van de vernieuwing van het Beatrixplein.

Dit resulteerde in een verkoopresultaat van € 8 miljoen. De opbrengst uit verkoop is ingezet om de nieuwbouwopgave te realiseren en het bestaande bezit te renoveren en verduurzamen.

Waardeveranderingen vastgoed

De totale waardeverandering van de vastgoedportefeuille van € 116,4 miljoen bestaat uit € 164,3 miljoen (2024: € 270,0 miljoen positief) toegenomen marktwaarde in verhuurde staat en € 48 miljoen afwaarderingen en reclassificaties.

Het positieve resultaat € 164,3 miljoen betreft een niet-gerealiseerde waardeveranderingen, oftewel een toename van de waarde van het bezit. Dit is nader toegelicht in paragraaf 10.13. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De afwaardering en reclassificaties van € 48 miljoen negatief (2024: € -15 miljoen) wordt voor circa € 32,7 miljoen veroorzaakt door renovaties, verduurzaming (waaronder EFG-aanpak) en nieuwbouwprojecten welke verlieslatend zijn en waarvan we in 2025 definitief besloten om deze uit te voeren. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 10.12. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Vennootschapsbelasting

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 €)	2025	2024
Vennootschapsbelasting	-7.440.264	-7.355.670
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren		-362.407
Mutatie voorziening belastingen	111.077	406.151
	-7.329.187	-7.311.926

Tabel 10. Belastingen

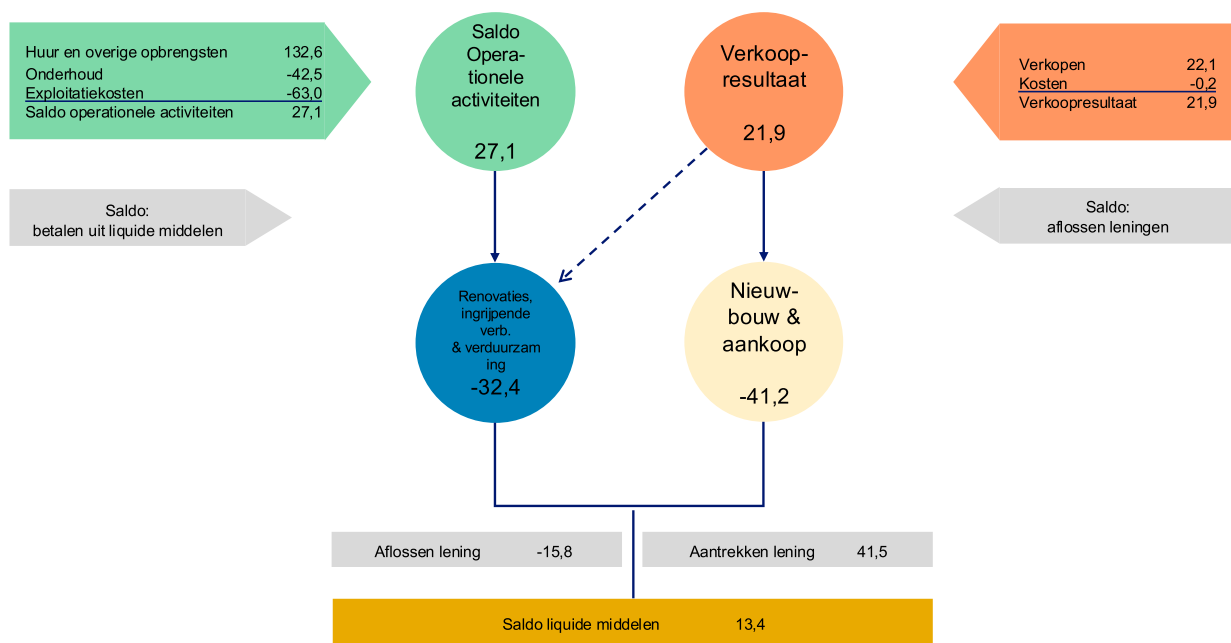
10.3. Treasury & financieringsbehoefte

Ons treasurybeleid is gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit. Voor de belangrijkste afgeleide doelstellingen verwijzen we naar het treasurystatuut. In 2025 actualiseerden we het treasurystatuut. Pré Wonen maakt geen gebruik van rentederivaten of andere afgeleide instrumenten.

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, nieuwe en af te lossen leningen en de meest recente meerjarenramingen, binnen de kaders zoals vastgelegd in het treasurystatuut.

In de jaarrekening (9.12 Langlopende schulden) staat een toelichting op het verloop van de schulden, de verplichting voor 2025 en de gemiddelde rente. Ook lichten we de financiële instrumenten en ons liquiditeits- en renterisico toe.

In 2025 is voor € 35 miljoen aan nieuwe financiering aangetrokken, per saldo € 6,5 miljoen aangetrokken op onze beschikbare doorlopende kredietfaciliteit en € 15,8 miljoen afgelost. Hiermee financieren we onze nieuwbouwopgave en verbeteringen en verduurzaming in het bestaande bezit.



Figuur 1. Verdienmodel

Duidelijk is dat wij voor de langjarige opgave financiering nodig hebben. Met de opbrengsten uit exploitatie en verkoop kunnen we het bestaande bezit niet in aantallen op peil houden. Ook kunnen we het bezit daarmee niet op een verhuurbaar niveau houden dat aansluit bij de eisen van de tijd, laat staan dat we de nieuwbouw kunnen financieren. Daarom trekken we externe financiering aan. 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.

10.4. 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 huurprijs (de huur die wij mogen vragen). Deze afslag doen we om de huren betaalbaar te houden voor de doelgroepen die we huisvesten. De streefhuur van de sociale huur is gemiddeld 71,7% (2024: 70,6%) van de wettelijke maximaal redelijke huurprijs. Op dit moment vragen we ongeveer 62% van de maximaal redelijke huurprijs. Onze maatschappelijke inzet is dus 38% van de huur die in de markt gevraagd kan worden. Vertaald in euro's betekent dit een maatschappelijke inzet van ca € 71 miljoen op jaarbasis.
- › De gemiddelde huur van DAEB-woningen ligt met € 657 (2024: € 609) gemiddeld lager dan de streefhuren van € 778 (2024: € 740). 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 waarbij, in de regel met het geldende beleid, investeringen onrendabel zijn.
- › Ook op het gebied van leefbaarheid tonen wij onze maatschappelijke inzet. In 2025 besteedden we € 1,9 miljoen aan leefbaarheid. Dit is inclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten ad € 0,7 miljoen.

10.5. Waardeontwikkeling beleidswaarde

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

Pré Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB-bezit in exploitatie, en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit verschil bedraagt € 1.583 miljoen (2024: € 1.378 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 wordt als volgt verklaard:

Verloop beleidswaarde (x € 1.000)	2025	
	Effect op marktwaarde	Effect op marktwaarde
	€	%
Marktwaarde in verhuurde staat	3.570.849	100,0%
Stap 1: beschikbaarheid	-451.564	-12,6%
Stap 2: betaalbaarheid	-940.582	-26,3%
Stap 3: kwaliteit	-594.361	-16,6%
Stap 4: Beheer	-13.046	-0,4%
Stap 5. disconteringsvoet	416.926	11,7%
Beleidswaarde	1.988.221	55,7%

Tabel 11. Verloop beleidswaarde

Dit impliceert dat circa 44,3% van de marktwaarde in verhuurde staat zogenoemd beklemd is. In voorgaand jaar was dit ca. 40,4%. De stijging van deze beklemming wordt voor een groot deel veroorzaakt doordat in de beleidswaarde rekening is gehouden met een lagere stijging van de beleidshuren dan de stijging van de markthuren en doordat we meer aan onderhoud hebben ingerekend ten opzichte van vorig jaar.

Op de hoogte van de beklemming op het vermogen kan gestuurd worden door beleidskeuzes rondom beschikbaarheid, kwaliteit en beheerlasten. In onderstaande stappen lichten we toe hoe de beleidswaarde zich ontwikkelt ten opzichte van de marktwaarde.

De grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteer-scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar. Deze afslag is dit jaar lager dan vorig jaar doordat in de marktwaarde meer woningen op het doorexploiteer-scenario uitkomen, waardoor er relatief minder woningen verplicht naar het doorexploiteer-scenario in de beleidswaarde overgaan.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving. De streefhuur wordt op langere termijn geïndexeerd met de prijsinflatie. De streefhuren zijn minder sterk gestegen dan de markthuur, daarom is de afslag dit jaar hoger dan vorig jaar.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor het instandhoudingsonderhoud. Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekening houdend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli als langere cycli zijn opgenomen. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening in de rubriek

'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

Dit jaar hielden wij, nog meer dan vorig jaar, rekening met de continue exploitatie en daarmee is ook het onderhoud hoger ingerekend, met name in het geval van complexen die op termijn gesloopt worden.

- › Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst- en verliesrekening.

Doordat we als gevolg van de aankondiging van de huurbevriezing begin 2025 nog bewuster zijn geworden van politieke keuzes, hebben we de organisatielasten aangepast. Hierdoor is de afslag beheer lager dan vorig jaar.

- › Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.

Wij hebben eind 2025 1.652 eenheden met een E, F of G label geregistreerd staan, waarvan 138 met een monumentenstatus. Dit houdt in dat in de beleidswaarde voor 1.514 eenheden een voorgeschreven afslag is ingerekend om dit label weg te werken, voor een bedrag van € 12,6 miljoen.

- › Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Woningcorporaties.

Dit jaar is deze 4,22% voor DAEB woningen en 4,76% voor niet-DAEB woningen. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar het hoofdstuk beleidswaarde in de toelichting op de balans in de jaarrekening.

10.6. Waardeontwikkeling marktwaarde

Elk jaar waarden we ons bezit voor de jaarrekening. Dit jaar gebeurt dat voor het laatst volgens de marktwaardemethode. Vanaf 2026 waarden we onze woningen in de jaarrekening op basis van de beleidswaarde. Hieronder lichten we eerst de ontwikkeling van de marktwaarde toe.

Ontwikkeling marktwaarde

De totale marktwaarde van ons bezit (woningen, BOG/MOG/ZOG, parkeren) is per 31 december 2025 € 3,57 miljard. Dat is € 157 miljoen meer dan eind 2024. Dit is een stijging van 4,6%. De groei is kleiner dan vorig jaar, maar past bij de ontwikkelingen in de corporatiesector en de vastgoedmarkt.

In onderstaande tabel is dit per vastgoedcategorie weergegeven (DAEB + niet-DAEB).

	2024	2025	Vershil	%
Woningen	€ 3.334.498.599	€ 3.487.006.596	€ 152.507.997	4%
Parkeren	€ 30.169.209	€ 32.042.821	€ 1.873.612	6%
BOG/MOG/ZOG	€ 44.412.834	€ 51.799.358	€ 7.386.524	17%
Totaal	€ 3.409.080.642	€ 3.570.848.775	€ 161.768.133	5%

- › *Tabel 11. Waardeontwikkeling*

De stijging van € 157 miljoen komt door 4 oorzaken:

- **Voorraadveranderingen:** in 2025 zijn 214 woningen gesloopt of verkocht met een gemiddelde marktwaarde van ongeveer € 145.500. Daar zijn 18 nieuwe woningen bij gekomen met een gemiddelde waarde van ongeveer € 260.000. Per saldo leidt dit tot een daling van de marktwaarde met € 26,5 miljoen. Tot slot zijn 5 woningen verplaatst van Niet-DAEB naar DAEB.
- **Wijzigingen in vastgoedgegevens:** de gemiddelde huur is gestegen met 5,3% en de leegstand is gedaald. Dit zorgt samen voor een stijging van de marktwaarde met € 89 miljoen.
- **Aanpassingen in de rekenmethode:** door kleine methodische wijzigingen stijgt de marktwaarde met ongeveer € 10 miljoen. Dit effect is beperkt.
- **Marktontwikkelingen:** ontwikkelingen op de vastgoedmarkt zorgen voor een stijging van € 84 miljoen. Dit komt vooral door hogere leegwaarden. De toekomstige groei is voorzichtig ingeschat. Ook hogere markthuren hebben een positief effect.

De tabel hieronder laat een samenvatting zien van de belangrijkste oorzaken van de waardeveranderingen.

Reden waardeontwikkeling	Waarde effect
Voorraadmutaties	€ -26.813.537
Vastgoedgegevens	€ 93.830.999
Methodische wijzigingen	€ 9.566.134
Marktontwikkelingen	€ 85.184.537

Tabel 12. Reden en effect waardeontwikkeling

Benchmark corporaties

We doen mee aan een benchmark marktwaarde met andere corporaties. In deze vergelijking bekijken we onze woningportefeuille naast die van ongeveer 60 collega-corporaties. Zo kunnen we de uitkomsten van de marktwaardering goed vergelijken en uitleggen; onze positie ten opzichte van andere corporaties in de MRA is logisch en goed te verklaren.

Markt- en leegwaarde per gemeente

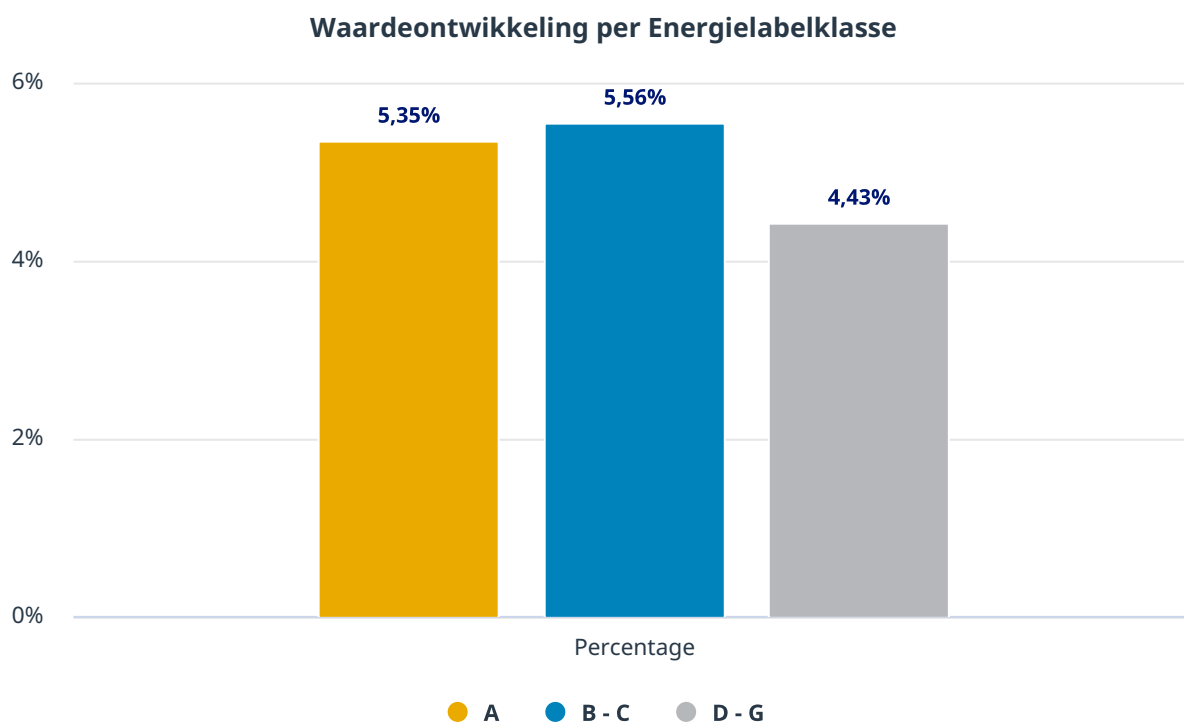
De waarde van de woningportefeuille steeg met ruim € 152 miljoen. Dit komt vooral door ontwikkelingen in de markt, zoals hogere leegwaarden en verwachte ontwikkeling hiervan. De tabel hieronder laat per gemeente zien hoe de markt- en leegwaarden zich hebben ontwikkeld in 2025 ten opzichte van 2024. In Haarlem, Bloemendaal en Heemstede liggen deze waarden het hoogst, wat past bij het type woningen. In Beverwijk zijn de waarden het laagst, al stijgen ze daar al enkele jaren iets sneller dan gemiddeld.

Wonen		Pré Wonen Totaal	Haarlem	Beverwijk	Zandvoort	Heemstede	Bloemendaal	Heemskerk
Marktwaarde/m2	€	2.790	2.960	2.340	2.640	3.230	3.260	2.900
Ontwikkeling marktwaarde		5,70%	5,70%	5,40%	3,90%	4,90%	5,80%	-1,70%
Leegwaarde/m2	€	4.790	5.130	3.780	4.780	5.700	5.470	4.560
Ontwikkeling Leegwaarde		3,70%	4,10%	2,70%	3,20%	3,10%	6,20%	-3,80%

Tabel 13. Markt- en leegwaarde per gemeente

Duurzaamheid

De waardeontwikkeling verschilt per energielabel. Woningen met label A of beter stijgen bovengemiddeld in waarde. Woningen met label B en C stijgen dit jaar zelfs iets sterker. In eerdere jaren was de stijging bij A-labels groter, maar dat is dit jaar niet zo. Een duidelijke reden hiervoor is er niet. Woningen met energielabel D tot en met G laten een lagere waarde­stijging zien dan gemiddeld.



Grafiek 5. Waardeontwikkeling per energielabelklasse

11. Risicobeheersing

Het risicomanagementsysteem ondersteunt ons om meer zekerheid krijgen over het bereiken van onze ondernemingsdoelstellingen. Ook geeft het inzicht in efficiëntie en effectiviteit van processen, het voldoen aan wet- en regelgeving en borgt het de betrouwbaarheid van financiële informatieverzorging.

11.1. Integraal risicomanagement

Integraal risicomanagement legt de verbinding tussen strategische, tactische en operationele risico's.

Lange-termijndoelen vertalen we naar beleid en sturen we aan via tactische keuzes, waarna we deze op operationeel niveau efficiënt en effectief uitvoeren. Wij definiëren risico's als de mogelijke effecten van onzekere gebeurtenissen op het behalen van onze doelstellingen.

Strategische doelen hebben een horizon van ongeveer 4 jaar en zijn afgeleid van onze langetermijnvisie voor de komende 15 jaar. Op tactisch niveau geven we hier invulling aan via beleid en statuten. Operationeel richten we ons op een doelmatige uitvoering van deze beleidslijnen.

11.2. Risicobereidheid

Onze risicobereidheid op een onderwerp geeft aan hoeveel risico wij bereid zijn te lopen in het behalen van een doelstelling. Deze bereidheid verwoorden wij in richtinggevende uitspraken. Deze richtinggevende uitspraken geven de organisatie een handvat bij besluitvorming en de inrichting van beheersmaatregelen. Hiermee zijn ze een eenvoudig toepasbaar en belangrijk onderdeel van ons integraal risicomanagement. Onze risicobereidheid bleef ten opzichte van 2024 ongewijzigd; doelen en omgevingsdynamiek geven geen aanleiding tot aanpassing.

Ten aanzien van fraude en het voldoen aan wet- en regelgeving blijft onze risicobereidheid laag. Wel kijken we hierbij altijd naar de werkbaarheid van preventieve maatregelen om processen zo min mogelijk te verstoren.

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							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							Elke investering in leefbaarheid kent draagvlak vanuit bewoners of onze leefbaarheidspartners.
	Kwaliteit - Woning	Binnen- en buitenkwaliteit woningen is goed							Een comfortabel, goed onderhouden thuis waar het goed toeven is.
		Kwaliteit - Duurzaamheid	Geen woningen meer met EFG.						Wij leggen voor duurzaamheid steeds de relatie met 'betaalbaarheid' en kiezen we 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							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.

Tabel 14. Risicobereidheid

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						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						
		We zoeken steeds naar de meest effectieve en efficiënte manier om aan onze opgaven te werken						

Tabel 15. Risicobereidheid

Thema MJS	Thema jaardoelen begroting	Doelstellingen	Risicobereidheid					Richtinggevende uitspraak
			Laag		Gemiddeld		Hoog	
			1	2	3	4	5	
Partners	Betaalbaarheid	Huurdersorganisatie zijn volwaardige partners.						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.						
	Betaalbaarheid / Beschikbaarheid	We hebben strategische allianties met partners ten behoeve van de volkshuisvestelijke opgave en de vitaliteit van onze wijken.						
	Dienstverlening	We zijn een naar buiten gerichte organisatie die proactief met partners werkt.						

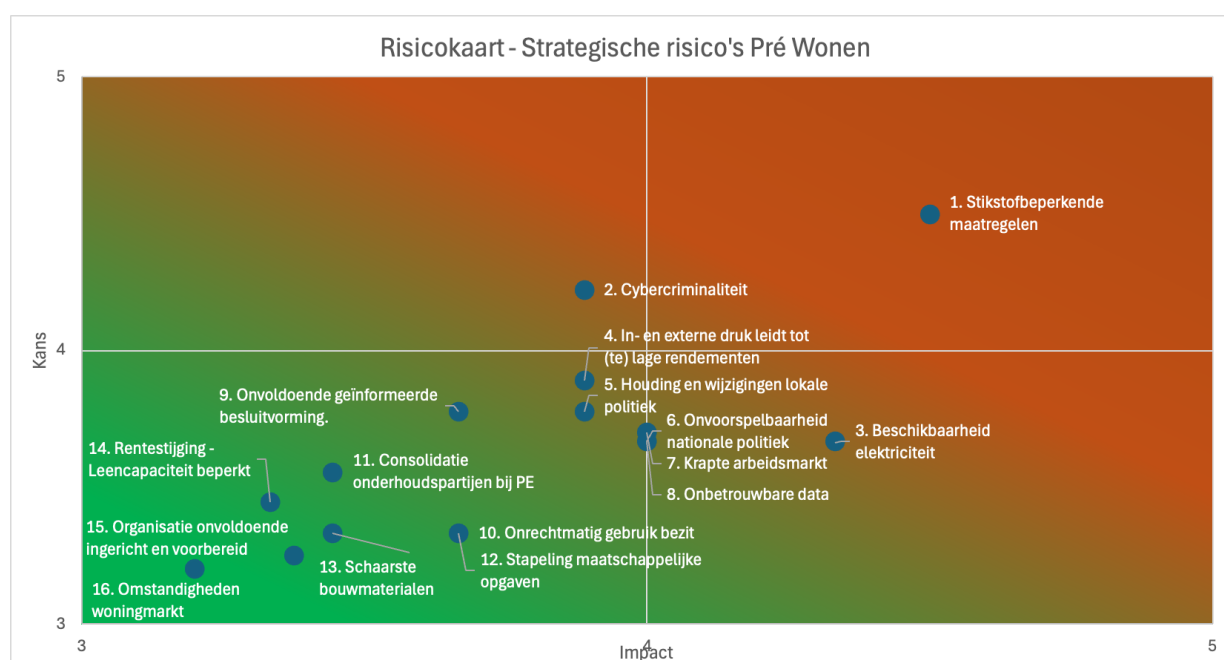
Tabel 16. Risicobereidheid

11.3. Strategische risico's

In 2025 beoordeelde het Bestuur of aanpassing van de strategische risico's nodig was. Een aantal eerder ingeschatte risico's deden zich in 2025 ook echt voor. Een voorbeeld hiervan is de aangekondigde huurbevrozing, die laat zien hoe onvoorspelbaar de nationale politiek is. De beoordeling van de strategische risico's leidde tot enkele aanpassingen.

De belangrijkste wijziging volgt uit de vergrote aandacht voor criminele ondermijning en ander onrechtmatig gebruik van bezit van Pré Wonen. Dit soort activiteiten is een risico voor de veiligheid van medewerkers, de leefbaarheid in wijken en de beschikbaarheid van woningen. Omdat de impact en gevolgen hiervan groot zijn, zien we dit als strategisch risico. Door dit onderwerp nadrukkelijk te benoemen, krijgt het binnen de organisatie meer aandacht en kunnen we ons beter voorbereiden op mogelijke gevolgen.

De beoordeling door het Bestuur resulteerde in onderstaande strategische risicokaart:



Figuur 2. Risicokaart

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

Het is lastig om de beheersing van strategische risico's precies te meten. De oorzaken van deze risico's liggen vaak buiten onze invloed en zijn daarom niet altijd te voorkomen. We richten ons vooral op het tijdig signaleren van risico's en het snel kunnen reageren. Zo bereiden we ons voor op mogelijke maatregelen vanuit de landelijke politiek door scenario-analyses op te nemen in onze begroting.

Voor strategische risico's die wel binnen de organisatie liggen, zoals "9. Risico op onvoldoende geïnformeerde besluitvorming", brengen we in kaart welke interne beheersmaatregelen beschikbaar zijn. Op basis daarvan bepalen we of er aanvullende acties nodig zijn om het risico terug te brengen tot een acceptabel niveau.

Op tactisch niveau geven we met statuten en beleid kaders mee aan de organisatie. In onderstaande tabel staan de belangrijkste documenten benoemd. Per strategische pijler zorgen deze documenten voor duidelijke richtlijnen, zodat de operationele afdelingen de strategie kunnen vertalen naar de dagelijkse praktijk.

	Meerjarenstrategie 2025 t/m 2028 Visie op doelgroepen en Portefeuilleplan				Strategisch	
	Mens & Organisatie	Woningen & Wijken		Financiële continuïteit	Compliance	
Integraal risicomanagement	Dienstverlening	Beschikbaarheid	Kwaliteit woningen			
	Klantbeloften	Investeringsstatuut	Onderhoudsbeleid	Reglement Financieel Beheer en Beleid	Compliance-register	
		Verkoopbeleid	Investeringsstatuut	Treasurystatuut	Privacybeleid	Tactisch
		Wijkvisies	Duurzaamheidsbeleid	Fiscaal statuut	Informatiebeveiligingsbeleid	
			Betaalbaarheid/Huurbeleid	Calamiteitenplan en protocol (ICT en fysiek)	Procuratieregeling	
		Wijkvisies	Inkoopbeleid			
	Personeelsbeleid (Mens & Organisatie - Interne samenwerking), waaronder Gedragscode en Integriteitscode Kaderbrief					
	Operationele beheersmaatregelen				Operationeel	

Figuur 3. Integraal risicomanagement

Organisatie risicomanagement

Het Bestuur is verantwoordelijk voor de tijdige bijsturing van de organisatie. 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 2025 gebeurde dit door:

- › Mondeling informatie ophalen via bilaterale overleggen met en periodieke deelname aan overleggen met het Management Team.
- › Schriftelijke informatie ophalen vanuit de organisatie via tertaalrapportages, besproken stukken uit het bestuurlijk overleg en de halfjaarrapportage van IC.

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

- › **De eerste lijn** bestaat uit managers en medewerkers in de primaire en ondersteunende processen, zoals Verhuur, Onderhoud, Human Resources, Financiën, I&A en Vastgoedprojecten. Zij staan het dichtst bij de dagelijkse praktijk en merken onverwachte gebeurtenissen als eerste op. Zij zijn verantwoordelijk voor het tijdig signaleren en beheersen van risico's.
- › **De tweede lijn** ondersteunt de eerste lijn bij risicobeheersing. Deze rol ligt vooral bij Business Control. Ook Strategen en de Bestuursadviseur spelen hierin een belangrijke rol, doordat zij risico's signaleren die voortkomen uit interne en externe ontwikkelingen.
- › **De derde lijn** wordt ingevuld door het team Interne Controle. Dit team toetst op basis van een jaarplan of beheersmaatregelen goed werken. Daarbij gaat het om zowel harde maatregelen (*hard controls*) als afspraken en gedrag (*soft controls*). De uitkomsten bespreekt het team met betrokkenen en rapporteren zij aan het Bestuur en de Auditcommissie/Raad van Commissarissen.

In 2025 besteedden we veel aandacht aan het herijken van procesbeschrijvingen. Per jaareinde zijn 36 kernprocessen beschreven en namen we voor een deel van deze processen ook de stap om opnieuw naar de risicobeoordeling te kijken. Met de tool die wij hiervoor gebruiken maken we inzichtelijk:

- › welke risico's er zijn,
- › welke beheersmaatregelen beschikbaar zijn om deze risico's te beheersen,
- › wie de eigenaar is.

In 2026 breiden we deze opzet verder uit, zodat de eerste lijn meer eigenaarschap kan nemen in risicobeheersing. Ook kunnen we hiermee de tweedelijns rol van Business Control beter vormgeven.

Beheersing van frauderisico's

Naast de specifieke risico's die de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks benoemd, houden we ook rekening met frauderisico's op andere werkgebieden. We beoordelen deze risico's aan de hand van 3 belangrijke factoren:

- › **Motivatie:** wat kan voor een medewerker, manager of bestuurder een reden zijn om frauduleus te handelen?
- › **Rationalisatie:** hoe kan iemand fraude voor zichzelf verklaren of goedpraten?
- › **Mogelijkheid:** hoe makkelijk is het om fraude te plegen?

Op basis van de bestaande beheersmaatregelen beoordelen we geïdentificeerde frauderisico's als beheersbaar. We borgen transparantie bij inkoop via ons inkoopbeleid, werken met duidelijke mandaten en bevoegdheden die we controleren via factuurcontroles, en maken bij verkooptransacties gebruik van externe taxaties.

Als onderdeel van de integriteitscyclus organiseerde Interne Controle in 2025 dilemmadiscussies met verschillende teams. De vertrouwenspersonen ondersteunden hierbij. Aan de hand van afdelingsspecifieke thema's bespraken we mogelijke integriteitsvraagstukken en hoe medewerkers hiermee om kunnen gaan volgens de integriteitscode. In 2026 breiden we deze aanpak verder uit, met als doel dat afdelingen deze dilemmadiscussies zelf periodiek kunnen voeren.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De interne Privacy officer bewaakt vanuit de afdeling Interne Controle de naleving van de privacywetgeving. Ook meldt zij zo nodig datalekken aan de Autoriteit Persoonsgegevens en monitort zij de mogelijke informatievoorziening hierover richting de betrokkenen. In 2025 zijn er intern 4 (2024: 1) datalekken gemeld. Deze hoefden we niet bij de Autoriteit Persoonsgegevens te melden.

12. Verslag van de Ondernemingsraad

In het afgelopen jaar heeft de Ondernemingsraad (OR) zich actief ingezet voor goed en duidelijk personeelsbeleid. De OR sprak regelmatig met de Bestuurder en lette daarbij op de belangen van medewerkers én op de continuïteit van de organisatie.

De OR hield zich vooral bezig met de volgende onderwerpen:

Nieuw pensioenstelsel

Het nieuwe pensioenstelsel vroeg veel aandacht. De OR nam deel aan informatiebijeenkomsten en overleggen om goed te begrijpen wat de veranderingen betekenen voor medewerkers. Ook organiseerden we samen met SPW een lunchsessie voor alle collega's om vragen te beantwoorden en extra uitleg te geven.

Beleid voor doorwerken na de AOW leeftijd

De OR werkte samen met de Bestuurder aan beleid voor medewerkers die willen doorwerken na hun AOW-leeftijd. We keken daarbij naar wat werkbaar is, hoe mensen gezond kunnen blijven werken en welke afspraken nodig zijn. Zo zorgen we voor duidelijkheid voor zowel medewerkers als de organisatie.

Gevolgen van het stoppen met de oude jaaruitkering

In de nieuwe cao is een eindejaarsuitkering opgenomen. Daardoor vervalt de oude regeling van Pré Wonen. Samen met de Bestuurder werkten we aan een soepele overgang naar de nieuwe cao-regeling. We vonden het belangrijk dat medewerkers hierover op tijd en duidelijk werden geïnformeerd.

OR verkiezingen

In het voorjaar vonden de OR-verkiezingen plaats. Voor het eerst in jaren waren er meer kandidaten dan beschikbare plekken. Hierdoor konden we "echte" verkiezingen organiseren. De nieuwe OR-leden zijn inmiddels goed ingewerkt en draaien volledig mee.

Tot slot

De OR blijft zich inzetten voor open communicatie, een veilige werkomgeving en een organisatie waar medewerkers zich gehoord en gewaardeerd voelen. Ook in het komende jaar blijft de OR werken aan beleid dat duurzaam, mensgericht en toekomstbestendig is.

13. Verslag van de Raad van Commissarissen

13.1. Een woord vooraf

Met dit verslag verantwoordt de Raad van Commissarissen (RvC) zich over de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in 2025.

Het was een vreemd jaar voor corporaties. De aangekondigde huurbevroezing liet de sector niet onberoerd. Ook binnen Pré Wonen zijn de consequenties verkend. De bevroezing is voorlopig afgewend. Maar toekomstige huurinkomsten stijgen niet mee met inflatie. Tegelijkertijd hebben woningcorporaties te maken met hoge bouw- en onderhoudskosten, rente en belastingdruk. Met verminderde huurinkomsten staat de langjarige invulling van de volkshuisvestelijke opgave onder druk. De komende periode verkennen we scenario's om alle activiteiten financieel en langjarig vol te kunnen houden. Wij gaan ervan uit dat politiek Den Haag ook meewerkt om een gezonde bedrijfsvoering van corporaties mogelijk te maken.

Want de woningnood blijft onverminderd hoog. Alle (Nationale) prestatieafspraken ten spijt, wachten nog steeds veel mensen op een fijne woning. Daarom zal de RvC ook het komende jaar blijvend focus vragen op het overeind houden van de nieuwbouwambities. Inzet blijft ook nodig op het gebied van leefbaarheid; de samenleving verhardt en sommige huurders hebben begeleiding nodig om elke dag het hoofd boven water te houden. In wijken met veel problemen is de corporatie een constante factor in het netwerk van huurders en partners. Pré Wonen wil nadrukkelijker kijken hoe samen met partners de inzet kan worden verdeeld.

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de geleverde maatschappelijke prestaties in 2025. We zijn trots op de ambities en het werk dat onverminderd voortgang vindt. Wij wensen het Bestuur, management en alle medewerkers veel succes om de volkshuisvesting vorm te blijven geven in onze mooie regio.

13.2. Governance en compliance

Visie op besturen en toezicht houden

De RvC handelt op basis van de verantwoordelijkheden en bevoegdheden die zijn opgenomen in de Woningwet, andere regelgeving en codes. De RvC en Bestuur hebben de visie op besturen en toezicht houden in 2025 herijkt.

Het toezicht richt zich vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen passend binnen de statuten, visie en missie van de corporatie. Bij de vervulling van haar taak richt de RvC zich naar het belang van de corporatie, naar het maatschappelijk belang en naar de waarde voor de belanghebbenden. Dit zijn primair de (toekomstige) huurders van de 6 gemeenten.

De RvC houdt toezicht op het beleid van het Bestuur en de realisatie van de strategische doelstellingen. Het Bestuur wordt gevraagd en ongevraagd terzijde gestaan vanuit eigen kennis, kunde en ervaringen van de commissarissen. Dit past bij de klankbordrol van de RvC. In gesprekken wordt gereflecteerd op de strategie in relatie tot de dynamiek in de omgeving en de ontwikkeling van de organisatie. De RvC is ook de werkgever van het Bestuur.

Integriteit en belangenverstrengeling

Integer handelen door RvC, Bestuur, management en werkorganisatie is een voorwaarde voor het goed functioneren van een maatschappelijke onderneming. De RvC onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2025 en de gedragscode van Pré Wonen. Er heeft ons geen melding van een vermoeden van een misstand bereikt.

Alle leden zijn onafhankelijk in de zin van de Governancecode Woningcorporaties. Commissarissen hebben geen activiteiten ontplooid die in concurrentie treden met de woningcorporatie zoals bijvoorbeeld (potentieel) concurrerend vastgoedbezit. Geen van de commissarissen verleent andere diensten aan de corporatie dan voortvloeiend uit het lidmaatschap van de RvC. Ons is niet bekend dat schenkingen zijn aangenomen.

De RvC tolereert geen belangenverstrengeling. Hun beroepen en nevenfuncties conflicteren niet met het lidmaatschap van de RvC. Commissarissen voorkomen dat er belangenverstrengeling ontstaat. Als blijkt dat een (neven)functie leidt tot mogelijke belangenverstrengeling, dan meldt ieder lid dit onmiddellijk. Het lid geeft daarbij inzicht in alle relevante informatie. Een vermoeden van belangenverstrengeling wordt intern besproken en, als dat nodig is, met de betreffende externe partij. Daarop worden maatregelen genomen die passend zijn bij de situatie. Bijvoorbeeld het niet mogen deelnemen aan gesprekken of besluitvorming over het onderwerp binnen de RvC. Ook kan afgesproken worden dat opdrachten binnen de hoofd- of nevenfuncties niet worden aangenomen. Deze procedure is op de website te vinden.

Tegenstrijdige belangen hebben zich in 2025 niet voorgedaan. De RvC heeft de handreiking integriteit en fraude bij woningtoewijzing woningcorporaties van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) besproken.

Governance

De werkwijzen van de RvC, commissies en Bestuur zijn vastgelegd in reglementen. Er zijn 2 voorbereidingscommissies: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie.

In 2025 is het investeringsstatuut, treasurystatuut, fiscaal statuut en het reglement Financieel Beleid en Beheer geactualiseerd. De statuten sluiten nu weer aan op de nieuwe fasering bij vastgoedontwikkelingen. Vervolgens zijn ook het Bestuursreglementen en de reglementen van de RvC, Auditcommissie en Remuneratiecommissie geactualiseerd. Daarin is onder andere het tweehoofdige bestuursmodel verwerkt.

Stichting Pré Wonen is aandeelhouder in de Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV. Eind 2024 zijn de statuten van de BV aangepast na goedkeuring van de RvC. Ook voor uitoefening van het stemrecht door het Bestuur van Pré Wonen ten behoeve van de jaarstukken 2024, is goedkeuring gegeven.

Onafhankelijkheid en aanspreekbaarheid

Bestuur en medewerkers van Pré Wonen geven op diverse niveaus actief invulling aan het contact met belanghebbenden; primair zijn dat de huurders en de gemeenten. Vanuit de rol als toezichthouder streeft de RvC naar een juiste balans tussen afstand en betrokkenheid. Hier is ook in de zelfevaluatie over gesproken.

In 2025 hebben enkele huurders contact met de leden van de RvC gezocht. Dan wordt nadrukkelijk afstand gehouden en wordt verwezen naar de werkorganisatie. Het Bestuur heeft die casussen goed opgepakt en de RvC geïnformeerd.

De samenstelling van de RvC is zodanig dat de leden ten opzichte van elkaar en het Bestuur onafhankelijk opereren. In onze visie moet de relatie tussen de leden onderling en richting Bestuur open, zakelijk en professioneel blijven. Zonder het contact met de medewerkers te verliezen, houden wij nadrukkelijk enige afstand tot de werkorganisatie.

De 2 commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd, spraken in april en september met de 3 huurderskernen over de samenwerking. De RvC hecht waarde aan goede huurdersparticipatie. De nieuwe visie op huurdersparticipatie zal daaraan bijdragen.

In navolging van de Wet op de Ondernemingsraden zijn enkele overlegvergaderingen bijgewoond. De RvC vindt het goed om te zien dat de gesprekken met de Ondernemingsraad constructief verlopen.

13.3. Overleggen en bijeenkomsten

Reguliere vergaderingen

De voorzitter en vicevoorzitter bereiden de vergaderingen van de RvC voor met de Bestuurders en de bestuurssecretaris. Elke vergadering start met een kort vooroverleg. Op basis van de stukken en de mondelinge toelichting door de Bestuurders en controller, vormt de RvC zich een oordeel en neemt hij besluiten.

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.

De agenda van de vergaderingen bestaat uit vaste onderwerpen vanuit de rolling year-agenda en bijzondere onderwerpen die op verzoek van de RvC of het Bestuur worden geagendeerd. De 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.

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

Bijzondere onderwerpen

Tijdens reguliere vergaderingen wordt ook tijd gereserveerd voor verdieping. In maart sprak de RvC over de inzet op cybersecurity. Ook werd geschetst welke stappen worden genomen om in 2026 over te kunnen stappen op een nieuw primair systeem.

In april kwam het nieuws dat de huren van corporatiewoningen bevroren zouden worden. De RvC heeft met het Bestuur gesproken over de impact van de aangekondigde huurbevrozing. De verzoeken van het WSW voor extra informatie ten behoeve van de borging, maakte voor de RvC maar weer duidelijk hoe zeer een corporatie afhankelijk is van een constante huurontwikkeling. De mogelijke huurbevrozing heeft Pré Wonen benut om steviger naar de uitgaven te kijken. De kaderbrief voor de meerjarenbegroting is daarop ook aangepast. In 2026 wordt verder gesproken over de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. Dan wordt ook de relatie gelegd met de duurzaamheidsambities in de NPA en het noodzakelijke onderhoud aan de woningen.

Tijdens de gesprekken over de aangekondigde huurbevrozing werd voor de RvC weer duidelijk dat de corporatiesector veel regeldruk en toezicht kent. Verdiepend is gesproken over de verscherping van toezicht als reactie op risico's en complexiteit van het werk van een corporatie.

In september liet de RvC zich bijpraten over de strategische personeelsplanning en de resultaten van de Aedes benchmark.

In oktober sprak de RvC over participatie. De klassieke vormen van participatie lopen tegen grenzen aan en eerdere initiatieven kwamen niet van de grond. De participatievisie combineert de wettelijke kaders met eigentijdse vormen van betrokkenheid. De RvC volgt de inzet met belangstelling.

De RvC bracht een interessant werkbezoek aan een houtbouwfabriek om zich te laten informeren over de nieuwste ontwikkelingen.

In november spraken 3 leden van de RvC met de inspecteurs van de Aw. Het gesprek was open en prettig. Dat was terug te lezen in de toezichtsbrief.

13.4. Samenstelling en functioneren

Ultimo 2025 bestaat de RvC uit vijf personen. Onderstaande tabel geeft inzicht in de leden van de RvC, hun functies binnen de Raad en het rooster van aftreden.

Commissarissen en hun functies	Jaar van (her)benoeming	Aftreden per	Herbenoeming
Dhr. ir. W.J. Bodewes Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie	2019/2023	1-2-2027	Niet herbenoembaar
Dhr. drs. S.A. Kurvers MPA Lid Auditcommissie	2025	30-4-2029	Herbenoembaar
Dhr. B.T. Rutten BEc MSc MBA FRICS Vicevoorzitter RvC Voorzitter Auditcommissie Lid op voordracht van de ondernemingsraad	2019/2023	1-9-2027	Niet herbenoembaar
Mw. mr. A.A.F. Talitsch Voorzitter Remuneratiecommissie Lid op voordracht van de huurders	2022/2026	1-1-2030	Niet herbenoembaar
Dhr. dr. T.B.P.M. Tjin-A-Tsoi Lid op voordracht van de huurders	2020/2024	1-2-2028	Niet herbenoembaar

Het rooster van aftreden is gepubliceerd op de website.

(her)benoemingen

Leden worden benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kunnen eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd. De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling.

Begin 2025 is, via een openbare werving en een bureau, gezocht naar een nieuw lid. Daarvoor is de profielschets aangepast. De selectie- en adviescommissie heeft samen met een vertegenwoordiging van de Ondernemingsraad (OR), gesprekken gevoerd met 4 kandidaten. Vervolgens heeft de voorkeurs-kandidaat een kennismakingsgesprek gevoerd met de andere commissarissen. De OR gaf een positief advies. Ook de Aw gaf een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid af. Vervolgens is de heer Kurvers officieel benoemd als lid van RvC. Met zijn bestuurlijke ervaring in het publieke domein is hij een goede aanvulling op de expertise binnen de RvC. De heer Kurvers heeft een op maat gemaakt introductieprogramma gevolgd.

Mevrouw Talitsch is met een positief advies van de huurdersorganisaties en een positieve zienswijze van de Aw herbenoemd. De RvC is verheugd dat zij zich wil blijven inzetten als toezichthouder. Haar expertise op het gebied van juridische zaken en aandacht voor de huurdersbelangen is van meerwaarde voor de Raad.

Als gevolg van deze wijzigingen is ook een herverdeling van de commissies doorgevoerd.

Stagiaire

In 2025 heeft mevrouw Bagchus 9 maanden stage gelopen bij de RvC. Haar frisse kijk op de sector en mooie overdenkingen zorgden voor een fijne samenwerking.

Permanente educatie

Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Elke commissaris heeft de verplichting om 10 punten voor Permanente Educatie (PE) binnen twee jaar te behalen; 5 PE punten per jaar. Pré Wonen faciliteert het behalen van de noodzakelijke punten. Alle commissarissen hebben voldoende PE punten behaald in 2025. De punten zijn verwerkt in de VTW portal.

Nevenfuncties

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

Commissarissen	Hoofd- en nevenfuncties
<p>➤ Dhr. ir. W.J. Bodewes (1952)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 ➤ Lid Raad van Toezicht en lid commissie risicobeheerusting Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Rotterdam ➤ 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
<p>Dhr drs. S.A. Kurvers MPA (1980)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Eigenaar Stolz-advies, gespecialiseerd in bestuurlijk-strategische vraagstukken ➤ Lid raad van toezicht Protestantse Zorginstelling Crabbehooven (commissies bedrijfsvoering en vastgoed) ➤ Lid college van beroep Stichting Normering Flexwonen ➤ Voorzitter van de toetsingscommissie voor de Woningbouwimpuls aanvragen, Ministerie van VRO ➤ Voorzitter Maatschappelijke Adviesraad t.b.v. het ruimtelijk economisch beleid van de gemeente Sliedrecht ➤ Assistent-trainer voetbalvereniging Sliedrecht
<p>➤ Dhr. B.T. Rutten BEc MBA MSc FRICS (1970)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Head of Sector cluster 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 ➤ Chairman exam committee Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), London, UK ➤ Voorzitter VvE privaat appartementencomplex, Amsterdam ➤ Lid Raad van Advies PROVADA B.V., Amsterdam (afgetreden per 1 december 2025) ➤ Lid Raad van Advies, The Greenlabel Institute, Megchelen (afgetreden per 1 december 2025) ➤ Voorzitter vakgroep Groot Zakelijk Commercieel Vastgoed, Nederlandse Vereniging van Banken, Amsterdam (afgetreden per 1 december 2025)
<p>Mw. mr. A.A.F. Talitsch (1969)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 Viverra Welzijn & Dienstverlening Zwijndrecht, Diverz, Zwijndrecht ➤ Lid Raad van Toezicht Wijzer in opvang en onderwijs, Vlaardingen

Commissarissen	Hoofd- en nevenfuncties
	<ul style="list-style-type: none"> > 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
Dhr. dr. T.B.P.M. Tjin-A-Tsoi (1966)	<ul style="list-style-type: none"> > 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 > Lid van de door de regering ingestelde NDS-raad (Nationale Digitalisering Strategie)

Zelfevaluatie

In september vond de jaarlijkse zelfevaluatie plaats. Het overleg is voorbereid door de stagiaire en de bestuurssecretaris in afstemming met de voorzitter van de Remuneratiecommissie.

De Raad constateert dat zij als team constructief samenwerkt, met duidelijke profielen en een open vergadercultuur waarin reflectie mogelijk is. De commissies functioneren naar behoren en leveren heldere adviezen. De Raad wil strategische thema's — zoals portefeuillekwaliteit, leefbaarheid en dienstverlening — structureel bespreken. Door deze gesprekken op mesoniveau wil de RvC de rol als strategische sparringpartner verder versterken. Ook wil de RvC bij de besluitvorming nadrukkelijker het huurders- en medewerkersperspectief betrekken. Bij de samenwerking met gemeenten en andere partners benadrukt de Raad graag de zakelijkheid en wederkerigheid in de afspraken. Er wordt tevens aandacht besteed aan het optimaliseren van de procedures voor (her)benoemingen, zodat deze helder en goed te volgen zijn.

13.5. Commissies en Bestuur

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.

In maart stond de winterrapportage en het integraal risicomanagement op de agenda. De commissie kreeg een toelichting op een softwaretool voor procesbeheer, risicomanagement interne controle en compliance.

In mei lichtte het Bestuur de impact van de aangekondigde huurbevrozingen toe en de vervolgstappen die werden gezet. Het accountantsverslag werd toegelicht en de commissie boog zich over de jaarstukken. Als voorbereidende commissie is de IC rapportage beoordeeld en de voorgestelde wijzigingen in de statuten en reglementen.

In juni kwam de vervallen huurbevrozing en de voorbereiding voor de begroting aan bod. Ook stond de voorjaarsrapportage op de agenda, samen met de overige wijzigingsvoorstellen van de reglementen van Bestuur en RvC.

In september boog de commissie zich over het controleplan dat de accountant toelichtte. Vervolgens evalueerde de commissie de inzet van BDO naar de toekomst toe. Er is gesproken over de kaderbrief 2026, de planning- en control-cyclus en het fraudeprotocol. Zoals in het reglement is vastgelegd, is een gesprek gevoerd met de onafhankelijke controller, buiten aanwezigheid van de Bestuurders.

In november stond de begroting op de agenda. De accountant lichtte de managementletter toe. De commissie adviseerde positief over de meerjarenbegroting, het treasuryjaarplan, het jaarplan interne controle en over de bezoldiging voor Bestuur en RvC in 2026.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie beoordeelt het functioneren van de Bestuurders, maakt afspraken over te behalen prestaties en buigt zich over de beloning. De commissie sprak 2 keer met de leden van de Raad van Bestuur.

Raad van Bestuur

Per 1 januari 2025 kent Pré Wonen een 2-hoofdig bestuursmodel. De wettelijke en statutaire bevoegdheden van het Bestuur berusten bij het Bestuur als college en worden onder gezamenlijke verantwoordelijkheid uitgevoerd. Binnen het Bestuur zijn de taken en bevoegdheden verdeeld naar aandachtsgebieden waarop 1 van hen primair aanspreekbaar is.

Mevrouw Franken is op 1 juni 2023 benoemd voor een periode van 4 jaar. Zij is voorzitter van de Raad van Bestuur. Per 1 januari 2025 is de heer Oomes benoemd voor een periode van 4 jaar als lid van de Raad van Bestuur.

Bestuur Pré Wonen	Nevenfuncties
Mevrouw S.D. Franken-van Velzen (1961)	<ul style="list-style-type: none"> > 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 Raad van Toezicht Villa Emma, Bussum.
De heer M.H.J. Oomes (1961)	<ul style="list-style-type: none"> > Lid College van Raad van Advies van het Elisabeth Strouven Fonds, Maastricht > Senior expert/Consultant bij stichting PUM Senior Experts the Netherlands, Den Haag > Lid van de Raad van Commissarissen van stichting Weller Wonen in Heerlen (tot juni 2025)

Uit hoofde van haar functie heeft mevrouw Franken zitting in de Raad van Advies van het forum voor stedelijke vernieuwing en in de directie van de Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V.

In 2025 behaalde mevrouw Franken 35 PE-punten. Daarmee komt haar puntenaantal sinds haar aanstelling in juni 2023 uit op in totaal 100,5. PE-punten. De heer Oomes behaalde 51 PE punten in 2025.

13.6. Vergaderingen en besluiten

In 2025 is 6 keer een reguliere vergadering gehouden. Daarnaast zijn 2 extra vergaderingen gehouden; een in verband met de aangekondigde huurbefrozing en 1 in verband met vastgoedprojecten.

De volgende bestuursbesluiten zijn door de RvC vastgesteld dan wel goedgekeurd:

- › Uitvoeringsdocument Boerhavelaan, Haarlem
- › Projectvoorstel, uitvoeringsdocument en aanvullend memo over de verduurzaming Bernadottelaan eo, Haarlem
- › Projectvoorstel Vincent van Goghlaan, kavel 4, Haarlem
- › Programmabesluit Bergerslaan Fase 1, Beverwijk
- › Update Kaderbesluit Waddenbuurt, Haarlem
- › Programmabesluit Lorentzstraat, Zandvoort
- › Realisatiebesluit Laan van Kanaän, Beverwijk
- › Update Kaderbesluit Curiedex, Zandvoort
- › Projectvoorstel Mariaschool, Zandvoort
- › Protocol fraudemeldingen
- › Bod/overzicht van voorgenomen activiteiten 2026-2030 Beverwijk-Heemskerk
- › Verkoop Hilbersplein, Beverwijk
- › Realisatiebesluit aankoop Sonneborn, Haarlem
- › Treasuryjaarplan 2026
- › IC jaarplan 2026
- › Kaderbesluit 2026 EFG-aanpak
- › Bezoldiging 2026 voor RvB en RvC
- › Daarnaast heeft de RvC over tal van onderwerpen gesproken zoals:
- › Herziene Projectopdracht Bomenbuurt, Haarlem
- › Afsluitdocument Dr. Droogplein, Heemstede
- › Delegatie van bevoegdheden
- › Benchmark bedrijfslasten
- › Integraal risicomangement
- › Jaarverslag 2024 van de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Kennemerland en IJmond
- › Trendmonitor 2024 woonruimteverdeling IJmond Zuid Kennemerland
- › Opdrachtbrief Skaeve Huse, Haarlem
- › Rapportage interne controle 2e halfjaar 2024 en 1e halfjaar 2025
- › Uitvoeringsbesluit Munnikenweide, Beverwijk
- › Afsluitdocument Celebesstraat, Beverwijk
- › Haalbaarheidsonderzoek Blekersveld, Bloemendaal
- › Uitvoeringsbesluit Ecocura, Bennebroek
- › Winterrapportage 2024, voorjaars- en najaarsrapportage 2025
- › Opdrachtbrief Jane Adams- Montessoristraat, Haarlem
- › Planning & controlcyclus 2026
- › Uitvoeringsdocument Van Speijkstraat, Zandvoort
- › Afsluitdocument Staalstraat/De Bazellaan, Haarlem
- › Plan van aanpak visitatie
- › Aangehouden projectvoorstel Slachthuisstraat, Haarlem

Overleg met de accountant

De RvC heeft BDO in 2023 benoemd als controlerend accountant. De accountants waren aanwezig bij vergaderingen van de Auditcommissie en de RvC. Met hen is het accountantsverslag 2024, het controleplan 2025 en de managementletter besproken.

In mei reflecteerde de RvC met de accountant op de huurbevrozing en de vermelding hiervan in de jaarstukken. Ook heeft de RvC zonder aanwezigheid van het Bestuur met de accountant gesproken.

BDO is door de RvC benoemd tot en met boekjaar 2025. Op initiatief van de controller is de samenwerking besproken en gaf het Bestuur overwegingen mee voor de evaluatie. Daarbij werd ingegaan op de nieuwe controleperiode, ontwikkelingen binnen Pré Wonen en het mogelijk vervallen van de OOB-status vanaf boekjaar 2026 voor Pré Wonen.

De RvC is tevreden over de mondelinge en schriftelijke informatie van de accountant. De RvC heeft vertrouwen in de partner en het controlerende team. Daarom is besloten om de komende jaren de samenwerking voort te zetten.

13.7. Beloningsbeleid

De beloning van de Bestuurders volgt de regels van de Wet Normering Topinkomens (WNT). Aanvullend geldt 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). Het beloningsbeleid is op de website van Pré Wonen gepubliceerd.

Jaarlijks stelt de RvC de beloning vast voor de Raad van Bestuur. De beloning bestaat uit een vast inkomen zonder variabele beloningscomponenten. De beloning is opgenomen onder de overige informatie in hoofdstuk 13 van de jaarrekening.

De RvC volgt de Beroepsregel bezoldiging commissarissen van de VTW. In 2025 bleven de uitgangspunten voor het beloningsbeleid ongewijzigd en wordt 100% van de bindende beroepsregel van de VTW aangehouden. De beloning is opgenomen onder de overige informatie in hoofdstuk 13 van de jaarrekening.

Jaarrekening 2025



Inhoudsopgave

1.	Balans per 31 december 2025	66
2.	Winst-en-verliesrekening over 2025	68
3.	Kasstroomoverzicht 2025	69
4.	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	70
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	74
6.	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	88
7.	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	93
8.	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	94
9.	Toelichting op de balans per 31 december 2025	95
10.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025	125
11.	Overige informatie	134
12.	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	135
13.	WNT-verantwoording 2025 Stichting Pré Wonen	139
14.	Ondertekening	143
15.	Overige gegevens	144

1. Balans per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)

Balans activa (in €)		31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Software (licenties)	9.1	882.637	0
		882.637	0
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	3.251.607.495	3.106.336.579
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	319.241.279	302.744.063
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	90.428.011	91.444.649
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.4	37.766.698	3.738.546
		3.699.043.483	3.504.263.837
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.5	4.477.437	4.380.786
		4.477.437	4.380.786
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	9.6	4.179.997	4.068.920
		4.179.997	4.068.920
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	9.7	4.998.425	3.651.817
Grondposities	9.7	3.075.000	5.295.766
		8.073.425	8.947.583
Vorderingen			
Huurdebiteuren	9.8	641.254	594.133
Overheid	9.8	0	1.538
Overige vorderingen	9.8	171.445	203.921
Overlopende activa	9.8	1.524.295	835.786
		2.336.994	1.635.378
Liquide middelen	9.9	13.385.962	12.289.848
		3.732.379.935	3.535.586.352

Balans passiva (in €)		31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	9.10	2.363.457.129	2.240.327.150
Overige reserves	9.10	396.772.586	218.387.226
Resultaat boekjaar	9.10	157.598.651	301.515.342
		2.917.828.366	2.760.229.718
Voorzieningen			
Onrendabele investeringen en herstructureringen	9.11	17.055.262	6.141.011
Overige voorzieningen	9.11	594.710	620.667
		17.649.972	6.761.678
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	9.12	20.014.024	20.014.024
Schulden aan kredietinstellingen	9.12	654.428.098	618.609.073
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.12	88.308.435	89.335.900
Waarborgsommen	9.12	78.472	62.111
		762.829.029	728.021.108
Kortlopende schulden			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	9.13	5.591.728	15.760.135
Schulden aan leveranciers	9.13	7.193.072	5.239.431
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	9.13	6.647.130	6.220.856
Overige schulden	9.13	932.438	1.011.009
Overlopende passiva	9.13	13.708.200	12.342.417
		34.072.568	40.573.848
		3.732.379.935	3.535.586.352

2. Winst-en-verliesrekening over 2025

Winst- en verliesrekening (in €)		2025	2024
Huuropbrengsten	10.1	124.880.028	117.615.799
Opbrengsten servicecontracten	10.2	5.666.564	6.480.947
Lasten servicecontracten	10.3	-5.916.700	-6.814.894
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.4	-8.103.001	-7.952.261
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.8	-49.473.237	-51.224.816
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.9	-9.636.480	-9.654.051
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		57.417.174	48.450.724
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.11	21.552.438	14.521.563
Toegerekende organisatiekosten	10.11	-93.126	-411.083
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.11	-13.385.478	-8.546.910
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		8.073.834	5.563.570
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.12	-48.103.428	-15.074.326
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.13	164.354.823	284.718.123
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.14	103.510	320.348
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		116.354.905	269.964.145
Opbrengst overige activiteiten	10.15	518.334	540.710
Nettoresultaat overige activiteiten		518.334	540.710
Overige organisatiekosten	10.16	-2.990.892	-2.815.052
Leefbaarheid	10.17	-1.895.010	-1.682.637
Bedrijfsresultaat		177.478.344	320.021.459
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.18	128.120	247.351
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.18	-12.685.989	-11.443.872
Financiële baten en lasten		-12.557.869	-11.196.521
Resultaat voor belastingen		164.920.475	308.824.938
Belastingen	10.19	-7.329.187	-7.311.926
Resultaat deelnemingen	10.20	7.363	2.329
Resultaat na belastingen		157.598.651	301.515.342

3. Kasstroomoverzicht 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Kasstroomoverzicht (in €)	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele ontvangsten		
Huurontvangsten	124.776.684	117.758.157
Vergoedingen	7.253.277	7.705.444
Overheidsontvangsten	-	741.242
Overige bedrijfsontvangsten	428.270	505.057
Renteontvangsten	128.120	247.351
Saldo ingaande kasstromen	132.586.351	126.957.251
Operationele uitgaven		
Personeelsuitgaven	-13.278.498	-13.006.787
Onderhoudsuitgaven	-41.232.724	-44.703.515
Overige bedrijfsuitgaven	-28.003.976	-28.815.302
Renteuitgaven	-12.910.540	-11.639.187
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-291.423	-283.143
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.024.453	-1.043.246
Vennootschapsbelasting	-8.753.866	-8.842.565
Saldo uitgaande kasstromen	-105.495.480	-108.333.745
Kasstroom uit operationele activiteiten	27.090.871	18.623.506
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	18.284.763	12.265.384
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	3.845.438	2.902.725
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	22.130.200	15.168.109
MVA Uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-32.717.375	-32.652.453
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-32.443.952	-35.681.436
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.210.510	-23.792
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-4.534.454	-2.790.869
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-1.269.277	-377.770
Aankoop grond	-9.444	-15.136
Investerings overig	-1.708.222	-467.446
Verwerving van materiële vaste activa	-73.893.234	-72.008.902
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-51.763.034	-56.840.793
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-51.763.034	-56.840.793
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering ingaande kasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	35.000.000	67.500.000
Waarborgsommen	28.411	-
Mutatie variabele hoofdsomlening	6.500.000	-
Tussentelling ingaande kasstromen	41.528.411	67.500.000
Financiering uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.760.135	-15.938.084
Mutatie variabele hoofdsomlening	-	-12.500.000
Tussentelling uitgaande kasstromen	-15.760.135	-28.438.084
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.768.277	39.061.916
Mutatie liquide middelen	1.096.114	844.629
Liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	12.289.848	11.445.219
Liquide middelen per 31 december	13.385.962	12.289.848
Mutatie liquide middelen	1.096.114	844.629

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 2025 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 2025 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

4.6. Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van de stichting. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de waardeveranderingen en latente belastingen en worden hieronder kort toegelicht:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

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 31 december 2025, 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.

4.7. Overige verbindingen

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

- › VOF De Remise Haarlem te Haarlem: 50% (2024: 50 %)
- › Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. te Haarlem: 36,11% (2024: 36,11%)

Vof de Remise (50%) bestaat uit een vijftal percelen grond te Haarlem (kadastraal bekend gemeente Haarlem, Sectie S, nummers 3090, 3128, 3129, 3229 en 3232) maakt onderdeel uit van het openbare gebied van het nieuwbouwproject Remise te Haarlem. De percelen zijn nog in eigendom bij Pré Wonen in verband met ondergrondse leidingen en tunneling.

Na afronding en oplevering van voormeld project zal de overdracht rechtstreeks aan de gemeente plaatsvinden via de afgesproken fasering in de anterieure afspraken. De koopprijs voor de gronden is hierin gesteld op 1 euro per fase omdat deze geen waarde hebben voor Pré Wonen noch de aankopende partij binnen het reeds ontwikkelde gebied. De prijs is exclusief kosten koper en overige kosten voor rekening van de VOF De Remise.

De Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. Haarlem beheert standplaatsen.

4.8. 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.

4.9. 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 marktconventies 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.

4.10. Schattingswijzigingen

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1. Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de groep; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa die zijn verkregen bij de acquisitie van een groepsmaatschappij worden tegen de reële waarde op het verkrijgingsmoment opgenomen.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van 20 jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan 20 jaar, zal vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar een bijzondere waardeverminderingstest worden uitgevoerd.

5.2. Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de 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 waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex 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 waarderingcomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingcomplex 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 waarden marktwaarde").

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

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

Stichting Pré Wonen hanteert sinds 2020 voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarden. 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 woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

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

Verbetering

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

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

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

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwgaven 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 is een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid of complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid of 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:

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 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.
- 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.
- Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij 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 2025 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.

5.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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

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

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

Grondposities

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

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

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

Beleidswaarde

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

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde [wel/niet (in geval nieuwe definities vooruitlopend op verplichting in 2026 reeds in 2025 al worden gehanteerd)] af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst-en-verliesrekening 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

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

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

5.4. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over 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 2025 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.

5.5. Financiële vaste activa

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de stichting invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten mede in aanmerking genomen.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de stichting in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de stichting in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

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

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of gedeeltelijk voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

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

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

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

5.6. Voorraden

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.

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. Zolang er geen contractuele verplichtingen zijn, wordt er geen voorziening getroffen voor een negatieve marktwaarde. 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.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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.

Voorziening latente belastingen

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

Voorziening deelnemingen

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

Overige voorzieningen

De voorziening overig is gevormd voor het Loopbaanbudget. Dit betreft een op naam per medewerker opgebouwde budget die aangewend mag worden door de medewerker om een cursus of opleiding te volgen die past in zijn of haar loopbaan planning.

De voorziening wordt in 5 jaar opgebouwd en kan tot maximaal € 4.500 per medewerker bedragen indien er geen gebruik van wordt gemaakt. De voorziening neemt af zodra er gebruik van wordt gemaakt of als de medewerker uit dienst gaat.

5.12. Langlopende schulden

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

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

5.13. 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.

5.14. 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.

5.15. 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, schuldsanerings, 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

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 en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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

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 verantwoordings DAEB/ niet-DAEB

Stichting Pré Wonen heeft de gescheiden verantwoordings 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 2025

9.1. Immateriële vaste activa

Boekwaarde per 1 januari 2025

Vastgoedbeleggingen (in €)	Software (licenties)	
	2025	2024
Verkrijgingsprijs	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0
Stand per 1 januari	0	0
Mutaties		
Investerings	882.637	0
Afschrijvingen	0	0
Totaal mutaties 2025	882.637	0
Boekwaarde per 31 december		
Verkrijgingsprijs	882.637	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0
	882.637	0

De immateriële vaste activa bestaat uit activering van investeringen die voortvloeien uit de implementatie van een nieuw ERP systeem. Het ERP systeem is per balansdatum nog niet in gebruik genomen, derhalve wordt op deze post nog niet afgeschreven.

9.2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Vastgoedbeleggingen (in €)	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
Verrijingsprijzen	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 herwaarderingen	-31.167.758	-13.893.474	-9.600.154	-10.085.749
Stand per 1 januari	3.106.336.579	2.772.641.653	302.744.063	279.200.920
Mutaties				
Investering in bestaand bezit	32.373.707	33.886.825	534.993	1.092.642
Desinvestering: verkopen bestaand bezit	-7.528.115	-2.003.728	-820.067	-681.905
Voorziening onrendabele top renovaties	-13.513.310	-13.746.060	-263.039	-169.434
Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling	2.763.051	58.391.673	-	-
Mutatie leegwaarde	-524.557	-859.946	524.557	859.946
Herclassificatie DAEB / niet-DAEB	1.830.376	2.930.949	-1.830.376	-2.930.949
Herclassificatie naar voorraad	-1.336.731	-2.284.501	-763.502	-262.630
Herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling	-13.851.013	-1.702.935	-182.666	-
Mutatie actuele waarde	145.057.082	259.082.649	19.297.741	25.635.473
Totaal mutaties 2025	145.270.490	333.694.926	16.497.641	23.543.143
Boekwaarde per 31 december				
Verrijingsprijzen	1.116.029.322	1.080.723.508	169.135.968	169.640.995
Cumulatieve herwaarderingen	2.162.387.694	2.056.780.829	158.974.392	142.703.222
Cumulatieve afschrijvingen en herwaarderingen	-26.809.521	-31.167.758	-8.869.081	-9.600.154
Stand per 31 december	3.251.607.495	3.106.336.579	319.241.279	302.744.063

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.

Uitgangspunten marktwaarde

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:

Marktwaaarde (in €)	2025	2024	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	1.547.040.832	1.467.560.911	full
Meergezinswoningen	1.928.871.873	1.857.073.787	full
Studenteneenheden	11.093.891	9.863.901	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	7.493.661	6.516.387	full
Maatschappelijk onroerend goed (incl. zorg)	44.305.698	37.896.447	full
Parkeergelegenheden	32.042.819	30.169.209	full
Totaal	3.570.848.774	3.409.080.642	

Parameters woongelegenheden en parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	3,6%	2,6%	2,2%	2,2%	2,0%
Looninflatie	6,6%	4,9%	4,2%	3,3%	3,3%
Bouwkostenstijging	6,6%	4,9%	4,2%	3,3%	3,3%
Leegwaardestijging	2,3%	3,1%	3,9%	2,0%	2,0%
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexplotten	€ 2.249	€ 2.322			
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitponden	€ 1.352	€ 1.397			
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexplotten	€ 2.120	€ 2.190			
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitponden	€ 1.458	€ 1.500			
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - Student doorexplotten	€ 1.064	€ 983			
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe - Student uitponden	€ 1.064	€ 798			
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 122	€ 127			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 152	€ 155			
Beheerkosten per vhe - EGW	Handboek	Handboek			
Beheerkosten per vhe - MGW	Handboek	Handboek			
Beheerkosten per vhe - Studenteenheid	Handboek	Handboek			
Beheerkosten - parkeerplaats	Handboek	Handboek			
Beheerkosten - garagebox	Handboek	Handboek			
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)					
<i>Beverwijk</i>	Handboek	Handboek			
<i>Bloemendaal</i>	Handboek	Handboek			
<i>Haarlem</i>	Handboek	Handboek			
<i>Heemskerk</i>	Handboek	Handboek			
<i>Heemstede</i>	Handboek	Handboek			
<i>Zandvoort</i>	Handboek	Handboek			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - Woongelegenheden	Handboek	Handboek			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - Parkeergelegenheden	Handboek	Handboek			
Huurderving (% van de huursom)	Handboek	Handboek			
Verkoopkosten (% van leegwaarde)	Handboek	Handboek			
Gemiddelde mutatiekans bij doorexplotten	6,39%	5,80%			
Disconteringsvoet - EGW	7,34%	6,85%			
Disconteringsvoet - MGW	7,09%	6,74%			
Disconteringsvoet - Studenteneenheid	6,33%	6,03%			
Disconteringsvoet - parkeerplaats	7,15%	7,05%			
Disconteringsvoet - garagebox	7,21%	7,16%			

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

Bandbreedtes vrijheidsgraden (per vhe) ¹	2025		2024		
Woongelegenheden	Van	Tot	Van	Tot	
Markthuur	€ 570	€ 2.605	€ 553	€ 3.107	Per maand
Leegwaarde	€ 2.361	€ 8.680	€ 2.500	€ 8.680	Per m2 per jaar
Disconteringsvoet	4,50%	13,00%	5,10%	12,75%	
Onderhoud doorexploiteren	€ 1.099	€ 3.151	€ 1.209	€ 2.630	Per jaar
Onderhoud uitponden	€ 825	€ 2.350	€ 904	€ 2.117	Per jaar
Mutatie- en verkoopkans	4,00%	20,00%	4,00%	20,00%	
Achterstallig onderhoud	€ 0	€ 60.000	€ 0	€ 60.000	
Beklemmingen	Zie verdere toelichting				
BOG/MOG/ZOG	Van	Tot	Van	Tot	
Markthuur	€ 53	€ 163	€ 50	€ 158	Per m2 per jaar
Disconteringsvoet	5,05%	9,50%	5,15%	10,00%	
Onderhoud	€ 8	€ 12	€ 7	€ 12	Per m2 per jaar
Parkeergelegenheden	Van	Tot	Van	Tot	
Markthuur	€ 55	€ 170	€ 50	€ 160	Per maand
Leegwaarde	€ 15.000	€ 37.000	€ 14.500	€ 35.000	
Disconteringsvoet	5,25%	8,00%	5,25%	9,25%	
Onderhoud	€ 62	€ 252	€ 60	€ 246	Per jaar
Mutatie- en verkoopkans	4,00%	12,00%	4,00%	13,00%	

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 marktwaardeoverleg van de regio Noordelijke Randstad.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Wij zijn in samenspraak met de taxateur van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling. De taxateur heeft daarom per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

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

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Voor het bepalen van de onderhoudsnormen is gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter, versie 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%	217.614	6,09
	- 10%	-171.242	-4,80
Alle indexcijfers	+ 1%-punt	951.012	26,63
	- 1%-punt	-333.746	-9,35
Leegwaardeontwikkeling eerste jaar	+ 1%-punt	18.691	0,52
	- 1%-punt	-18.309	-0,51
Leegwaardeontwikkeling ieder jaar	+ 1%-punt	221.533	6,20
	- 1%-punt	-147.992	-4,14
Markthuur	+ 10%	55.073	1,54
	- 10%	-22.150	-0,62
Mutatiegraad	+ 1%-punt	143.353	4,01
	- 1%-punt	-166.284	-4,66
Disconteringsvoet	+ 0,5%-punt	-170.804	-4,78
	- 0,5%-punt	274.256	7,68
Overdrachtskosten	+ 1%-punt	-41.245	-1,16
	- 1%-punt	42.346	1,19
Exit yield	+ 0,5%-punt	-56.053	-1,57
	- 0,5%-punt	90.877	2,54

Verloopoverzicht marktwaarde 2024 – 2025

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 2024-2025	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2024	3.106.337	302.744	3.409.081
Voorraadmutaties	-23.494	-3.320	-26.814
Vastgoedgegevens	87.421	6.410	93.831
Methodische wijzigingen handboek en validatie	9.566	-	9.566
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	71.777	13.408	85.185
Marktwaarde 2025	3.251.607	319.242	3.570.849
Percentage marktwaarde 2025 t.o.v. 2024	104,68%	105,45%	104,75%

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

Voorraadmutaties	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Verkoop / sloop / overig weg	-30.215	-1.277	-31.492
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	4.675	-	4.675
Wijziging waarderingsmodel	-	3	3
Classificatiewijzigingen	2.046	-2.046	-
Subtotaal voorraadmutaties	-23.494	-3.320	-26.814

In 2025 zijn 214 VHE's uit exploitatie gegaan met een gemiddelde marktwaarde van € 145.502. Daarnaast zijn er 18 nieuwe verhuureenheden in exploitatie gekomen met een gemiddelde marktwaarde van € 259.734.

Mutatie vastgoedgegevens	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	268	413	681
Contractuur en leegstand	55.104	5.823	60.927
Maximale huur	28.374	228	28.602
Mutatiegraad	1.215	133	1.348
WOZ-waarde	-4.110	-294	-4.404
Achterstallig onderhoud	-66		-66
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-263	107	-156
Complexdefinitie en verkooprestricties	6.899		6.899
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	87.421	6.410	93.831

De gemiddelde contractuur van woonegelegenheden is gestegen van € 642,71 naar € 676,91. Het gemiddelde percentage leegstand van woonegelegenheden is gedaald van 2,62% naar 1,21%.

De gemiddelde maximale huur excl. opslag van woonegelegenheden is gestegen van € 1.015,67 naar € 1.093,54.

Methodische wijzigingen handboek en validatie	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Contractuur €0 zonder leegstand als leegstand geïnterpreteerd	9.566	-	9.566
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	9.566	-	9.566

Parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Macro-economische parameters	1.155	54	1.209
Liberalisatiegrens	-	-	-
Mutatiegraad uitponden	-1.770	524	-1.246
Reguliere huurstijging	-25.481	-1.805	-27.286
Markthuur	11.160	703	11.863
Markthuurstijging	8.328	421	8.749
Leegwaarde	64.339	11.633	75.972
Leegwaardestijging	-47.835	-4.842	-52.677
Splitsingskosten	-273	-41	-314
Verkoopkosten	-2	-17	-19
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-9.202	-385	-9.587
Beheerkosten	-3.918	-181	-4.099
Belasting en verzekeringen	633	-9	624
Disconteringsvoet	84.180	8.702	92.882
Exit Yield	-9.537	-1.349	-10.886
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	71.777	13.408	85.185

Parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen

- De ontwikkeling van de macro-economische parameters laat een wisselend beeld zien. Per saldo hebben de leegwaardeontwikkeling, de reguliere huurstijging, maar ook de stijging van de markthuur en daling van de disconteringsvoet de grootste impact op de marktwaarde.
- De gemiddelde mutatiegraad uitponden van woongelegenheden is nagenoeg gelijk gebleven.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woongelegenheden is gestegen van € 2.155 naar € 2.226 en heeft een negatieve impact op de waardeontwikkeling van ca. - €9,5 mln
- De gemiddelde exit yield doorexpluiten van woongelegenheden is gestegen van 4,23% naar 4,36%.
- De gemiddelde exit yield uitponden van woongelegenheden is gelijk gebleven (3,78%). Deze ontwikkelingen van de EY heeft een dempend effect op de marktwaardeontwikkeling van ca - €10,8 mln

Uitgangspunten 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 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). 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 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteer-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 instandhoudingskosten 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 2025.
 - Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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.

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 1.988.220.829.

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

Gemiddelde streefhuur per maand voor:	DAEB	Niet-DAEB
Eengezinswoningen	831,83	1.578,69
Meergezinswoningen	744,41	1.422,02
Kamers	256,03	n.v.t.
Woonwagen(standplaatsen)	345,31	n.v.t.
Norm beheerlasten per jaar per woning	1.022,60	1.022,60
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslast per woning	3.541,54	3.533,73
Totaal ingerekende afslag voor woningen met een EFG-label	12.406.261	210.278
Aantal woningen met een EFG-label	1.616	36

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 binnen de DAEB tak in een gemiddelde streefhuur van gemiddeld 71,7% 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 (MJOB) 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 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 tendeeert 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 de ligging van het complex)
Vervangen intercom/videofoon	20 jaar
Periodieke keuring elektr. Installaties	4 jaar
Vervangen mechanische ventilatie	18 jaar
(Warm)watermeter vervangen	10 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 is in de meerjarenbegroting 2026 een aantal sloopcomplexen opgenomen, waarvoor in een aantal gevallen het onderhoud afgebouwd is richting voorgenomen sloopmoment. Om de fictie van continue exploitatie zoveel mogelijk te benaderen, hebben wij voor deze complexen onderhoudsbeleid ingerekend afgeleid van vergelijkbare complexen welke niet op de slooplijst staan.
- > Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn niet aangepast in de MJOB daar Pré Wonen van mening is dat de complexen waarop dit van toepassing is geen significante invloed hebben op het totaal van de MJOB van Pré Wonen.
- > Nieuwbouw in ontwikkeling 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.

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

Pré Wonen heeft nog 1.652 (waarvan 138 met monumentenstatus) eenheden waarop een EFG-label van toepassing is. Voor deze complexen is in de MJOB een aparte post opgenomen. Deze post is niet meegenomen in de totstandkoming van de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde, omdat voor deze eenheden een modelmatige afslag wordt toegepast.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 27.961.407 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 2026 - 2035.

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 welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Parameters	Mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde (bandbreedte) (x €1.000)	Effect op beleidswaarde % (bandbreedte)
Beleidsuur	- €25% tot +€25	-€99.730 tot €61.973	-5,0% tot +3,1%
Lasten onderhoud	- €100% tot +€100	-€60.544 tot €60.544	3,0% tot - 3,0%
Lasten beheer	- €100% tot +€100	-€60.544 tot €60.544	3,0% tot - 3,0%
Disconteringsvoet	- 0,5%-punt tot + 0,5%-punt	-€198.833 tot €235.119	11,8% tot - 10,0%

9.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Verkrijgingsprijzen	50.457.451	51.952.201
Cumulatieve herwaardering	40.987.198	33.269.945
Boekwaarde per 1 januari	91.444.649	85.222.146
Mutaties		
Terugkoop - hiko	-2.268.582	-1.494.750
Terugkoop - herwaardering	-1.824.411	-770.183
Aanpassing marktwaarde	3.076.355	8.487.436
Totaal mutaties 2025	-1.016.638	6.222.503
Verkrijgingsprijzen	49.440.813	50.457.451
Herwaarderingen	40.987.198	40.987.198
Boekwaarde per 31 december	90.428.011	91.444.649

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 2025 zijn er geen woningen (2024: 0) verkocht met terugkoopverplichting. Daarnaast zijn er 15 woningen teruggekocht (2024: 8) en is geen woning afgekocht (2024: 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 2025 totaal 320 (2024: 335).

9.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Verkrijgingsprijzen	9.952.844	38.996.457
Herwaarderingen	-6.214.298	-3.407.851
Boekwaarde per 1 januari	3.738.546	35.588.606
Mutaties		
Investerings	33.503.663	33.004.911
Afwaardering sloop	-6.653.257	-1.702.935
Overboeking naar voorziening	-8.154.116	-2.806.446
Afwaardering voorbereidingskosten	-1.406.911	-2.467.462
Overige waardeveranderingen	-	-1.189.390
Overboeking uit exploitatie	19.501.823	1.702.935
Overboeking naar exploitatie	-2.763.051	-58.391.673
Totaal mutaties 2025	34.028.152	-31.850.060
Verkrijgingsprijzen	52.135.112	9.952.844
Herwaarderingen	-14.368.414	-6.214.298
Boekwaarde per 31 december	37.766.698	3.738.546

Investering in het boekjaar bedraagt € 33,5 miljoen en heeft grotendeels betrekking op Schrijvers fase 1 (opgeleverd) en Aart van der Leeuw fase 2 (€ 16,2 miljoen), Winkelcentrum Schalkwijk (€ 11,1 miljoen). De geactiveerde bouwrente bedraagt totaal € 447.595 (2024: € 857.672). Gemiddelde rentevoet is 1,99% gebaseerd op de gemiddelde kostenvoet van het vreemd vermogen.

In 2025 zijn 112 woningen (2024: 9 woningen) voor de tweede fase van het Aart van der Leeuwstraat overgeboekt vanuit exploitatie omdat deze niet meer duurzaam verhuurd worden en het sloop besluit genomen is. De grondwaarde is als onderdeel van het nieuwbouwproject tegen sociale kavelprijs geactiveerd.

In het boekjaar is 1 project opgeleverd, Jacob Geelstraat, waarvan de stichtingskosten voor totaal € 2,7 miljoen zijn overgeheveld naar MVA in exploitatie.

De afwaardering van voorbereidingskosten betreft € 1,1 miljoen en investeringen die in mindering zijn gebracht op de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering betreffen € 8,2 miljoen.

9.5. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Verkrijgingsprijzen	15.383.525	15.042.874
Cumulatieve waardevermindering	-8.221.071	-8.221.071
Cumulatieve afschrijvingen	-2.781.668	-2.566.600
Boekwaarde 1 januari	4.380.786	4.255.203
Mutaties		
Investerings	336.727	340.651
Verkrijgingsprijs desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-12.591	0
Afschrijving desinvesteringen/buitengebruikstellingen	12.591	0
Afschrijvingen	-240.076	-215.068
Totaal mutaties 2025	96.651	125.583
Verkrijgingsprijzen	15.720.252	15.383.525
Cumulatieve waardevermindering	-8.221.071	-8.221.071
Cumulatieve afschrijvingen	-3.021.744	-2.781.668
Boekwaarde per 31 december	4.477.437	4.380.786

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

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

9.6. Financiële vaste activa

Latente belastingvordering (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Latente belastingvordering	4.179.997	4.068.920
	4.179.997	4.068.920

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

Materiële vaste activa in exploitatie

De grondslag bedraagt het commercieel-fiscale verschil, zoals deze ook zou zijn gehanteerd bij de nominale latentiewaardering. Echter, bij de waardering tegen contante waarde 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.

Herinvesteringsreserve

De fiscale verkoopopbrengsten gedurende het boekjaar 2025 zijn gedoteerd aan de herinvesteringsreserve. Het saldo van de HIR wordt in boekjaar 2025 niet volledig aangewend. Naar verwachting zal het restant van de herinvesteringsreserve binnen de termijn van 3 jaar worden aangewend. Gezien de reserve in mindering wordt gebracht op de fiscale waarde van de materiële vaste activa in exploitatie welke contant wordt gemaakt tegen een oneindige looptijd, tendeert deze latentie eveneens naar nihil.

Afschrijvingspotentieel materiële vaste activa in exploitatie

Voor onroerende zaken in exploitatie met een fiscale boekwaarde boven de bodemwaarde (100% van de WOZ-waarde) is fiscale afschrijving mogelijk. Gezien er commercieel niet wordt afgeschreven, bedraagt het commercieel-fiscale verschil in het afschrijvingspotentieel ultimo 2025 € 1.844.964. Het nominale verschil per eenheid is contant gemaakt tegen de resterende fiscale looptijd met een maximum van 50 jaar.

Materiële vaste activa in ontwikkeling

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

Onderhanden projecten

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

Voorraad

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 2025 -/- € 196.087 (nominaal: -/- € 50.590). De nominale waarde is contant gemaakt voor een periode van één jaar, aangezien de woningen in 2026 worden verkocht.

Afschrijvingspotentieel MVA ten dienste van de exploitatie

Deze latentie ziet toe op het commercieel-fiscale verschil in de afschrijvingen van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie. Door afwijkende afschrijvingstermijnen en afwaarderingen wordt er fiscaal jaarlijks een hoger bedrag afgeschreven als commercieel. Het totale verschil in het afschrijvingspotentieel bedraagt € 1.844.964. De nominale waarde (€ 476.001) is contant gemaakt tegen de periode waarin fiscale afschrijving mogelijk is (11 jaar).

Waarde vastgoed verkocht onder voorwaarden

De nominale waarde van de latentie met betrekking tot de woningen verkocht onder voorwaarden (VOV) bedraagt 25,8% (VPB-tarief geldend vanaf 2022) van het fiscale saldo aan kooptussenvormen ultimo 2025 (€ 11.814.659). Het nominale bedrag is contant gemaakt voor de looptijd waarin de volledige portefeuille aan VOV-woningen is teruggekocht en daarmee definitief is afgewikkeld (18 jaar). Hierbij is rekening gehouden met de terug- en/of afkoop van 20 woningen per jaar.

Renteaftrekbepanking

Ook in 2025 is de rentelast niet volledig in aftrek genomen van het resultaat, door toepassing van earningstrippingmaatregel (renteaftrekbepanking). Het nog te verrekenen rentesaldo ultimo 2025 bedraagt € 25.704.818. De nominale waardering van € 6.631.843 wordt contant gemaakt tegen een oneindige looptijd, waardoor de latentie tot nihil tendeert.

9.7. Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.998.425	3.651.817
	4.998.425	3.651.817

De voorraad woningen wordt ultimo 2025 gevormd door 25 woningen (2024: 14 woningen). Het betreft 5 aangekochte VOV-woningen en 20 woningen die uit de exploitatie zijn gehaald met de bestemming verkoop. De waardering is gebaseerd op extern verrichte taxaties. De verwachting voor 2026 is dat deze woningen zullen worden verkocht tegen de marktwaarde.

Grondposities

Grondposities (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Grondposities	3.075.000	5.295.766
	3.075.000	5.295.766

Ultimo 2025 betreft het 3 grondposities (2024: 4 grondposities), waarvan 2 grondposities met een bouwbestemming (2024: 3). De grondposities zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

9.8. Vorderingen

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

Huurdebiteuren (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Vertrokken huurders	126.287	101.474
Zittende huurders	752.045	695.179
	878.332	796.653
Voorziening wegens oninbaarheid	-237.078	-202.520
	641.254	594.133
Overheid (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Overige vorderingen	-	1.538
	-	1.538

Overige vorderingen (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Overige vorderingen	171.445	203.921
	171.445	203.921

Overlopende activa (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Af te rekenen met huurders/ kopers	739	0
Vooruitbetaalde kosten	1.296.057	673.399
Overige overlopende activa	227.499	162.387
	1.524.295	835.786

9.9. Liquide middelen

Liquide middelen (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Rekeningen courant bankinstellingen	13.381.436	12.285.397
Deposito / spaarrekeningen	4.526	4.451
	13.385.962	12.289.848

9.10. Eigen vermogen

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

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.284,5 miljoen (2024: 1.335,3 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 verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand per 1 januari 2024	1.808.344.800	119.924.929	31.418.059	1.959.687.788
Mutatie herwaardering	248.436.028	22.778.293	9.425.041	280.639.362
Stand per 31 december 2024	2.056.780.828	142.703.222	40.843.100	2.240.327.150
Stand per 1 januari 2025	2.056.780.828	142.703.222	40.843.100	2.240.327.150
Mutatie herwaardering	105.606.866	16.271.170	1.251.943	123.129.979
Stand per 31 december 2025	2.162.387.694	158.974.392	42.095.043	2.363.457.129

Overige reserves (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	218.387.226	636.737.853
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	301.515.342	-137.711.263
Mutatie naar herwaarderingsreserve	-123.129.979	-280.639.364
Stand per 31 december	396.772.586	218.387.226

Resultaat boekjaar

Resultaat boekjaar (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	301.515.342	-137.711.263
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-301.515.342	137.711.263
Resultaat boekjaar	157.598.651	301.515.342
Stand per 31 december	157.598.651	301.515.342

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

9.11. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen en herstructureringen (in €)	31-12-2025	31-12-2024
DAEB vastgoed in exploitatie	8.051.841	2.554.888
DAEB vastgoed in ontwikkeling	9.003.421	3.586.123
	17.055.262	6.141.011

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 de Heilige Hartschool, het complex gelegen aan de Munnikenweide en de complexen waarvan de EFG aanpak in uitvoering is.

De investeringen t.i.v. de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen 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 €)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	2.554.888	13.146.972
Toevoegingen	19.383.417	3.323.410
Onttrekking	-13.776.350	0
Investerings t.l.v. ORT	-110.115	-13.915.494
Stand per 31 december	8.051.840	2.554.888

DAEB vastgoed in ontwikkeling (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	3.586.123	3.502.958
Dotatie	15.961.651	5.117.114
Onttrekking	-2.390.237	-704.232
Investerings t.l.v. ORT	-8.154.116	-4.329.717
Stand per 31 december	9.003.421	3.586.123

Overige voorzieningen

Overige voorzieningen (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Voorziening deelnemingen	237.879	245.242
Overige voorziening	356.831	375.425
	594.710	620.667

Voorziening deelnemingen (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	245.242	247.571
Overige mutaties	-7.363	-2.329
Stand per 31 december	237.879	245.242

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 €)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	375.425	356.500
Dotatie	57.668	28.035
Onttrekking	-76.262	-9.110
Stand per 31 december	356.831	375.425

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.

9.12. Langlopende schulden

Langlopende schulden (in €)	31-12-2025	Aflossingsverplichting 2026	Resterende looptijd 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid	20.020.799	6.775	20.007.249	0
Schulden aan kredietinstellingen	660.013.051	5.584.953	56.565.713	597.491.524
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	88.308.435	-	-	88.308.435
Waarborgsommen	78.472	-	-	78.472
	768.413.982	5.591.728	76.572.962	686.249.292

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2025 bedraagt € 5.591.728 (2024: € 15.760.135).

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 13,2 jaar (2024: 15,6 jaar). De reële waarde van de leningenportefeuille ultimo 2025 bedraagt € 588 miljoen (in 2024: € 641 miljoen). Alle leningen zijn geborgd.

De gemiddelde rentevoet bedraagt:

- > Schulden aan overheid: 4,51% (2024: 4,51%)
- > Schulden aan kredietinstellingen 2,01% (2024: 1,91%)

Schulden aan overheid

Schulden aan overheid (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	20.020.355	20.026.272
Aflossing	-6.331	-5.917
Stand per 31 december	20.014.024	20.020.355
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-6.775	-6.331
Langlopend deel per 31 december	20.007.249	20.014.024

Schulden aan kredietinstellingen

Schuld aan kredietinstellingen (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	634.362.434	595.384.293
Nieuwe leningen	35.000.000	67.500.000
Mutaties roll-overlening	6.500.000	-2.500.000
Afschrijving agio	-89.248	-89.248
Aflossing	-15.760.135	-25.932.168
Stand per 31 december	660.013.051	634.362.877
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-5.584.953	-15.753.804
Langlopend deel per 31 december	654.428.098	618.609.073

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	50.457.452	51.952.202
Vermeerderingen / verminderingen	38.878.448	31.481.543
Stand per 1 januari	89.335.900	83.433.745
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.268.582	-1.494.750
Terugkoop - herwaardering	-1.835.237	-770.183
Terugkoop - historisch kostprijs	3.076.354	8.167.088
Mutaties 2025	-1.027.465	5.902.155
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	48.188.870	50.457.452
Vermeerderingen / verminderingen	40.119.565	38.878.448
Stand per 31 december	88.308.435	89.335.900

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.

Waarborgsommen

Waarborgsommen (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Waarborgsommen	78.472	62.111
	78.472	62.111

9.13. Kortlopende schulden

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

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan overheid	6.775	6.331
Schulden aan kredietinstellingen	5.584.953	15.753.804
	5.591.728	15.760.135

Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Crediteuren	7.193.072	5.239.431
	7.193.072	5.239.431

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

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Vennootschapsbelasting	735.157	2.048.759
Omzetbelasting	5.050.702	3.466.086
Loonheffing	553.242	552.867
Pensioenen	308.029	153.144
	6.647.130	6.220.856

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.

Overige schulden

Overige schulden (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Vooruit ontvangen huren	932.438	1.011.009
	932.438	1.011.009

Overlopende passiva

Overlopende passiva (in €)	31-12-2025	31-12-2024
Transitorische rente	6.886.442	6.891.790
Reservering verlofuren	619.191	506.680
Overige te verrekenen / nog te betalen kosten	5.003.663	4.198.705
Vooruitontvangen bedragen	1.198.903	745.242
	13.708.199	12.342.417

In de vooruitontvangen bedragen is een bedrag van € 741.242 opgenomen met betrekking tot een ontvangen overheidssubsidie. In 2025 is besloten om af te zien van deze subsidie, waardoor als gevolg deze in februari 2026 is terugbetaald.

9.14. Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

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

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

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

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Pré Wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Pré Wonen loopt per 31 december 2025 zijn als volgt:

(x €1.000)	
Saldo liquide middelen	13.386
Bestedingsruimte roll-overlening	0
Kredietlimiet (nog niet benut)	2.000
Borgingsruimte WSW *	65.698
Beschikbare middelen ultimo 2025	81.084
<i>Openstaande verplichtingen m.b.t. onderhoud en investeringen ultimo 2025</i>	<i>63.214</i>

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

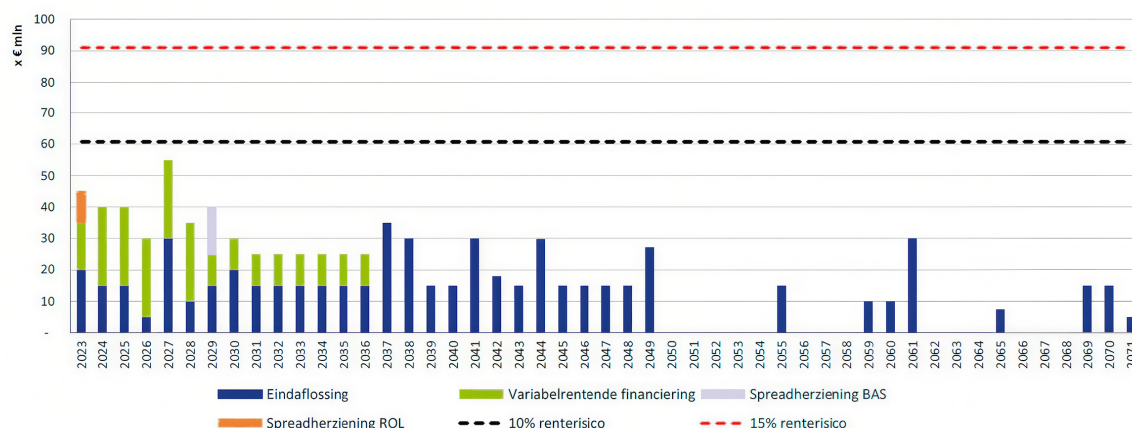
Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Pré Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is vanuit de meerjarenbegroting of is toegezegd.

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

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden grotendeels vastrentend zijn. Pré Wonen loopt geen liquiditeitsrisico uit hoofde van een derivatenportefeuille.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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



In het renterisicoprofiel is het renterisico van Pré Wonen vanaf 2025 weergegeven. Hieruit blijkt dat in geen enkel jaar het renterisico boven de 10% stijgt. In de financieringsstrategie is de doelstelling geformuleerd om jaarlijks een renterisico van maximaal 10% te hebben, met daarbij een herfinancieringsrisico van minimaal 4%.

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

Restant looptijd hoofdsom	tot 1%	1% tot 2%	2% tot 3%	3% tot 4%	> 4%	Totaal
0 tot 5 jaar	15.000.000	-	0	600.000	51.571.465	67.171.465
6 tot 10 jaar	75.000.000	-	12.500.000	40.000.000	-	127.500.000
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	72.220.000	-	-	-	-	72.220.000
> 25 jaar	45.000.000	25.000.000	35.000.000	75.000.000	-	180.000.000
Vastrentende leningen	297.220.000	25.000.000	67.300.000	143.600.000	121.571.465	654.691.465
Roll-overlening variabele hoofdsom				25.000.000		25.000.000
Totale leningenportefeuille	297.220.000	25.000.000	67.300.000	168.600.000	121.571.465	679.691.465
Niet opgenomen deel Roll-overlening variabele hoofdsom					-	-
Agio overgenomen leningen Zandvoort				145.680	342.385	488.065
Totale langlopende schulden	297.220.000	25.000.000	67.300.000	168.745.680	121.913.850	680.033.850

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,08% (2024: 1,99%).

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

Vastrentende leningen

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

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

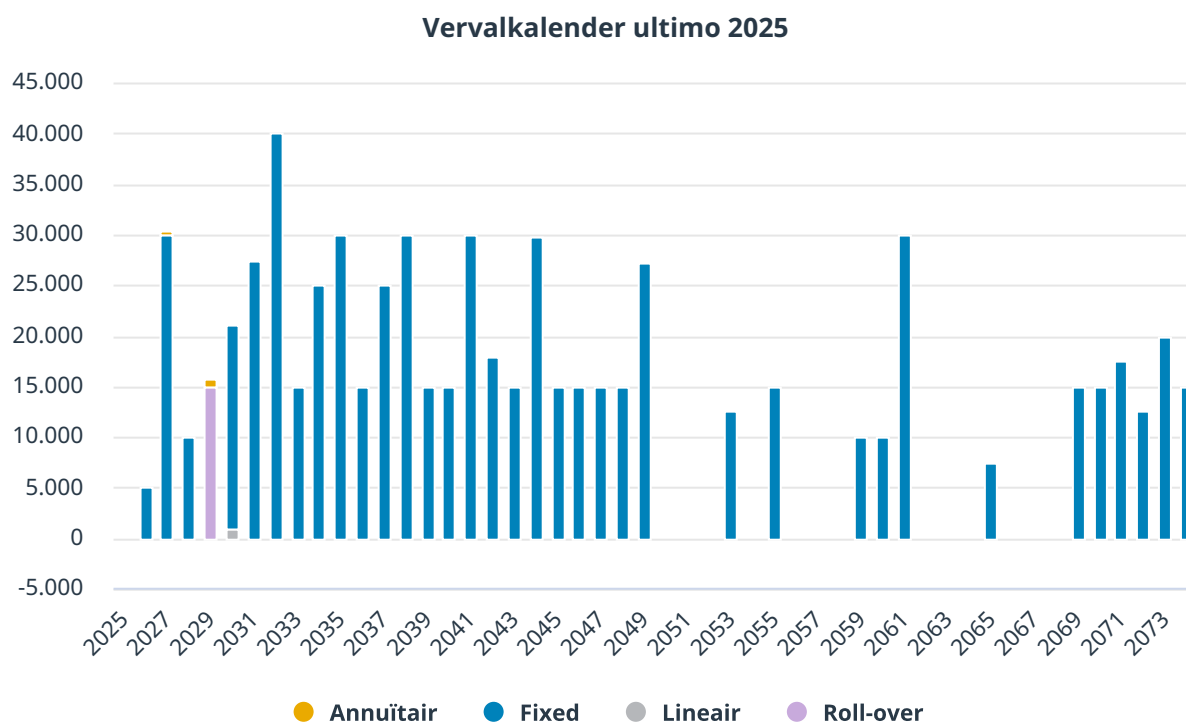
Variabel rentende lening

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

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

Kastroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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



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

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

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Reële waarde

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

Voor de berekening van de reële waarde van de leningenportefeuille wordt gebruik gemaakt van de risicovrije rentecurve, zonder opslag voor AAA-rated obligaties. De reële waarde van de leningenportefeuille ultimo 2025 bedraagt € 588 miljoen (in 2024 € 641 miljoen). Voor de reële waarde van de overige in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten is de reële waarde gelijk aan de boekwaarde.

Onder de leningen is één basisrentelening opgenomen voor een bedrag van € 30.000.000. Op deze lening wordt een vaste basisrente betaald van 3,775% (2024: 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.

9.15. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo is vanuit het WSW zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2025 bedroeg dit percentage 0,0269% (2024: 0,0297%) resulterend in een jaarlijkse obligoheffing van € 177.661 (2024: € 183.810) 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 2025 heeft Pré Wonen een aangegane obligolening van € 17,7 miljoen die niet is getrokken (2024: € 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 2025-2029 aangegeven dat er geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in deze jaren.

Verbonden partijen

Pré Wonen heeft een belang van 36,11% in Woonwagendstandplaatsen Kennemerland B.V. Daarnaast neemt Pré Wonen deel in VOF De Remise (50%).

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

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

- > Binnen één jaar: € 62.207

- Tussen een jaar en vijf jaar: € 131.606
- Meer dan vijf jaar: € 0

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

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 24.896 per jaar.

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 (€ 20.724 p.j.) (contract eindigt in 2026)

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw huurwoningen tot een bedrag van € 76,0 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 € 14,6 miljoen onderhouds-, duurzaamheids- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden nog per balansdatum moeten worden uitgevoerd.

Bedrijfslasten

Pré Wonen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 1,6 miljoen verplichtingen uit hoofde van bedrijfslasten aangegaan, waarvan de werkzaamheden nog per balansdatum moeten worden uitgevoerd.

9.16. Niet in de balans opgenomen activa

Verkoop onder voorwaarden

Door Pré Wonen zijn ultimo het verslagjaar 285 contracten afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkooprecht geldt met een marktwaarde van €101,9 miljoen. Er zijn 35 verhuureenheden verkocht met een terugkooprecht met een marktwaarde van €14,6 miljoen.

De ontwikkeling in de marktwaarde wordt bepaald op basis van NVM marktinformatie koopwoningen. 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 heeft 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 2025 is een koopovereenkomst getekend voor de verkoop van 8 woningen en 6 bedrijfsruimten in Beverwijk. De levering vindt naar verwachting in 2026 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 2025

10.1. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten (in €)	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	112.222.461	105.828.617
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	10.471.881	9.896.156
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	2.273.429	2.229.550
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.117.948	1.931.317
	127.085.719	119.885.640
af: Huurderving wegens leegstand	-1.798.730	-2.078.440
af: Huurderving wegens oninbaarheid / voorziening dub. debiteuren	-272.601	-116.945
af: Huurgewenning & korting	-134.360	-74.456
	124.880.028	117.615.799

Per 1 juli 2025 pasten we de huren van onze woningen aan. Dit resulteert in een huurverhoging volgens de huursombenadering voor de sociale huurwoningen van gemiddeld 4,8% en vrije sector van 3,9%. We begremsden de huurverhoging voor EFG-woningen op 2,5%.

Daarnaast pasten we de inkomensafhankelijke huurverhoging toe bij huurders die hiervoor in aanmerking kwamen en werden huren bevroren in verband met sloop.

10.2. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (in €)	2025	2024
Vergoeding levering goederen en diensten	6.003.324	6.552.520
Vergoeding overige zaken (niet verrekenbare servicekosten)	1.455.831	1.357.152
	7.459.155	7.909.672
af: te verrekenen met huurders	-1.768.333	-1.416.745
af: derving wegens leegstand	-24.258	-11.980
	5.666.564	6.480.947

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.

10.3. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten (in €)	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	4.489.679	5.412.935
Onderhoud t.b.v. servicecontracten	919.367	885.829
Toegerekende organisatiekosten	507.654	516.130
	5.916.700	6.814.894

In het verslagjaar geven de servicecontracten per saldo een negatief resultaat. De toegerekende organisatiekosten zijn afgenomen 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 genoeg om de toegerekende organisatiekosten te dekken.

10.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (in €)	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	8.103.001	7.952.261
	8.103.001	7.952.261

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 €)	2025	2024
Lonen en salarissen + uitkeringen ziektewet	10.452.933	10.076.060
Sociale lasten	1.730.844	1.744.972
Pensioenlasten	1.221.782	1.150.858
Tijdelijk personeel	2.392.217	2.812.926
	15.797.776	15.784.816

Personeelsleden

Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025 gemiddeld 146,6 (2024: 144,4). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.

FTE onderverdeeld naar:	2025	2024
Bestuur	6,1	5,0
Controlling	2,0	2,0
Wonen en Vastgoed	103,1	103,9
Financiën en bedrijfsvoering	35,4	33,5
	146,6	144,4

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 24% 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/premiektorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 126,4% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal beleidsdekkingsgraad van 126,4% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

10.7. Toerekening organisatiekosten

Toerekening organisatiekosten (in €)	2025	2024
Lonen en salarissen	13.287.605	12.972.984
Uitzendkrachten, inhuur	2.392.217	2.812.926
Overige personeelskosten	1.115.784	1.254.126
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	240.076	215.068
Huisvestingskosten	816.385	771.589
Kosten ICT	3.451.237	2.600.891
Vervoersmiddelen	159.145	140.574
Algemene kosten (o.a. onderzoek advieskosten)	2.026.733	2.141.055
Toe te rekenen organisatiekosten	23.489.182	22.909.213

Organisatiekosten toegerekend aan: ((in €)	2025	2024
Servicecontracten	570.149	593.004
Verhuur en beheer activiteiten	8.103.002	7.952.261
Onderhoudslasten	6.534.326	6.216.391
Projectontwikkeling (geactiveerde productie)	1.377.500	1.393.858
Verkoop vastgoedportefeuille	93.126	411.083
Projectontwikkeling (dekkingsverschil)	3.496.132	3.267.564
Leefbaarheid	731.440	667.161
Overige organisatiekosten	2.583.507	2.407.891
Totaal toegerekende organisatiekosten	23.489.182	22.909.213

10.8. Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten (in €)	2025	2024
Planmatig onderhoud	17.204.557	26.688.710
Mutatieonderhoud	9.541.182	6.362.807
Klachtenonderhoud	12.333.228	11.956.908
Groot onderhoud projecten	1.356.243	0
Onderhoud EFG projecten	2.503.701	0
Toegerekende organisatiekosten	6.534.326	6.216.391
	49.473.237	51.224.816

10.9. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (in €)	2025	2024
Belastingen exploitatie	7.337.612	6.772.351
Verzekeringen	426.406	663.487
Juridische kosten	382.052	313.339
Bijdrage VVE exploitatie	648.486	475.640
Overige directe exploitatiekosten	841.924	1.429.236
	9.636.480	9.654.053

10.10. Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa (in €)	2025	2024
Materiële vaste activa	240.076	215.068
	240.076	215.068

10.11. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Hierbij wordt opgemerkt dat voor het verkochte vastgoed in exploitatie de boekwaarde de geschatte marktwaarde is. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De reguliere verkoop van teruggekochte (VOV) woningen heeft betrekking op 9 woningen.

Het resultaat van de verkopen bestaand bezit die onder de Pré Koopregeling zijn verkocht is verantwoord onder de post "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen".

In 2025 zijn van het DAEB vastgoed 61 woningen met een totale marktwaarde op moment van verkoop van € 15,7 miljoen en historische kostprijs van € 9,3 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2025) verkocht. Tevens zijn 9 teruggekochte VOV woning verkocht met een totale marktwaarde op moment van verkoop van € 4,1 miljoen en historische kostprijs van € 2,9 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2024 verkocht. Als laatste zijn er 4 garages met een totale marktwaarde op moment van verkoop van € 0,2 miljoen en een historische kostprijs van € 0,1 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2025) verkocht. De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 7,5 miljoen.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (in €)	2025	2024
Verkoop vastgoed in exploitatie		
Verkoopopbrengst	17.708.263	9.932.442
Af: Verkoopkosten	-136.380	-181.768
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.400.516	-5.190.205
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.171.367	4.560.469
Verkoop teruggekochte woningen VOV en afkoopregelingen (voorraden)		
Verkoopopbrengst	4.135.701	4.825.604
Af: Verkoopkosten	-153.633	-54.715
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-2.984.962	-3.356.705
Resultaat in winst-en-verliesrekening	997.106	1.414.184
Verkoop grondposities		
Verkoopopbrengst	-	-
Af: Verkoopkosten	-1.513	-
Resultaat verkoop grondposities	-1.513	-

10.12. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (in €)	2025	2024
Waardeverandering grond- en slooppoorties	-1.296.530	591.408
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-13.571.415	-3.890.537
(Terugneming) afwaardering vastgoed in ontwikkeling	8.549.833	-2.467.461
Afwikkeling projecten uit voorgaande jaren	-65.028	-
Herstructurering, uitplaatsingskosten en sloop	-19.018.413	-2.716.762
Waardeverandering door investeringen in bestaand DAEB en niet-DAEB	-19.273.302	-3.323.410
Toegerekende organisatiekosten ontwikkeling huurwoningen (dekkingsverschil)	-502.525	-582.970
Toegerekende organisatiekosten renovatie huurwoningen (dekkingsverschil)	-2.997.483	-2.684.594
Toegerekende organisatiekosten GO projecten (dekkingsverschil)	6.321	-
Toegerekende organisatiekosten EFG-projecten (dekkingsverschil)	65.114	-
	-48.103.428	-15.074.326

10.13. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (in €)	2025	2024
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	145.057.082	259.082.650
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.297.741	25.635.473
	164.354.823	284.718.123

10.14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (in €)	2025	2024
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	3.076.354	8.487.436
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkocht onder voorwaarden	-2.972.844	-8.167.088
	103.510	320.348

10.15. Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten (in €)	2025	2024
Opbrengsten overige dienstverlening huurders	47.425	66.768
Opbrengsten overige activiteiten	208.843	251.692
Energiebijdrage	217.992	211.358
Overige baten	8.880	10.892
Overige baten voorgaande jaren	35.194	-
	518.334	540.710

De overige baten voorgaande jaren bestaat grotendeels uit een teruggave van loonheffingen en sociale premies uit 2020 en 2021 a € 30.117.

10.16. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten (in €)	2025	2024
Bijdrage AW en obligoheffing	291.423	283.143
Controlling (incl accountantskosten)	643.509	658.894
Bestuur & secretariaat (incl. OR)	1.663.309	1.404.282
Strategie	276.690	344.715
Kosten RvC	115.961	124.018
	2.990.892	2.815.052

10.17. Leefbaarheid

Leefbaarheid (in €)	2025	2024
Leefbaarheidsbijdrage Sociaal	537.535	423.094
Leefbaarheidsbijdrage Fysiek	626.035	592.382
Toegerekende organisatiekosten	731.440	667.161
	1.895.010	1.682.637

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 €)	2025	2024
Rentebaten overig	128.120	247.351
	128.120	247.351
Rentelasten en soortgelijke kosten (in €)	2025	2024
Rente op leningen overheid	-253.159	-1.335.110
Rente op leningen kredietinstellingen	-12.777.784	-10.805.638
Rente op rekening courant bij kredietinstellingen	-184.242	0
Belastingrente	-20.246	-254.276
	-13.235.431	-12.395.024
Geactiveerde bouwrente	549.442	951.152
	-12.685.989	-11.443.872

10.19. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (VSO2). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het afwaarderen naar lagere WOZ bij sloop en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de stichting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

Belastingen (in €)	2025	2024
Vennootschapsbelasting	-7.440.264	-7.355.670
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	-362.407
Mutatie voorziening belastingen	111.077	406.151
	-7.329.187	-7.311.926

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -/- 4,4% (2024: -/- 9,3 %).

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

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

Effectieve belastingdruk (in €)	2025	2024
Nominale belastingdruk	42.549.519	79.676.834
(Her) waardering latenties	-36.083.667	-74.121.120
Correcties eerdere jaren	0	362.407
Gemengde kosten	10.211	9.865
Rente-aftrekbeperking (ATAD)	902.048	1.402.212
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	-916
Energieinvesteringsaftrek	-35.324	-3.756
Herinvesteringsreserve	0	0
Tariefsopstapje	-13.600	-13.600
Belastinglast/belastingbete op basis van effectief tarief	7.329.187	7.311.926

Sinds 1-1-2019 is de ATAD richtlijn ingesteld. De renteaftrek is nog maar mogelijk tot 24,5% van de fiscale EBITDA. In 2025 is € 3.496.310 (2024: € 5.434.931) van de rentelasten niet aftrekbaar. Per ultimo 2025 is € 25.704.818 (2024: € 22.346.533) aan vooruit te schuiven rente beschikbaar.

10.20. Resultaat deelnemingen

Resultaat deelnemingen (in €)	2025	2024
Aandeel resultaat Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V.	7.363	2.329
	7.363	2.329

11. Overige informatie

11.1. Gebeurtenissen na balansdatum

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

11.2. Bestemming van de winst 2025

Het Bestuur stelt voor om de winst over 2025 ad € 157.598.651 in het boekjaar 2026 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

11.3. Accountantshonoraria

Accountantshonoraria (in €)	2025	2024
Controle van de jaarrekening	141.860	148.142
Controle van de jaarrekening voorgaand jaar	121.048	105.690
	262.908	253.832

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor de controle van de jaarrekening die in het boekjaar 2025 door de externe accountant BDO Audit & Assurance (2024: idem), in rekening zijn gebracht. Dit is ongeacht of de kosten betrekking hebben op de jaarrekening 2025 of eerdere boekjaren. Het betreft werkzaamheden door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (wet toezicht accountantsorganisaties).

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.

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).

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

12. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

12.1. Gescheiden activa

Gescheiden activa (x € 1.000)	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Software (licenties)	883	-	-	-
	883	-	-	-
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.251.607	-	3.106.337	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		319.242	-	302.744
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.875	43.553	46.960	44.485
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	37.767	-	3.739	-
	3.336.249	362.795	3.157.036	347.229
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.477	-	4.381	-
	4.477	-	4.381	-
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	-	-	-	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	332.510	-	314.815	-
Latente belastingvordering(en)	3.830	351	3.726	343
	336.340	351	318.541	343
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.294	2.705	2.592	1.060
Grondposities	-	3.075	764	4.531
	2.294	5.780	3.356	5.591
Vorderingen				
Huurdebiteuren	633	9	517	77
Overheid	-	-	2	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	-	-
Overige vorderingen	171	-	195	9
Overlopende activa	1.475	49	824	12
	2.279	58	1.538	98
Liquide middelen				
Liquide middelen	7.382	6.010	6.851	5.439
	3.689.904	374.994	3.491.703	358.700

12.2. Gescheiden passiva

Gescheiden passiva (x € 1.000)	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	2.363.457	164.622	2.240.327	148.487
Wettelijke reserves	-	-	-	-
Overige reserves	396.773	141.091	218.388	133.117
Resultaat boekjaar	157.599	26.797	301.515	33.210
	2.917.829	332.510	2.760.230	314.814
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	17.055	-	6.141	-
Overige voorzieningen	352	243	371	250
	17.407	243	6.512	250
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	20.014	-	20.014	-
Schulden aan kredietinstellingen	654.435	-	618.609	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.884	41.424	46.969	42.367
Waarborgsommen	33	47	24	38
	721.366	41.471	685.616	42.405
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	5.585	-	15.760	-
Schulden aan leveranciers	7.199	-	5.239	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.237	-590	6.224	-3
Overige schulden	933	-	867	144
Overlopende passiva	12.348	1.360	11.255	1.090
	33.302	770	39.345	1.231
	3.689.904	374.994	3.491.703	358.700

12.3. Gescheiden winst-en-verliesrekening

Gescheiden winst- en verliesrekening (x € 1.000)	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	112.468	12.412	105.795	11.821
Opbrengsten servicecontracten	5.311	359	6.038	443
Lasten servicecontracten	-5.536	-381	-6.351	-463
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.568	-535	-7.405	-547
Lasten onderhoudsactiviteiten	-46.730	-2.744	-47.381	-3.844
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.995	-642	-8.566	-1.090
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	48.950	8.469	42.130	6.320
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17.711	3.840	10.502	4.020
Toegerekende organisatiekosten	-87	-6	-383	-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.835	-2.551	-5.805	-2.743
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.789	1.283	4.314	1.249
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-46.417	-1.686	-15.141	67
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	145.057	19.298	258.218	26.500
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	104	-2	322
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.640	17.716	243.075	26.889
Opbrengst overige activiteiten	503	15	533	8
Overige organisatiekosten	-2.794	-197	-2.621	-194
Leefbaarheid	-1.893	-2	-1.636	-46
Bedrijfsresultaat	150.195	27.284	285.795	34.226
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	121	7	230	18
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.675	-11	-11.504	60
Financiële baten en lasten	-12.554	-4	-11.274	78
Resultaat voor belastingen	137.641	27.280	274.521	34.304
Belastingen	-6.839	-490	-6.216	-1.096
Resultaat deelnemingen	26.797	7	33.210	2
Resultaat na belastingen	157.599	26.797	301.515	33.210

12.4. Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Gescheiden kasstroomoverzicht (x € 1.000)	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	112.438	12.339	105.860	11.899
Vergoedingen	6.838	415	7.242	464
Overheidsontvangsten	-	-	741	0
Overige bedrijfsontvangsten	410	18	481	21
Renteontvangsten	119	9	230	18
Saldo ingaande kasstromen	119.805	12.781	114.554	12.402
Operationele uitgaven				
Personeelsuitgaven	-12.377	-901	-12.100	-906
Onderhoudsuitgaven	-40.117	-2.342	-41.343	-3.360
Overige bedrijfsuitgaven	-25.052	-1.725	-26.594	-2.221
Renteuitgaven	-12.910	-2	-11.634	-5
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-272	-19	-264	-19
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.024	0	-1.041	-2
Vennootschapsbelasting	-8.167	-587	-8.234	-608
Saldo uitgaande kasstromen	-99.919	-5.576	-101.210	-7.121
Kasstroom uit operationele activiteiten	19.886	7.205	13.344	5.281
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	15.750	0	10.119	0
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	2.534	0	2.147
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB	1.569	0	978	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode niet-DAEB	0	2.276	0	1.924
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	17.319	4.810	11.097	4.071
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-32.758	0	-32.693	0
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	41	0	40
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-32.462	0	-35.609	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	18	0	-72
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-928	0	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	-282	0	-24
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	-1.655	0	-860	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	0	-2.879	0	-1.931
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-1.283	0	-385	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	13	0	7
Aankoop grond DAEB	-9	0	-15	0
Aankoop grond niet-DAEB	0	0	0	0
Investerings overig DAEB	-1.479	0	-213	0
Externe kosten bij verkoop	-148	-82	-198	-57
Subtotaal MVA Uitgaande kasstroom	-70.722	-3.171	-69.973	-2.037
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-53.403	1.639	-58.876	2.034
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-808	808	-1.862	1.862
Ontvangsten overig	9.102	-9.102	8.385	0
Uitgaven overig	0	0	0	-8.385
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	8.294	-8.294	6.523	-6.523
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-45.109	-6.655	-52.353	-4.489
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	35.000	0	67.500	0
Waarborgsommen	8	21	0	0
Mutatie variabele hoofdsomlening	6.500	0	-	0
Tussentelling inkomende kasstromen	41.508	21	67.500	0
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.760	0	-15.938	0
Mutatie interne lening	0	0	0	0
Mutatie variabele hoofdsomlening	0	0	-12.500	0
Waarborgsommen	0	0	0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen	-15.760	0	-28.438	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.748	21	39.062	0
	525	571	53	792
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	6.851	5.439	6.798	4.647
Liquide middelen per 31 december	7.376	6.010	6.851	5.439
	525	571	53	792

13. WNT-verantwoording

2025 Stichting Pré Wonen

De WNT is in werking getreden met ingang van 1 januari 2013. Voor 2025 bedraagt de maximale bezoldiging ingevolge de WNT € 246.000, inclusief belastbare kostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

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 sprake geweest van uitkering bij het beëindigen van het dienstverband noch sprake van winstdelingen en bonusbetalingen.

De bezoldiging van het bestuur die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 476.700.

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtigeinstelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

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

Gegevens 2025 (bedragen in €)	S.D. Franken	M.H.J. Oomes
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	220.292	211.074
Beloningen betaalbaar op termijn	22.708	22.626
Subtotaal	243.000	233.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	246.000	246.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	243.000	233.700
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
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.	

Pré Wonen valt in bezoldigingsklasse H met bijbehorend bezoldigingsmaximum van 2025 € 246.000 (2024: € 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 2025 (bedragen in €)	W.J. Bodewes	A.A.F. Talitsch	T.B.P.M. Tjin-a-Tsoi	S.A. Kurvers	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	30/4 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	29.520	19.680	19.680	13.264	19.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.900	24.600	24.600	16.580	24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Bezoldiging	29.520	19.680	19.680	13.264	19.680
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 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

Pré Wonen valt in bezoldigingsklasse H met bijbehorend bezoldigingsmaximum van € 36.900 (2024: € 34.950) voor de voorzitter van de RvC en € 24.600 (2024: € 23.300) voor overige leden.

De VTW kent een adviesregeling voor honorering commissarissen. Deze ligt lager dan de WNT norm en houdt in dat voor 2025 de volgende bedragen van toepassing zijn voor de toezichthouders:

- Voorzitter van een RvC maximaal € 29.520 (2024: € 27.960)
- Leden RvC maximaal € 19.680 (2024: € 18.640)

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedragen totaal € 101.824 (2024: € 100.741).

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 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

14. Ondertekening

Verklaring van het Bestuur

Het Bestuur van Pré Wonen gaat akkoord met het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2025 en heeft deze ter vaststelling voorgelegd aan de RvC. In de RvC vergadering van 11 mei 2026 zijn de jaarstukken besproken, in aanwezigheid van de accountant. Daarbij is ook kennisgenomen van de bevindingen van de accountant en de daarop verwachte af te geven goedkeurende controleverklaring.

Ondertekening

S.D. Franken-van Velzen

M.H.J. Oomes

Verklaring Raad van Commissarissen

De RvC van Pré Wonen verklaart zich hierbij akkoord met het jaarverslag en de jaarrekening 2025. De RvC baseert zich daarbij mede op de controleverklaring van BDO Accountants bij de jaarrekening 2025 en het volkshuisvestingverslag 2025. De RvC stelt vast dat er in het verslagjaar geen aanleiding is geweest om besluiten van het Bestuur te schorsen of ongedaan te maken. Dit verslag is vastgesteld op 11 mei 2026 door de RvC van Pré Wonen.

Ondertekening

W.J. Bodewes

S.A. Kurvers

B.T. Rutten

A.A.F. Talitsch

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

15. Overige gegevens

15.1. 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.

15.2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Aan: de raad van commissarissen van Stichting Pré Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Pré Wonen te Haarlem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Pré Wonen op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 65,3 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,67 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten.

Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 37,6 miljoen en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 3,3 miljoen rapporteren, evenals afwijkingen qua transactiestromen boven € 130.000, afwijkingen in de beleidswaarde boven € 1,9 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Pré Wonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende tien jaar (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 10 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

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

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 11.3 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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

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

Wij hebben fraudespecialisten aan het controleteam toegevoegd. Zij beoordelen de uitgevoerde fraude- en corruptierisicoanalyse, de controlewerkzaamheden die betrekking hebben op de ingeschatte fraude- en corruptierisico's alsmede de hierop betrekking hebbende teksten in de jaarrekening, het bestuursverslag en de controleverklaring.

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

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

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ➤ schattingen en schattingsprocessen; ➤ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ➤ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ➤ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ➤ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ➤ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ➤ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ➤ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p> <p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p> <p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ➤ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ➤ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ➤ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ➤ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ➤ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

VERONDERSTELD FRAUDERISICO TEN AANZIEN VAN DE OPBRENGSTENVERANTWOORDING

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Pré Wonen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- **Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie:** De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de stichting functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

NALEVING OVERIGE WET- EN REGELGEVING

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 3,6 miljard wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Pré Wonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Pré Wonen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina 13 - 19 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Pré Wonen externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlijne belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en Rj645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 45 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Pré Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

CONTROLE INPUT

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2025, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.

Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

CONTROLE THROUGHPUT

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Pré Wonen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

CONTROLE OUTPUT

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateur uitgevoerde waarderingscontroles gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Pré Wonen toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur. Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

OBSERVATIES

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.

Onze controleaanpak en observaties

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:

- de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde);
- streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;
- de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid.
- de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

OBSERVATIES

Op pagina 107 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.

Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- verslag van de raad van commissarissen;
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Pré Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2023 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Alkmaar, 11 mei 2026

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

G.P. Zonneveld-Hoogland RA

Pré Wonen
Rijksweg 347
1991 AB Velsbroek

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.