

JAARREKENING 2019

PRÉ WONEN

Vastgesteld door RvC op 28 april 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Balans per 31 december 2019	4
Winst-en-verliesrekening over 2019	5
Overzicht van het totaal resultaat 2019	6
Kasstroomoverzicht 2019	7
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	8
Grondslagen van resultaatbepaling	21
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	25
Toelichting op de balans	26
Toelichting op de winst- en verliesrekening	47
Gebeurtenissen na balansdatum	56
Afzonderlijke primaire overzichten	57
Balans DAEB en Niet-DAEB	58
Winst-en-verliesrekening DAEB en Niet-DAEB	59
Kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB	60
Ondertekening van de jaarrekening	61
Overige gegevens	62

Balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming)

Balans Activa		31-12-2019	31-12-2018
Vaste activa	ref.		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	4.1	1.942.898.512	1.728.889.834
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	4.1	256.652.855	247.909.266
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.2	87.753.652	82.816.902
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.3	7.955.923	3.739.941
		2.295.260.942	2.063.355.943
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.4	4.218.966	5.389.519
		4.218.966	5.389.519
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	4.5	745.048	2.603.741
Leningen u/g aan derden	4.6	1.735	3.040
		746.783	2.606.781
Viottende activa			
<i>Voorraden</i>	4.7		
Grondposities		6.306.727	6.791.584
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.181.928	987.444
		7.488.655	7.779.028
<i>Onderhanden projecten</i>	4.8	-	170.135
<i>Vorderingen</i>	4.9		
Huurdebiteuren		467.646	509.260
Overheid		21.861	28.953
Overige vorderingen		544.043	87.567
Overlopende activa		447.269	100.784
		1.480.819	726.564
<i>Liquide middelen</i>	4.10	6.336.569	1.389.753
Totaal		2.315.532.734	2.081.417.723

Balans Passiva		31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen	4.11		
Kapitaal		32.000	32.000
Herwaarderingsreserve		1.412.745.441	1.214.543.509
Overige reserves		314.144.874	332.127.996
		1.726.922.315	1.546.703.504
Voorzieningen			
Voorziening latente belastingverplichting	4.12	93.365.816	49.029.000
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	4.13	7.728.771	1.448.889
Voorziening deelnemingen	4.14	281.351	261.126
		101.375.939	50.739.015
Langlopende schulden	4.15		
Leningen overheid		20.042.369	20.047.071
Leningen kredietinstellingen		333.058.998	330.162.062
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VOV		86.240.430	81.545.106
Waarborgsommen		64.570	85.195
		439.406.368	431.839.434
Kortlopende schulden	4.16		
Schulden aan gemeenten		-	4.941
Schulden aan leveranciers		3.702.706	5.329.593
Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies		3.140.548	3.823.891
Aflossingsverplichting komend boekjaar leningen o/g		31.007.764	31.813.127
Overige schulden		878.924	860.178
Overlopende passiva		9.098.172	10.304.041
		47.828.114	52.135.770
Totaal		2.315.532.734	2.081.417.723

Winst-en-verliesrekening over 2019

Winst-en-verliesrekening over 2019		2019	2018
Huuropbrengsten	5.1.1	88.035.614	85.272.119
Opbrengsten servicecontracten	5.1.2	3.331.688	3.298.984
Lasten servicecontracten	5.1.3	-3.595.379	-3.507.192
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.1.4	-6.321.701	-5.778.745
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.1.7	-26.758.081	-22.414.590
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.1.8	-19.194.855	-17.469.537
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		35.497.288	39.401.039
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.2	16.760.224	17.963.931
Verkoopkosten	5.2	-250.961	-436.734
Toegerekende organisatiekosten	5.2	-288.083	-452.563
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.2	-9.889.160	-11.508.426
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		6.332.020	5.566.207
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.3	-6.024.364	7.372.880
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.3	202.905.244	358.239.022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	5.3	6.976	285.420
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		196.887.856	365.897.322
Opbrengst overige activiteiten	5.4	317.732	183.801
Kosten overige activiteiten	5.4	-	-3.814
Netto resultaat overige activiteiten		317.732	179.987
Overige organisatiekosten	5.5	-5.227.694	-5.427.370
Leefbaarheid	5.6	-1.007.070	-1.151.953
Bedrijfsresultaat		232.800.131	404.465.232
Financiële baten en lasten	5.7		
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa horen		634.791	1.205.366
Overige rentebaten		9.036	8.045
Rente interne lening		-	-
Rentelasten		-13.234.050	-14.428.578
Saldo financiële baten en lasten		-12.590.223	-13.215.167
Resultaat voor belasting		220.209.908	391.250.065
Belastingen	5.8	-44.073.131	-55.149.628
Aandeel in resultaat van deelnemingen	5.9	4.082.033	-49.583
Nettoresultaat na belastingen		180.218.810	336.050.855

Overzicht van het totaal resultaat 2019

Overzicht van het totaal resultaat	2019	2018
Totaal resultaat	180.218.810	336.050.855

Er zijn geen directe vermogensmutaties geweest in de onderhavige boekjaren

Kasstroomoverzicht 2019

Kasstroomoverzicht 2019		2019	2018
Ontvangsten:			
1.1	Huren	88.061.865	85.351.343
1.2	Vergoedingen	3.569.081	3.516.886
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	206.272	203.454
1.5	Renteontvangsten	9.037	41.886
Saldo ingaande kasstromen		91.846.255	89.113.569
Uitgaven:			
1.7	Personeelsuitgaven	-10.271.148	-11.268.233
1.8	Onderhoudsuitgaven	-24.609.984	-16.278.095
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	-15.710.732	-15.468.581
1.10	Renteuitgaven	-13.517.070	-14.747.603
1.11a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-91.025	-1.145.949
1.11b	Verhuurdersheffing	-12.946.083	-11.569.405
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-523.785	-525.045
1.13	Vennootschapsbelasting	-243.945	-8.766.439
Saldo uitgaande kasstromen		-77.913.772	-79.769.350
Kasstroom uit operationele activiteiten		13.932.483	9.344.219
MVA ingaande kasstroom:			
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.285.331	6.356.380
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	2.678.000	4.724.266
2.2 A	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB	1.535.410	380.000
2.2 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode niet-DAEB	1.761.500	1.492.011
2.3 B	Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	-
2.4 A	Verkoopontvangsten grond DAEB	5.912.744	5.564.067
2.4 B	Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	609.133	619.546
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		17.782.118	19.136.270
MVA uitgaande kasstroom:			
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-10.771.922	-24.221.987
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-18.220.307	-13.826.550
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-2.360	-226.258
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-556.145	-1.354.598
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-367.443	-284.367
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	-1.402.659	-326.205
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	-1.934.843	-999.005
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-1.189.249	-1.372.218
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-932	-18.351
2.13 A	Aankoop grond DAEB	-	-
2.13 B	Aankoop grond niet-DAEB	-	-
2.14 A	Investerings overig DAEB	-149.350	-190.075
2.14 B	Investerings overig niet-DAEB	-	-
2.15 A	Externe kosten bij verkoop DAEB	-137.765	-307.468
2.15 B	Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	-84.082	-170.765
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-34.817.057	-43.297.847
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-17.034.939	-24.161.577
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	5.960.949	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		5.960.949	-
Kasstroom uit (des)investeringen		-11.073.991	-24.161.577
Ingaand			
3.1.1	Nieuwe door WSW geborgde leningen	36.400.000	40.000.000
	Aflossing leningen u/g	1.454	-
	Opname maandelijkse roll-overlening	-2.500.000	5.000.000
Uitgaand			
3.2.1	Aflossing door WSW geborgde leningen	-31.813.128	-32.453.934
	Aflossing maandelijkse roll-over lening	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.088.326	12.546.066
Mutatie liquide middelen		4.946.817	-2.271.292
	<i>Liquide middelen per 1 januari</i>	1.389.753	3.661.045
	<i>Liquide middelen per 31 december</i>	6.336.569	1.389.753

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

1.1 Algemeen

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

1.2 Continuïteit van de activiteiten

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

1.3 Regelgeving

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

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

Verder zijn de Beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 28 april 2020.

1.4 Stelselwijziging

Wijziging Rtiv art. 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Met ingang van boekjaar 2019 verwerkt Pré Wonen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering (o.a. ingrijpende verbouwing of het oppakken van achterstallig onderhoud) worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft Pré Wonen deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2019. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast.

Toepassing van de regeling leidt ertoe dat de volgende bedragen zijn verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed:

Vanuit klachtonderhoud € 0,6 miljoen;

Vanuit mutatieonderhoud € 2,1 miljoen.

1.5 Oordelen en schattingen

De toegelaten instelling maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van de groep. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

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 waarden marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van de groep. De toegelaten instelling heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Overige waardeveranderingen

De toegelaten instelling beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De beoordeling heeft geresulteerd in een bijzondere waardevermindering van € 7,0 miljoen in het huidige boekjaar. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2019, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarden 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 ontwikkelingen en activa ten dienste van exploitatie.

Latente belastingvorderingen

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

1.6 Lijst van kapitaal belangen

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde, op basis van verwaarloosbaar belang is gebruik gemaakt van consolidatievrijstelling:

- VOF Belcanto te Haarlem: opgeheven 2019, (2018: 33,3 %)
- VOF De Remise Haarlem te Haarlem: 50% (2018: 50 %)
- VOF Zona Matadero te Haarlem: 33,3 % (2018: 33,3 %)
- Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. te Haarlem: 36,11% (2018: 36,11%)
- Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat: 26% (2018: 26%)

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

1.7 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.

1.8 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 groep de bindende overeenkomst aangaat.

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

2.1 Vastgoedbeleggingen

2.1.1 (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Stichting Pré Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Voor BOG/MOG en overig te waarderen vastgoed hanteert stichting Pré Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van Pré Wonen. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van R.J. Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast.

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Bepaling voor beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Pré Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de

functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde niet af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2019.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

2.1.2 *Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden*

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

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

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

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

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

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

2.1.3 *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

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

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

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

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.

2.1.4 *Herclassificatie van vastgoed*

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

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

2.2 **Materiële vaste activa**

2.2.1 *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

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

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde:

- grond geen afschrijving;
- kantoorgebouwen lineair 50 jaar;
- installaties lineair 20 jaar;
- overige zaken lineair 3-10 jaar.

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

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

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs 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.

2.3 Financiële vaste activa

2.3.1 Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de 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 groep of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De vennootschap bepaalt op elke verslagdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de vennootschap het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde van de deelneming en de boekwaarde en verantwoordt zij het bedrag in de winst-en-verliesrekening.

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

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

Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

2.3.2 *Latente belastingvorderingen*

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

2.3.3 *Leningen u/g*

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

2.4 **Voorraden**

2.4.1 *Grondposities*

Ingenomen grondposities worden gewaardeerd tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. 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. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

2.4.2 *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

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

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen 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.

2.5 **Onderhanden projecten**

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

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst – indien deze betrouwbaar is te bepalen – en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

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

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

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

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

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

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

2.6 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statistische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

2.7 Liquide middelen

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

2.8 Bijzonder waardevermindering van financiële vaste activa

Stichting Pré Wonen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

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

2.9 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

2.10 Voorzieningen

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

2.10.1 Voorziening onrendabele investering en herstructurering

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

2.10.2 Voorziening pensioenen

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

Behalve de betaling van premies heeft Pré Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van Pensioenregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van zaken ultimo december 2019

is de dekkinggraad van het pensioenfonds 113,2%. Pré Wonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

2.10.3 Voorziening deelnemingen

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

2.11 Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep 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.

2.12 Langlopende schulden

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

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

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

2.13 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.

2.14 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.

2.15 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

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

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

2.17 Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Bij Pré Wonen is sprake van operationele leasing; de leasebetalingen worden lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Grondslagen van resultaatbepaling

3.1 Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

3.2 Huuropbrengsten

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

3.3 Opbrengst en lasten servicecontracten

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

3.4 Overheidsbijdragen

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

3.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

3.6 Personeel

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

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

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

3.8 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. 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.

3.9 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

3.10 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

3.12 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

3.13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

3.14 Netto resultaat overige activiteiten

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

3.15 Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Hier wordt de handleiding van SBR-Wonen voor het toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2018 gehanteerd.

3.16 Leefbaarheid

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

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

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

3.17 Rentebaten en rentelasten

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

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

3.18 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

3.19 Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Pré Wonen.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

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

Toelichting op de balans

4.1 Vastgoedbeleggingen

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

Vastgoed in exploitatie	2019		2018	
	DAEB	DAEB	niet-DAEB	niet-DAEB
Boekwaarde 1 januari	1.728.889.834	1.360.848.213	247.909.266	219.196.475
Mutaties				
Investerings	18.367.480	15.234.160	2.360	501.325
Desinvesterings (verkoop bestaand bezit)	-3.663.915	-4.095.500	-2.519.691	-3.886.500
Ongerealiseerde herwaardering	190.676.315	325.557.597	14.507.528	34.763.833
Overboeking van/naar voorziening	-	-2.151.244	-	-
Overboeking van/naar voorraden en ohp	-703.364	-	-	-
Herclassificatie	3.246.608	2.665.867	-3.246.608	-2.665.867
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-970.024	-1.804.078	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	7.055.578	32.634.819	-	-
	214.008.678	368.041.621	8.743.589	28.712.791
Boekwaarde 31 december	1.942.898.512	1.728.889.834	256.652.855	247.909.266
<i>In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering</i>	<i>1.288.917.582</i>	<i>1.105.646.618</i>	<i>105.719.130</i>	<i>97.835.036</i>

Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling betreft de grondwaarde van de woningen die gesloopt zijn gedurende het boekjaar en die is ingebracht in activa in ontwikkeling. Overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft woningen die in het boekjaar zijn opgeleverd en in exploitatie zijn genomen.

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

Marktwaarde	2019	2018	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	993.239.030	890.296.000	Basis
Meergezinswoningen	1.137.448.421	1.018.273.800	Basis
Studenteneenheden	6.648.595	4.747.500	Basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	12.948.821	18.697.500	Full
Maatschappelijk onroerend goed (incl. zorgeenheden)	30.760.851	21.466.000	Full
Parkeergelegenheden	18.505.649	23.318.300	Basis
Totaal	2.199.551.367	1.976.799.100	

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gekozen voor de basisversie van het handboek modelmatig waarden marktwaarde woningcorporaties. Dit handboek wordt jaarlijks geactualiseerd en is onderdeel van de nieuwe Woningwet. Deze methode levert zeker op portefeuilleniveau een betrouwbare waarde op. Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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 markthuurl 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 markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de meerdere parameters en normen. Afgezien van corporatiespecifieke zaken zoals WOZ-waarden, mutatiegraden en basisgegevens worden deze door het handboek voorgeschreven. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woonegelegenheden & parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023
Prijnsinflatie	2,6%	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%
Looninflatie	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,4%	3,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	10,8%	8,0%	5,0%	2,0%	2,0%
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW doorexplaiteren	€ 1.527				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW uitponden	€ 652				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW doorexplaiteren	€ 1.292				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW uitponden	€ 514				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe – Student doorexplaiteren	€ 545				
Gemiddelde instandhoudingsonderhoud per vhe – Student uitponden	€ 397				
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 52				
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 173				
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 447				
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 439				
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 413				
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 27				
Beheerkosten – garagebox	€ 38				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)					
<i>Beverwijk</i>	0,1082%				
<i>Bloemendaal</i>	0,1185%				
<i>Haarlem</i>	0,0883%				
<i>Heemskerk</i>	0,0995%				
<i>Heemstede</i>	0,0825%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - Woonegelegenheden	0,09%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - Parkeergelegenheden	0,24%				
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Verkoopkosten (% van leegwaarde)	1,4%				
Gemiddelde mutatiekans bij doorexplaiteren	6,75%				
Gemiddelde mutatiekans bij uitponden	7,47%				
Disconteringsvoet – EGW*	4,98%				
Disconteringsvoet – MGW*	5,18%				
Disconteringsvoet – Studenteneenheid*	6,30%				
Disconteringsvoet – Zorgeneenheid (extr.muraal)*	6,90%				
Disconteringsvoet – parkeerplaats*	6,28%				
Disconteringsvoet – garagebox*	6,37%				

* Betreft het referentieobject vanuit het handboek modelmatig waarden marktwaarde, de werkelijke kosten / percentages kunnen iets afwijken door verschil in factoren.

Juridische kosten betreffen vergoedingen die voortkomen uit de splitsingsverordening van gemeenten en daarbij gaat het om notaris- en kadasterkosten. Voor juridische kosten wordt een norm gehanteerd van 531 euro per te splitsen eenheid.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een woonegelegenheid en 7% van de berekende waarde van een parkeergelegenheid.

Inschakeling taxateur bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorgeenheden

Voor het BOG, MOG en zorgeenheden is de full versie van het handboek toegepast. De marktwaardering vindt jaarlijks plaats in de vorm van een volledige taxatie of een markttechnische update. Nieuwe objecten worden volledig getaxeerd. De taxatie vindt plaats door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In 2019 is de waardering van 18 (deels) nieuwe complexen op basis van een volledige taxatie tot stand gekomen, voor 39 complexen is de waardering op basis van een markttechnische update bepaald.

Toepassing vrijheidsgraden

Pré Wonen heeft voor een deel van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig-, maatschappelijk onroerend goed en zorgeenheden) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. Voor de gehanteerde vrijheidsgraden is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

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

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit yield

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

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet

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

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer beter passend.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

4.1.1 Verloopoverzicht marktwaarde 2018 – 2019

Verloop marktwaarde 2018 - 2019				
	Woongelegenheden	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Totaal
Marktwaarde 2018	1.913.317.300	40.163.500	23.318.300	1.976.799.100
<i>Voorraadmutaties</i>				
Verkoop	-5.165.421	-154.669	-40.742	-5.360.832
Sloop	-12.057.855	-373.622	-182.618	-12.614.095
Nieuwbouw	7.055.574	-	-	7.055.574
Aankoop	1.339.181	-	-	1.339.181
Overige voorraadmutaties*	-5.263.722	-2.249.403	-4.628.785	-12.141.910
Subtotaal voorraadmutaties	-14.092.243	-2.777.694	-4.852.145	-21.722.082
<i>Mutatie Objectgegevens</i>				
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-61.573	919.952	-	858.379
Contractuur en leegstand	31.661.885	118.035	296.886	32.076.806
Maximaal redelijke huur	19.279.835	-	-	19.279.835
WOZ-waarde	135.083.783	-573.461	169.884	134.680.206
Achterstallig onderhoud	-1.160.456	-	-	-1.160.456
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-	538.138	-	538.138
Mutatiekans	-2.487.130	-559.889	-98.904	-3.145.923
Complexdefinitie en verkooprestricties	-20.503.420	-	-305.963	-20.809.383
Subtotaal mutatie objectgegevens	161.812.924	442.775	61.903	162.317.602
<i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>				
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	88.739.369	-	-	88.739.369
Minimale mutatiekans in eindwaarde	7.909.410	-	191.935	8.101.345
Overige rekenmethodiek woningen	22.140	-	-	22.140
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	96.670.919	-	191.935	96.862.854
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>				
Markthuur na validatie	-36.481.984	-	-	-36.481.984
Disconteringsvoet na validatie	-53.553.007	-	-	-53.553.007
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-90.034.991	-	-	-90.034.991
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>				
Macro-economische parameters	-20.976.403	-344.505	-114.161	-21.435.069
Markthuur	3.039.249	-1.318.341	-	1.720.908
Leegwaardestijging	-27.310.860	-	-	-27.310.860
Splitsings- en verkoopkosten	1.354.813	-	-360	1.354.453
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-	-171.838	-119.439	-291.277
Beheerkosten	-2.272.194	-	-13.542	-2.285.736
Belastingen en verzekeringen	15.664.752	12.850	-	15.677.602
Verhuurderheffing	-2.690.609	-	-	-2.690.609
Disconteringsvoet	102.972.554	2.036.731	33.158	105.042.443
Exit yield	-	579.895	-	579.895
Wijziging waarderingmodel	-119.165	5.086.299	-	4.967.134
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	69.662.137	5.881.091	-214.344	75.328.884
Marktwaarde 2019	2.137.336.046	43.709.672	18.505.649	2.199.551.367
Percentage marktwaarde 2019 t.o.v. 2018	111,71%	108,83%	79,36%	111,27%

* De overige voorraadmutaties bestaan enerzijds uit het overhevelen van woningen naar BOG/MOG/ZOG eenheden. Daarnaast zijn bergingen en de parkeerplaatsen die verhuurd worden bij de woning als onderdeel van de woning gewaardeerd.

4.1.2 Schattingen

De marktwaarde is gebaseerd op de basisversie van het Handboek. Elke vastgoedportefeuille is echter anders. Daarom is een analyse gemaakt naar het effect van mogelijke risico's. Hieruit blijkt dat de marktwaarde robuust is. De getoonde effecten zijn enkelvoudig. In werkelijkheid kunnen combinaties van risico's voorkomen. Omdat de markt de maximale huurverhoging hanteert zullen effecten meestal gedempt worden. Voor de duidelijkheid, het gaat niet om beleid van Pre Wonen, maar hoe een marktpartij, die streeft naar maximale opbrengst zal handelen. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Schattingen in de marktwaarde in verhuurde staat		
Scenario	Effect op marktwaarde	In % van de marktwaarde
<i>Totale vastgoedportefeuille</i>		
Inflatiecijfers + 1%	490.600.279	22,31%
Risicovrije rentevoet = 1%	-193.058.844	-8,78%
<i>Woningen</i>		
Huurstijging - 1%	-131.781.763	-5,99%
Mutatiegraad - 1%	-67.827.241	-3,08%
Mutatiegraad geheel (=) 2%	-288.257.631	-13,11%
Risico-opslag naar (=) 10%	-703.923.096	-32,01%

- Inflatiecijfers stijgen met 1% meer dan in de marktwaardeberekening wordt voorgeschreven, de huurverhoging is minimaal inflatievolgend ontstaat een sterk positief effect op de marktwaarde. De opbrengsten zijn hoger dan de kosten waardoor inflatie verhoging een positieve werking heeft.
- De risicovrije rentevoet is vastgezet op 1,0%, dit heeft als effect dat de marktwaarde daalt omdat extra risico wordt gelopen voor het investeren in vastgoed.
- De huurstijging van de woningen is over het geheel 1% lager dan het handboek, dit effect is negatief doordat de woningen hierdoor minder opbrengen
- Mutatiegraad verlagen met 1%, dit heeft een negatief effect gezien de woningen die doorexploiteren minder snel naar markthuren muteren.
- Mutatiegraad geheel op 2% (minimaal voorgeschreven in handboek). Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde, omdat de gemiddelde mutatiegraad bij Pré Wonen boven de 2% ligt.
- Risico-opslag naar 10% is de opslag welke boven op de risicovrije rentevoet wordt genomen ten opzichte van de risicovrije rentevoet. Dit heeft als effect dat de marktwaarde daalt omdat extra risico wordt gelopen voor het investeren in vastgoed.

4.1.3 Zekerheden en beperkingen

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

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

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

4.1.4 Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

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

4.1.5 Beleidswaarde

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

Beleidswaarde	2019
Eengezinswoningen	449.469.918
Meergezinswoningen	457.256.297
Studenteneenheden	-730.706
Bedrijfsmatig onroerend goed	12.948.821
Maatschappelijk onroerend goed	30.760.851
Parkeergelegenheden	18.505.649
Totaal	968.210.830
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-2.199.551.367
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-1.231.340.537

Uitgangspunten beleidswaarde

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

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

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

Verloop beleidswaarde	2019	2019
	Effect op marktwaarde €	Effect op marktwaarde %
Marktwaarde in verhuurde staat	2.199.551.367	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-218.844.431	-10%
Stap 2: betaalbaarheid	-799.811.915	-36%
Stap 3: kwaliteit	-155.119.664	-7%
Stap 4: beheer	-57.564.527	-3%
Beleidswaarde	968.210.830	44%

De beleidswaarde 2019 is € 3,9 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. De totale marktwaarde is gestegen met € 222,8 miljoen. Voor een bedrag van € 108 miljoen wordt dit veroorzaakt door gewijzigde definities voor onderhoud en beheer. Voor € 110,8 miljoen betreft dit de aanpassing in beschikbaarheid en betaalbaarheid.

De disconteringsvoet van de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van de marktwaarde. Zie hiervoor paragraaf 4.1 parameters woongelegenheden.

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

- voor eengezinswoningen: € 706,29 p.m., 75% van de maximaal redelijke huur;
- voor meergezinswoningen: € 552,43 per maand, 74% van de maximaal redelijke huur;
- voor studenteneenheden: € 223,22 per maand, 79% van de maximaal redelijke huur.

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

- voor eengezinswoningen: € 1.814 per verhuureenheid per jaar;
- voor meergezinswoningen: € 1.737 per verhuureenheid per jaar;
- voor studenteneenheden € 1.406 per verhuureenheid per jaar.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld per kostenfactor € 929 per jaar.

Schattingen beleidswaarde

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

Schattingen in beleidswaarde	Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	stel mogelijke afwijking	Effect op	
				beleidswaarde €	beleidswaarde %
Disconteringsvoet	Handboek		+ 0,5%	-90.003.458	-9,30%
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie		0%	+ 1,0%	155.667.915	16,08%
Streefhuur per maand		75%	+ 10%	70.229.043	7,26%
Lasten onderhoud		1.674	- € 200	78.657.352	8,13%
Lasten beheer		930	+ € 100	-38.898.487	-4,02%

4.1.6 WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het bezit in exploitatie ultimo 2018 bedraagt € 2.785 miljoen (peildatum 1-1-2018).

De WOZ-waarde ultimo 2019 (peildatum 01-01-2019) is op dit moment nog niet bekend.

4.1.7 Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Pré Wonen verwacht dat de eerstkomende vijf jaar 165 woningen worden verkocht. Hiervan zullen naar verwachting 30 woningen in het komend boekjaar worden verkocht.

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

Vastgoed bestemd voor verkoop				
		Historische kostprijs	Marktwaarde in verhuurde staat	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB vastgoed:	Aantal	31-12-2019	31-12-2019	
2020	20	504.215	3.647.576	5.774.985
2021 tm 2024	81	2.537.833	14.878.101	23.613.297
subtotaal	101	3.042.048	18.525.677	29.388.282
niet-DAEB vastgoed:				
2020	10	1.491.301	2.964.665	3.411.621
2021 tm 2024	54	5.256.284	15.548.671	19.561.474
subtotaal	64	6.747.585	18.513.336	22.973.095
	165	9.789.633	37.039.013	52.361.376

4.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2019	2018
Boekwaarde 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	63.891.613	65.506.482
Herwaardering	18.925.289	10.842.653
	82.816.902	76.349.135
Mutaties		
Investeringen	2.287.500	1.890.000
Terugkoop	-3.676.778	-2.978.226
Aanpassingen marktwaarde	6.326.028	7.555.993
	4.936.750	6.467.767
Boekwaarde 31 december		
Verkrijgingsprijzen	62.502.335	63.891.613
Herwaardering	25.251.317	18.925.289
	87.753.652	82.816.902

In totaal zijn in 2019 11 woningen (2018: 11 woningen) verkocht onder voorwaarden en er zijn 21 woningen (2018: 18 woningen) teruggekocht. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op de Pré Koopregeling waarbij geldt dat er sprake is van verleende korting van 25% en een terugkooprecht voor Pré Wonen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2019 423 (2018:433).

4.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling	2019	2018
Boekwaarde 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	9.349.946	28.300.967
Afwaardering	-	-
Cumulatieve waardevermindering	-5.610.005	-14.891.149
	3.739.941	13.409.818
Mutaties		
Investeringen	10.251.108	24.315.294
Overige waardeveranderingen	-6.229.455	8.451.455
Overboeking van/naar voorziening	6.279.882	-11.606.081
Overboeking van/naar voorraden en ohp	-	-
Overboeking uit exploitatie	970.024	1.804.078
Overboeking naar exploitatie	-7.055.578	-32.634.819
	4.215.982	-9.670.073
Boekwaarde 31 december		
Verkrijgingsprijzen	11.605.457	9.349.946
Afwaardering	-	-
Cumulatieve waardevermindering	-3.649.534	-5.610.005
	7.955.923	3.739.941

In het boekjaar werd met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 343.200 (2018: € 905.000) aan bouwrente geactiveerd. Er werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4% (dit is de gemiddelde kostenvoet van het vreemd vermogen).

4.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2019	2018
Boekwaarde 1 januari		
Verrijgingsprijzen	14.941.123	14.840.731
Cumulatieve waardevermindering	-7.293.652	-7.293.652
Cumulatieve afschrijvingen	-2.257.951	-1.879.227
	5.389.519	5.667.851
Mutaties		
Investerings	194.511	100.392
Waardeverminderingen	-927.419	-
Afschrijvingen	-360.446	-378.724
	-1.093.354	-278.332
Verrijgingsprijs buiten gebruik gestelde activa	-914.206	-
Afschrijving buiten gebruik gestelde activa	837.006	-
Boekwaarde 31 december		
Verrijgingsprijzen	14.221.427	14.941.123
Cumulatieve waardevermindering	-8.221.071	-7.293.652
Cumulatieve afschrijvingen	-1.781.391	-2.257.951
	4.218.966	5.389.519

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

- grond geen afschrijving;
- kantoorgebouwen lineair 50 jaar;
- installaties lineair 20 jaar;
- overige zaken lineair 3-10 jaar.

In 2014 heeft een afwaardering van € 7.293.652 plaats gevonden op het bedrijfspand van Pré Wonen. Deze afwaardering volgt uit een waardedaling die zich in de afgelopen jaren heeft voorgedaan. In 2019 is het pand getaxeerd door een onafhankelijk taxateur, uit deze taxatie blijkt een marktwaarde van € 3,6 miljoen. Derhalve heeft € 927.419 extra afwaardering plaats gevonden op het bedrijfspand van Pré Wonen.

4.5 Deelnemingen

Het verloop van de deze post is als volgt:

Deelnemingen	2019	2018
Stand 1 januari	2.603.739	2.630.984
Resultaat deelnemingen	4.102.258	-27.243
Uitkering	-5.960.949	-
Stand 31 december	745.048	2.603.741

Resultaat deelnemingen	Boekwaarde per 31-12-2018	Resultaat boekjaar	Uitkering boekjaar	Boekwaarde per 31-12-2019
V.O.F Zona Matadero	505.780	239.268	-	745.048
V.O.F Belcanto	2.097.959	3.862.990	-5.960.949	-
	2.603.739	4.102.258	-5.960.949	745.048
V.O.F. Ketelhuis	-12.192	-3.041	-	-15.233
Woonwagendamplaat Kennemerland B.V.	-248.934	-17.184	-	-266.118
	2.342.613	4.082.033	-5.960.949	463.697

4.6 Leningen u/g aan derden

Leningen u/g aan derden	2019	2018
Stand 1 januari	3.040	4.023
Aflossing	-1.305	-983
Waardewijzingen	-	-
Stand 31 december	1.735	3.040

Er is in 2011 een lening verstrekt aan de Stichting Indische Ouderenraad Haarlem van € 13.050. Deze wordt in 10 jaar afgelost. Over het uitstaande bedrag wordt 3,0% rente ontvangen. Voor deze lening zijn geen zekerheden verkregen.

4.7 Voorraden

Voorraden	31-12-2019	31-12-2018
Grondposities	6.306.727	6.791.584
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.181.928	987.444
	7.488.655	7.779.028

Grondposities:

In deze post zijn grondposities begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling en/of waarvan wordt verwacht dat verkoop gaat plaats vinden. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de taxatiewaarde, dan wel verwachte verkoopprijs.

Vastgoed bestemd voor verkoop:

De voorraad woningen wordt ultimo 2019 gevormd door 5 woningen; het betreft aangekochte VOV-woningen. De waardering is gebaseerd op extern verrichte taxaties.

4.8 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten	31-12-2019	31-12-2018
Bestede kosten en winstopslag	20.390.441	14.028.438
Gedeclareerde termijnen	20.390.441-	-13.858.303
	-	170.135

De post onderhanden projecten heeft in 2019 volledig betrekking tot het bouwrijp maken en verkopen van grondposities. In totaal is in 2019 voor deze projecten een bedrag van € 3,9 miljoen (2018: € 2,8 miljoen) aan resultaat verantwoord in de winst- en-verliesrekening. Dit resultaat wordt nader toegelicht onder omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

4.9 Vorderingen

Vorderingen	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	467.646	509.260
Overheid	21.861	28.953
Overige vorderingen	544.043	87.567
Overlopende activa	447.269	100.784
	1.480.819	726.564

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

4.9.1 *Huurdebiteuren*

Huurdebiteuren	31-12-2019	31-12-2018
Vetrokken huurders	125.262	219.081
Zittende huurders	544.021	578.199
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-201.637	-288.020
	467.646	509.260

4.9.2 Overige vorderingen

Overige vorderingen	31-12-2019	31-12-2018
Overige vorderingen	544.043	87.567
	544.043	87.567

4.9.3 Overlopende activa

Overlopende activa	31-12-2019	31-12-2018
Vooruitbetaalde kosten	447.269	100.784
	447.269	100.784

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

4.10 Liquide middelen

Liquide middelen	31-12-2019	31-12-2018
Rekeningen courant bankinstellingen	6.334.251	1.361.303
Deposito / spaarrekeningen	2.318	28.450
	6.336.569	1.389.753

Alle liquide middelen zijn direct opeisbaar.

4.11 Eigen vermogen

Eigen Vermogen	31-12-2019	31-12-2018
Kapitaal	32.000	32.000
Herwaarderingsreserve	1.412.745.441	1.214.543.509
Overige reserves	314.144.874	332.127.996
	1.726.922.315	1.546.703.504

Gedurende het jaar hebben zich geen mutaties in het kapitaal voorgedaan.

4.11.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop is als volgt:

Herwaarderingsreserve	31-12-2019				31-12-2018			
	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand per 1 januari	1.105.646.618	97.835.036	11.061.855	1.214.543.509	805.143.513	66.908.733	11.061.855	883.114.101
Desinvesteringen	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	183.270.964	7.884.094	7.046.874	198.201.932	300.503.105	30.926.303	-	331.429.408
Stand 31 december	1.288.917.582	105.719.130	18.108.729	1.412.745.441	1.105.646.618	97.835.036	11.061.855	1.214.543.509

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. 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 € 1.231,3 miljoen (2018 : € 1.012,5 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Pré Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB woningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de

woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

4.11.2 Overige reserves

Het verloop is als volgt:

Overige reserves	2019	2018
Stand per 1 januari	332.127.996	327.507.222
Resultaat van het jaar	180.218.810	336.050.181
Mutatie naar herwaarderingsreserve	-198.201.932	-331.429.408
Stand 31 december	314.144.874	332.127.996

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

4.11.3 Voorstel resultaatbestemming

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

4.12 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voorzieningen latente belastingverplichtingen	2019	2018
Voorziening latente belastingverplichtingen	93.365.816	49.029.000
Latente belastingvorderingen	-	-
Stand 31 december	93.365.816	49.029.000

De bovengenoemde (gesaldeerde) latente belastingverplichtingen zijn gewaardeerd op basis van hun nominale waarde. De uitgangspunten die daarbij zijn gehanteerd zijn verderop in deze toelichting opgenomen.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2019:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	21,70%
Waarde van vastgoed in exploitatie	2.199.551.367	1.749.457.522	450.093.844	97.670.363
Waarde van vastgoed in ontwikkeling	227.152	20.063.772	-19.836.620	-4.304.548
Waarde van leningen o/g en u/g	369.476	369.476	-	-
	2.200.147.994	1.769.890.771	430.257.223	93.365.816

Per saldo leiden deze nominale waarderingsverschillen tot een latente belastingverplichting. De hierboven opgenomen tijdelijke verschillen zijn, met uitzondering van de onder het kopje sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie toegelichte verschillen, volledig tot waardering gebracht, op basis van de nominale waarde van deze latenties. Gespecificeerd naar latente verplichtingen en vorderingen, zijn deze als navolgt:

Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening voor latente belastingverplichtingen (tegen nominale waarde) is als volgt:

Voorzieningen latente belastingverplichtingen	2019	2018
Stand 1 januari	49.029.000	6.606.166
Dotatie ten laste van het resultaat	44.336.816	42.422.834
Onttrekkingen	-	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-
Stand 31 december	93.365.816	49.029.000

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de materiële vaste activa in deze jaarrekening.

De doelstelling van Pré Wonen is om haar vastgoedportefeuille in exploitatie langjarig te blijven exploiteren. Daarom heeft zij het aantal te verkopen woningen vanaf 2018 drastisch teruggebracht. Realisatie van het verschil in waardering is daardoor zeer beperkt. Om die reden is voor verslagjaar 2018 besloten om het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van ons

vastgoed in exploitatie op portefeuilleniveau te bepalen. Grote verschillen in de waardering op complexniveau worden op deze manier meer gedempt. Net als in 2018 waarden we de latentie ook in 2019 tegen de nominale waarde.

Vanaf 2018 is voor het verschil tussen de fiscale en vennootschappelijke boekwaarde van onze vastgoedportefeuille in exploitatie sprake van een passieve latentie; de vennootschappelijke waarde van de portefeuille is hoger dan de fiscale waarde. In 2018 steeg de marktwaarde in verhuurde fors, hierdoor ontstond de passieve latentie. Ook in 2019 is de marktwaarde in verhuurde staat verder gestegen ten opzichte van de fiscale waarde. Het verschil in waardering bedraagt (afgerond) € 450,1 miljoen (vennootschappelijk hoger dan fiscaal), waarover een passieve latentie gevormd is van € 97,7 miljoen (2018: € 50,2 miljoen).

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvordering	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	-	3.151.587
Dotaties ten gunste van het resultaat	-	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-3.151.587
Boekwaarde 31 december	-	-

Indien de fiscale boekwaarde hoger is dan de waarde in de jaarrekening is het mogelijk een latente belastingvordering te vormen. Deels zal dit verschil tussen de marktwaarde en de fiscale waarde middels afschrijving tot uitdrukking gebracht worden en aannemende dat sprake is van voldoende fiscale winst om deze afschrijving op in mindering te brengen, is voor dit deel van het tijdelijke verschil een latente belastingvordering opgenomen. Voor dit boekjaar geldt, dat de fiscale waardering van de materiële vaste activa in ontwikkeling hoger is dan de waardering in de jaarrekening. Dit leidt tot een latente belastingvordering van € 4,3 miljoen (2018: € 1,2 miljoen). Deze latentie is niet opgenomen als separate latentie, maar gesaldeerd met de latentie op materiële vaste activa in exploitatie, dit is te lezen in de nadere toelichting op de vorming van latenties.

Nadere toelichting op de vorming van latenties

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

- **Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie**
De hogere commerciële waardering dan fiscaal leidt tot een latente belastingverplichting. Samen met de gevormde latentie in het kader van de overige tijdelijke verschillen, welke voornamelijk de fiscale herinvesteringsreserve en verwachte afrekeneffecten inzake geplande sloop en verkoop betreft, leidt dat tot een latente belastingverplichting. Ultimo 2019 is deze passieve latentie € 97,7 miljoen (2018: € 50,2 miljoen). De toename van € 47,5 miljoen is ten laste van het resultaat gebracht. Pré Wonen maakt gebruik van de fiscale mogelijkheid om verkoopwinsten van bedrijfsmiddelen aan de herinvesteringsreserve te doteren. Dit fiscaal-commerciële verschil zit in de totale passieve latentie op mva i.e.
- **Materiële vaste activa in ontwikkeling**
De latenties van de MvA in exploitatie en MvA in ontwikkeling zijn gesaldeerd. Deze latenties leveren een gesaldeerde last op van € 44,3 miljoen in het boekjaar. Gesaldeerd is de passieve latentie ultimo 2019 € 93,4 miljoen. Voor dit boekjaar geldt, dat de fiscale waardering van de materiële vaste activa in ontwikkeling hoger is dan de waardering in de jaarrekening. Dit leidt tot een latente belastingvordering van € 4,3 miljoen (2018: € 1,2 miljoen). Het verschil van € 3,1 miljoen is een bate in het boekjaar.
- **Saldering van de latenties**
Door de keuze om de latenties van de MvA te salderen leveren bovenstaande latenties een gesaldeerde last op van € 44,3 miljoen in het boekjaar. Gesaldeerd is de passieve latentie ultimo 2019 € 93,4 miljoen.
- **Leningen o/g en u/g**
In het boekjaar 2019 bestaat er geen verschil meer tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening.

Overige posten waarvoor geen latentie is gevormd

Voor een aantal verschillen worden door Pré Wonen in 2019 geen latenties opgenomen. Deze posten zijn gelijk aan de verwerking 2018. Hieronder volgt een opsomming:

- Verkoop woningen onder VOV
Bij de VOV woningen is de fiscale waarde van de portefeuille hoger dan de commerciële waarde. Deze portefeuille maakt geen deel uit van de materiële vaste activa in exploitatie en maakt dus ook geen deel uit van de (gesaldeerde) latentie op vastgoed in exploitatie. Omdat de realisatie van deze actieve latentie zeer onzeker is en naar verwachting voor een aanzienlijk deel helemaal niet wordt gerealiseerd, kiest Pré Wonen ervoor om deze actieve latentie niet tot uitdrukking te brengen.
- MvA ten dienste van (eigen pand)
De verwachting is gerechtvaardigd dat dit verschil niet gerealiseerd gaat worden. Enerzijds is er geen voornemen tot verkoop van het pand, anderzijds is het afschrijvingspotentieel door wetgeving (afschrijven tot 100% van de bodemwaarde (WOZ-waarde)) zeer beperkt.
- De rente-afgreepbeperking (ATAD)
De niet aftrekbare rente over 2019 (€ 2,5 miljoen) kan oneindig worden voort gewenteld. Hiervoor is geen actieve latentie opgenomen, omdat het niet waarschijnlijk is dat deze rente (afgreep) binnen de beleidsperiode alsnog kan worden benut.

Of er sprake is van een tijdelijk te verrekenen verschil of van een tijdelijk belastbaar verschil wordt per realisatiejaar beoordeeld. Bij het opstellen van de jaarrekening 2019 waren alle fiscale verliezen verrekend

4.13 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Het verloop is als volgt:

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering				
	DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in ontwikkeling	niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2018	2.151.000	13.054.970	-	15.205.970
Toevoegingen	-	-	-	-
Onttrekking / terugname waardevermindering	2.151.000	11.606.081	-	13.757.081
Vrijval naar activa	-	-	-	-
Stand 31 december 2018	-	1.448.889	-	1.448.889

	DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in ontwikkeling	niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2019	-	1.448.889	-	1.448.889
Toevoegingen	-	7.728.771	-	7.728.771
Onttrekking / terugname waardevermindering	-	1.448.889	-	1.448.889
Vrijval naar activa	-	-	-	-
Stand 31 december 2019	-	7.728.771	-	7.728.771

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

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

4.14 Voorziening deelnemingen

Het verloop is als volgt:

Voorziening deelnemingen	2019	2018
Stand 1 januari	261.126	238.786
Resultaat deelnemingen	20.225	22.340
Aflossing	-	-
Stand 31 december	281.351	261.126

In verband met de negatieve netto-vermogenswaarde van de deelneming Woonwagendplaatsen Kennemerland B.V. en V.O.F. Ketelhuis 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.

4.15 Langlopende schulden

Langlopende schulden	31-12-2019				31-12-2018			
	looptijd korter dan vijf jaar	looptijd langer dan vijf jaar	totaal	gemiddelde rente-voet	looptijd korter dan vijf jaar	looptijd langer dan vijf jaar	totaal	gemiddelde rente-voet
Leningen overheid	756	20.046.314	20.047.070	4,52%	474.908	20.050.533	20.525.442	4,43%
Leningen kredietinstellingen	117.329.097	246.732.964	364.062.061	3,18%	132.273.128	229.223.689	361.496.818	3,48%
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	117.329.853	266.779.278	384.109.131	3,25%	132.748.037	249.274.223	382.022.260	3,53%
	-30.688.906	-318.858	-31.007.764		-31.365.450	-447.677	-31.813.127	
	86.640.947	266.460.420	353.101.368		101.382.587	248.826.546	350.209.133	
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	-	86.240.430	86.240.430		-	81.545.106	81.545.106	
Waarborgsommen	-	64.570	64.570		-	85.195	85.195	
	86.640.947	352.765.420	439.406.369		101.382.587	330.456.847	431.839.434	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2019 bedraagt € 31.007.764 (2018: € 31.813.127).

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.

4.15.1 Leningen overheid en kredietinstellingen geborgd door het WSW

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

Verloopoverzicht leningen overheid en kredietinstellingen	Leningen overheid en kredietinstellingen		
	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand 1 januari 2019	20.525.442	361.496.818	382.022.260
Bij: nieuwe leningen	-	36.400.000	36.400.000
Af: mutaties roll-overlening	-	-2.500.000	-2.500.000
Af: reguliere aflossingen	-478.371	-31.334.757	-31.813.128
Stand 31 december 2019	20.047.071	364.062.061	384.109.132
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-4.702	-31.003.062	-31.007.764
	20.042.369	333.058.998	353.101.368

Er zijn geen contractuele hypothecaire zekerheden verstrekt aan overheden of kredietinstellingen inzake de langlopende schulden. De duration van de portefeuille bedraagt 8,09 jaar (2018: 7,42 jaar).

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

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

4.15.2 *Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden	2019	2018
Stand 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	63.891.613	65.344.053
Verminderingen / vermeerderingen	17.653.493	10.037.645
	<u>81.545.106</u>	<u>75.381.698</u>
Bij: verkochte woningen	2.287.500	1.890.000
Af: teruggekochte woningen	-3.671.720	-2.980.300
Waardering	6.079.544	7.253.708
	<u>4.695.324</u>	<u>6.163.408</u>
Stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	62.507.393	63.891.613
Verminderingen / vermeerderingen	23.733.037	17.653.493
	<u>86.240.430</u>	<u>81.545.106</u>

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.

4.16 **Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan gemeenten	-	4.941
Schulden aan leveranciers	3.702.706	5.329.593
Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies	3.140.548	3.823.891
Aflossingsverplichting komend jaar	31.007.764	31.813.127
Overige schulden	878.924	860.178
Overlopende passiva	9.098.172	10.304.041
	<u>47.828.114</u>	<u>52.135.771</u>

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

4.16.1 *Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies*

Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies	31-12-2019	31-12-2018
Omzetbelasting	2.501.844	2.628.114
Vennootschapsbelasting	272.370	780.000
Loonheffingen	366.334	406.951
Pensioenpremies	-	8.826
	<u>3.140.548</u>	<u>3.823.891</u>

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

4.16.2 *Overige schulden*

Overige schulden	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren (vooruit ontvangen huren)	878.924	860.178
	<u>878.924</u>	<u>860.178</u>

4.16.3 Overlopende passiva

Overlopende passiva	31-12-2019	31-12-2018
Transitorische rente	6.194.707	6.477.728
Reservering verlofuren	521.215	472.904
Overige te verrekenen / nog te betalen kosten	2.382.250	3.353.409
	9.098.172	10.304.041

4.17 Financiële instrumenten

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

Beleid inzake beheer financiële risico's

In 2018 is het treasury statuut geactualiseerd en vastgesteld door de treasury commissie. In het treasury statuut 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 treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

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

Kredietrisico:

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

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

Voor het risico inzake voor oninbare huurdebiteuren is een voorziening getroffen van € 202.000.

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 2019 zijn als volgt:

(x €1.000)	
Bankschuld	-
Saldo liquide middelen	6.336
Bestedingsruimte roll-overlening	2.500
Kredietlimiet (nog niet benut)	5.000
Borgingsruimte WSW (plafond 2020 = € 400.278.000)	13.668
Beschikbare middelen ultimo 2019	27.504
Openstaande verplichtingen m.b.t. onderhoud en investeringen ultimo 2019	34.700

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

Het borgingsplafond 2020 is naar aanleiding van de begroting 2019 zodanig vastgesteld dat naast de herfinanciering € 13,7 miljoen kan worden aangetrokken. Daarmee is er voldoende financiële ruimte om bovengenoemde verplichting financieel te dekken.

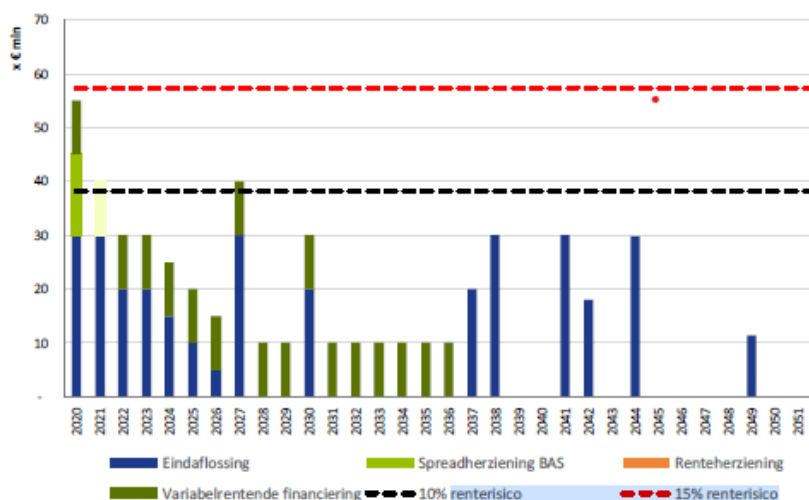
Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Pré Wonen gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille 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 vastrentend zijn.

Pré Wonen loopt geen liquiditeitsrisico uit hoofde van een derivatenportefeuille.

Renterisico:

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



In het renterisicoprofiel is het renterisico van Pré Wonen vanaf 2020 weergegeven. Hieruit blijkt dat in geen enkel jaar het renterisico boven de 15% stijgt. In de financieringsstrategie is de doelstelling geformuleerd om jaarlijks een renterisico van maximaal 10% te hebben, met daarbij een herfinancieringsrisico van minimaal 4%.

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

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

Restant looptijd (x € 1.000)	tot 2%	2 tot 3%	3 tot 4%	4 tot 5%	> 5%	totaal
0-5 jaar	35.000	408	40.001	40.927	993	117.330
6-10 jaar	15.000	-	1.060	30.000	1.520	47.579
11-15 jaar	-	-	-	20.000	-	20.000
16-20 jaar	-	-	-	40.000	-	40.000
> 21 jaar	36.400	27.300	58.000	30.000	-	151.700
Vastrentende leningen	86.400	27.708	99.060	160.927	2.513	376.609
Roll-overlening variabele hoofdsom	10.000					10.000
Totale leningportefeuille	96.400	27.708	99.060	160.927	2.513	386.609
Beschikbaar saldo roll-overlening variabele hoofdsom	-2.500					-2.500
Totale langlopende schulden	93.900	27.708	99.060	160.927	2.513	384.109

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,25% (2018: 3,53%).

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.

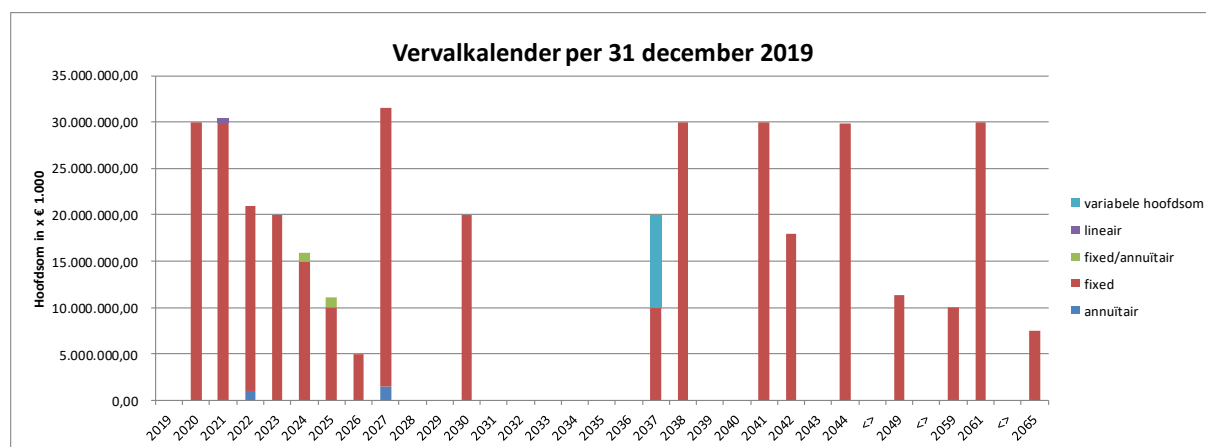
Variabel rentende lening

De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening) is gebaseerd op 1 weeks Euribor. De rente van de roll-over lening is opgebouwd uit het Euribor percentage en een kredietopslag van 0,33 procentpunt.

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 vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrentelening bedraagt 3,5 basispunten.

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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



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

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

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

Beschikbaarheidsrisico:

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

tegen welk tarief. Door de voortdurende onzekerheid op de financiële markten zijn banken zeer terughoudend geworden met het verstrekken van leningen, vooral leningen met een langere looptijd.

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 markttrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente 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 2019 bedraagt € 534 miljoen (in 2018 € 477,8 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% (2018: 3,775%), de credit spread die wordt betaald wordt periodiek herzien. De huidige credit is per april 2018 voor 2 jaar vastgesteld op 0,035%. 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 markttrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

4.18 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

4.18.1 Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 25.065. De einde-looptijd van de lopende huurverplichtingen zijn:

- opzegtermijn van 1 maand (€ 15.885 p.j.)
- opzegtermijn van 2 maanden (€ 9.180 p.j.)

4.18.2 Obligo WSW

Leningen van woningcorporaties, 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. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Pré Wonen een obligo uitstaan ten bedrage € 14,9 miljoen (2018 € 14,6 miljoen) van uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen. Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar 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.

4.18.3 Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2020: € 875.000
- 2021: € 900.000
- 2022: € 913.000
- 2023: € 951.000

4.18.4 *Investeringsverplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw huurwoningen tot een bedrag van € 20,6 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.

4.18.5 *Onderhoudsverplichtingen*

Pré Wonen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 11,1 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2020 en 2021 zullen worden uitgevoerd.

4.18.6 *Operationele lease*

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

- Binnen één jaar: € 95.305
- Tussen een jaar en vijf jaar: € 276.130
- Meer dan vijf jaar: € 0

De leaseovereenkomsten voor auto's hebben een gemiddelde resterende looptijd van 37 maanden waarbij de leasebetaling een vast bedrag per maand is over de gehele leaseperiode. Na afloop van de overeenkomsten heeft de groep de optie de auto's te kopen tegen de op dat moment geldende marktwaarde. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen.

4.18.7 *Huurkoopovereenkomsten*

Bij het complexen Poort van Noord heeft Pré Wonen huurkoopovereenkomst afgesloten inzake verwarmingsinstallaties. De overeenkomst is in 2019 overgenomen door een andere partij, de resterende verplichting ultimo 2019 bedraagt € 20.400.

4.18.8 *Verbonden partijen*

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

4.19 Niet in de balans opgenomen activa

4.19.1 *Verkoop onder voorwaarden*

Door Pré Wonen zijn ultimo het verslagjaar 359 contracten afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkooprecht geldt en 53 verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht. De totale marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop een terugkoopplicht rust bedraagt € 15,3 miljoen. De totale marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop een terugkooprecht rust bedraagt € 93,6 miljoen.

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

4.19.2 *Recht van (terug)koop*

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

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

Toelichting op de winst- en verliesrekening

5.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

5.1.1 Huren

Huuropbrengsten	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	77.968.074	75.585.181
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	8.078.970	8.089.327
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.088.586	1.036.614
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.512.794	2.610.889
	89.648.424	87.322.010
af: Huurderving wegens leegstand	1.272.416	1.644.965
af: Huurderving wegens oninbaarheid / voorziening dub. debiteuren	37.261	88.829
af: Huurgewenning & korting	303.133	316.097
	88.035.614	85.272.119

De gemiddelde huurverhoging voor de sociale huurwoningen betrof 2,05% en voor de vrije sector woningen 2,42%. In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,50%. Dit is 0,90% hoger dan de inflatie ad 1,60%.

5.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2019	2018
Vergoeding levering goederen en diensten	2.961.488	2.888.238
Vergoeding overige zaken (niet verrekenbare servicekosten)	581.951	649.612
	3.543.439	3.537.850
af: te verrekenen met huurders	107.159	127.326
af: derving wegens leegstand	104.592	111.540
	3.331.688	3.298.984

5.1.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2019	2018
Onderhoud t.b.v. servicecontracten	548.960	506.586
Overige goederen, leveringen en diensten	2.607.858	2.548.469
Toegerekende organisatiekosten	438.561	452.137
	3.595.379	3.507.192

De betaalde vergoedingen voor levering en diensten worden vastgesteld op basis van werkelijk gemaakte kosten of een onderbouwde inschatting. Jaarlijks wordt gekeken of de vergoedingen de verwachte kosten nog dekken, en worden zo nodig aangepast.

Pré Wonen verrekent deze betaalde vergoedingen met de gemaakte kosten voor leveringen en diensten jaarlijks met de huurders. Deze afrekening vindt plaats in het jaar volgend op het waar waarop deze kosten betrekking hebben.

De opbrengsten uit de teruglevering van zonnepanelen van € 90.871,89 zijn geen afrekenbare servicekosten. Deze worden dan ook niet meegenomen met de jaarlijkse afrekening.

5.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	6.321.701	5.778.745
	6.321.701	5.778.745

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

5.1.5 Grondslagen toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een

interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte.

5.1.6 Toerekening organisatiekosten

Toerekening organisatiekosten		2019		2018			
Lonen en salarissen		10.179.699		10.857.927			
Uitzendkrachten, inhuur		1.755.048		1.496.107			
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		360.446		378.725			
Huisvestingskosten		439.696		409.448			
Overige personeelskosten		626.145		805.383			
Kosten ICT		1.452.740		1.300.828			
Vervoersmiddelen		181.464		195.833			
Algemene kosten (o.a. onderzoek- advieskosten)		2.034.743		1.655.940			
		17.029.981		17.100.191			
Toe te rekenen aan:							
		<i>direct</i>	<i>indirect</i>	<i>totaal</i>	<i>direct</i>		
					<i>indirect</i>		
					<i>totaal</i>		
Overige activiteiten				-	3.814	-	3.814
Verhuur en beheer activiteiten	3.974.925	2.346.776	6.321.701	3.766.800	2.011.945	5.778.745	
Leefbaarheid	280.876	178.184	459.059	385.292	206.181	591.473	
Projectontwikkeling (geactiveerde productie)	1.142.568		1.142.568	1.003.167	-	1.003.167	
Projectontwikkeling (dekkingsverschil)	270.640	709.837	980.477	431.221	615.761	1.046.982	
Servicekosten (incl. huismeesters)	293.363	145.197	438.561	323.698	128.439	452.137	
Verkoop vastgoedportefeuille	144.460	91.963	236.423	220.496	115.833	336.329	
Onderhoudslasten	2.712.827	775.556	3.488.383	2.870.403	868.193	3.738.596	
Overige organisatiekosten			-	-	-	-	
Controlling (incl accountantskosten)	599.671	154.364	754.035	588.275	101.519	689.794	
Personeel & organisatie	423.086	173.438	596.524	686.702	167.675	854.377	
Treasury	71.006	-	71.006	75.430	-	75.430	
Bestuur & secretariaat (incl. OR)	1.012.774	198.319	1.211.093	1.159.255	224.928	1.384.183	
Strategie	968.602	361.551	1.330.152	851.537	293.627	1.145.164	
	3.075.139	887.671	3.962.810	3.361.199	787.749	4.148.948	
			-			-	
	11.894.798	5.135.184	17.029.981	12.366.090	4.734.101	17.100.191	

5.1.7 Lonen en salarissen

Lonen en salarissen		2019	2018
Salarissen		7.790.563	8.646.800
Sociale lasten		1.230.089	1.259.111
Pensioenen		1.147.514	1.121.906
Vrijval reservering verlofuren		48.311	-156.101
Uitkeringen		-36.778	-13.789
		10.179.699	10.857.927
Tijdelijk personeel		1.755.048	1.496.107
		11.934.747	12.354.034

Bij Pré Wonen waren in 2019 gemiddeld 143 werknemers in dienst (2018: 148) Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 129,1 (2018: 132,8). De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt (fte):

Gemiddeld FTE	2019	2018
Bestuur	2,0	2,0
Controlling	3,4	2,8
Klant en Wonen	80,4	86,0
Financiën en Bedrijfsvoering	43,4	42,1
Totaal	129,1	132,8

De gehanteerde pensioenregeling van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen 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 levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis;

- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het ondernemingspensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en directie van Pré Wonen.
- Pré Wonen is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiekorting. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,2% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018: 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Eind 2018 had SPW niet de beschikking over het wettelijk vereiste eigen vermogen van ongeveer 25,6%. Daarom heeft het SPW eind maart 2019 een herstelplan ingediend bij De Nederlandsche Bank (DNB).

5.1.8 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	2019	2018
Planmatig onderhoud	10.018.795	8.114.486
Mutatieonderhoud	6.958.229	5.585.220
Klachtenonderhoud	6.292.674	4.976.288
Toegerekende organisatiekosten	3.488.383	3.738.596
	26.758.081	22.414.590

5.1.9 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2019	2018
Juridische kosten	154.217	180.999
Belastingen exploitatie	5.178.107	5.070.986
Bijdrage VVE exploitatie	222.252	251.293
Verzekeringen	355.576	208.951
Verhuurdersheffing	12.946.083	11.569.405
Overige directe exploitatiekosten	338.620	187.903
	19.194.855	17.469.537

5.2 Verkoop vastgoedportefeuille

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2019	2018
Opbrengst verkopen bestaand bezit	7.897.714	9.934.131
Af: Verkoopkosten	-258.798	-428.516
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.497.149	-6.816.493
Verkoopresultaat bestaand bezit	2.141.767	2.689.122
Verkoopopbrengst teruggekochte woningen VOV	1.701.973	1.872.011
Af: Verkoopkosten	-10.067	-9.842
Bij: Verrekeningen	17.904	1.624
Af: Boekwaarde	-1.272.797	-1.351.497
Verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV	437.013	512.297
Verkoopopbrengst grondposities	7.160.537	6.157.789
Af: Toegerekende organisatiekosten	-51.660	-97.802
Af: Toegerekende financieringskosten	-	-18.434
Af: Boekwaarde	-3.119.214	-3.340.436
Verkoopresultaat verkoop grondposities	3.989.663	2.701.117
Af: Toegerekende organisatiekosten	-236.423	-336.329
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.332.020	5.566.207

Hierbij wordt opgemerkt dat voor het verkochte vastgoed in exploitatie de boekwaarde de geschatte marktwaarde is. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De reguliere verkoop van teruggekochte (VOV) woningen heeft betrekking op 5 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 2019 zijn van het DAEB vastgoed 15 woningen, 2 woonwagens, met een totale marktwaarde in verhuurde staat van € 3,7 miljoen en historische kostprijs van € 0,6 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2019) verkocht. De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 3,1 miljoen.

In 2019 zijn van het commercieel vastgoed 5 woningen, 2 BOG en 3 garages verkocht met een totale marktwaarde in verhuurde staat van € 2,5 miljoen en historische kostprijs van € 1,2 miljoen (gefixeerd op de historische boekwaarde per 1 januari 2019) verkocht. Van de verkopen zijn 3 woningen verkocht met de Pré Koopregeling, deze is derhalve als financieringstransactie verantwoord (niet gerealiseerde waardeveranderingen). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in het eigen vermogen, bedraagt € 1,3 miljoen.

5.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	2019	2018
Bijzondere waardeverminderingen	-41.335	-603.877
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-7.718.177	1.814.536
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	1.735.148	6.162.221
	-6.024.364	7.372.880

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2019	2018
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	190.676.315	325.558.266
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.507.528	34.763.833
Toegerekende organisatiekosten ontwikkeling huurwoningen (dekkingsverschil)	-653.990	-685.732
Toegerekende organisatiekosten renovatie huurwoningen (dekkingsverschil)	-274.828	-263.447
Afwikkeling projecten uit voorgaande jaren	-253.212	275.743
Herstructurering en uitplaatsingskosten	-1.096.569	-1.409.641
	202.905.244	358.239.022

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	2019	2018
Waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-239.508	-16.865
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	6.326.031	7.555.993
Waardeverandering terugkoopverplichtingen verkocht onder voorwaarden	-6.079.547	-7.253.708
	6.976	285.420

5.4 Overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	2019	2018
Opbrengsten overige dienstverlening huurders	44.295	-7.386
Opbrengsten overige activiteiten	2.674	4.001
Energiebijdrage	172.898	122.557
Overige baten	34.079	64.629
Overige baten voorgaande jaren	63.786	-
	317.732	183.801

Kosten overige activiteiten	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	-	3.814
	-	3.814

5.5 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2019	2018
Saneringsheffing / bijdrage AW	91.025	1.145.949
Controlling (incl accountantskosten)	754.035	689.794
Personeel & organisatie	596.524	854.377
Treasury	71.006	75.430
Bestuur & secretariaat (incl. OR)	1.211.093	1.384.183
Strategie	1.330.152	1.145.164
Kosten RvC	169.634	132.473
Bijzondere waardeverminderingen activa	1.004.225	-
	5.227.694	5.427.370

5.6 Leefbaarheid

Leefbaarheid	2019	2018
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	195.000	184.000
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	162.000	158.000
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	191.011	219.000
Overige leefbaarheidsbijdragen	-	-520
Toegerekende organisatiekosten	459.059	591.473
	1.007.070	1.151.953

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.

5.7 Financiële baten en lasten

Financiële baten en lasten	2019	2018
- Rente op leningen overheid	907.500	912.267
- Rente op leningen kredietinstellingen	12.298.187	13.497.107
- Rente op rekening courant bij kredietinstellingen	28.363	19.204
Totaal rentelasten	13.234.050	14.428.578
Rente op liquide middelen	9.036	8.045
Totaal rentebaten	9.036	8.045
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa horen	634.791	1.205.366
Saldo financiële baten en lasten	12.590.223	13.215.167

5.8 Belastingen

Belastingen	2019	2018
Acute belastingen	-4.568.663	-2.635.178
Correcties voorgaande jaren	4.634.649	-6.346.363
Mutatie latente belastingen	-44.336.816	-45.574.399
Betalingskortingen en/of heffingsrente	197.699	-593.688
	-44.073.131	-55.149.628

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

De "effectieve belastingdruk" is als volgt bepaald:

Effectieve belastingdruk	2019	
(x 1.000)	VPB	%
Resultaat voor belastingen	224.292	
Nominale belastingdruk	56.073	25,0%
<i>Aansluitposten:</i>		
(Her) waardering latenties	16.223-	-7,2%
Impact Vpb tariefswijziging	5.163	2,3%
Correcties voorgaand jaar	925-	-0,4%
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	3-	0,0%
Tariefsopstapje	12-	0,0%
Totale belastinglast 2019	44.073	19,6%

Rente-afgrekbeperking (ATAD)

Sinds 1-1-2019 is de ATAD richtlijn ingesteld. De rente is nog maar mogelijk tot 30% van de fiscale EBITDA. Het surplus is niet aftrekbaar en verhoogd dus het fiscaal resultaat. De niet aftrekbare rente leidt tot een hogere grondslag voor de vennootschapsbelasting van circa € 2,5 miljoen.

Effectieve belastingdruk

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 20,0% (2018: 14,11%). De berekening is als volgt:

Belastingen 2019 (€ 44,1 miljoen) gedeeld door Resultaat voor belastingen (€ 224,3 miljoen) = 20%. De afwijkende effectieve belastingdruk t.o.v. het statutaire tarief wordt veroorzaakt door verschillen in de vennootschappelijke en fiscale winstbepaling. Het effect van tijdelijke verschillen wordt gecompenseerd door de belastinglatenties.

5.9 Resultaat deelnemingen

Resultaat deelnemingen	2019	2018
Woonwagendstandplaatsen Kennemerland B.V.	-17.184	-13.568
V.O.F. Zona Matadero	239.268	20.520
V.O.F. Belcanto	3.862.990	-47.763
V.O.F. Ketelhuis	-3.041	-8.772
	4.082.033	-49.583

5.10 Bezoldiging (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

De bezoldiging van bestuurders omvat periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden) en beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten en jubileumuitkeringen). Er is geen uitkering bij het beëindigen van het dienstverband noch sprake van winstdelingen en bonusbetalingen. Het bestuur bestond in 2019 uit mevrouw A.L.J. Huntjens. De bezoldiging van het bestuur die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedraagt € 160.676 (2018: € 161.037).

De bestuurder van Pré Wonen heeft geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris.

	2019		2018	
	A.L.J. Huntjens	A.L.J. Huntjens		
Beloning	139.523	140.737		
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-		
subtotaal	139.523	140.737		
Beloningen betaalbaar op termijn	21.153	20.300		
Totaal	160.676	161.037		
Omvang van het dienstverband (in fte)	1	1		
Duur van het dienstverband (in boekjaar)	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12		

De bezoldiging van de huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedraagt €99.321 en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in €):

Naam	Functie	Beloning		Belastbare onkostenvergoedingen	
		2019	2018	2019	2018
Bodewes, W.J.	Voorzitter	21.321	-		
Zonneveld, M.A.	Lid	10.386	15.000	-	-
Van Beek, F.	Lid	15.600	15.000	-	-
Kort, J.D. de	Lid	15.600	15.000	-	-
Aalsma, E.W.M.	Lid	15.600	15.000	-	-
de Goede, J.P.A.	Lid	15.600	15.000	-	-
Rutten, B.T.	Lid	5.214			
Totaal		99.321	75.000	-	-

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

5.11 Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WNT)

De WNT is in werking getreden met ingang van 1 januari 2013. De WNT schrijft voor dat indien de maximale bezoldiging wordt overschreden, de bezoldiging moet worden verantwoord in de jaarrekening. Voor 2019 bedraagt de maximale bezoldiging ingevolge de WNT € 194.000, inclusief belastbare kostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd. De opgave is als volgt (in euro's):

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.

bedragen x € 1	A.L.J. Huntjens
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Individueel WNT-maximum*	194.000
Beloning	139.523
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.153
Subtotaal	160.676
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	160.676
Verplichte motivering indien overschrijding	N.v.t.
Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2018 (in fte)	1
Beloning	140.737
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.300
Totaal bezoldiging 2018	161.037

* Pré Wonen valt in bezoldigingsklasse H met bijbehorend bezoldigingsmaximum van € 194.000 voor de bestuurder.

Toezichthoudende topfunctionarissen:

bedragen x € 1	W.J. Bodewes	M.A. Zonneveld	F. van Beek	J.D. de Kort	E.W.M. Aalsma	J.P.A. de Goede	B.T. Rutten
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/2 - 31/12	1/1 - 31/8	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12
Individueel WNT-maximum*	26.628	12.916	19.400	19.400	19.400	19.400	6.484
Beloning	21.321	10.386	15.600	15.600	15.600	15.600	5.214
Belastbare onkostenvergoedingen		-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn		-	-	-	-	-	-
Subtotaal	21.321	10.386	15.600	15.600	15.600	15.600	5.214
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	21.321	10.386	15.600	15.600	15.600	15.600	5.214
Verplichte motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Gegevens 2018							
Aanvang en einde functievervulling in 2018		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Beloning		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	
Belastbare onkostenvergoedingen		-	-	-	-	-	
Beloningen betaalbaar op termijn		-	-	-	-	-	
Totaal bezoldiging 2018		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	

* Pré Wonen valt in bezoldigingsklasse H met bijbehorend bezoldigingsmaximum van € 29.100 voor de voorzitter van de RvC en € 19.400 voor overige leden. De VTW kent sinds 2015 een bindende maatregel "Beroepsregel honorering commissarissen". Die houdt in dat voor 2019 de volgende bedragen van toepassing zijn voor de toezichthouders:

- Voorzitter van een RvC maximaal € 23.300
- Leden RvC maximaal € 15.600

Overige rapportage verplichtingen op grond van WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

5.12 Accountantskosten

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

Accountantshonoraria EY	2019	2018
Controle van de jaarrekening	118.920	118.962
Andere controle werkzaamheden	16.674	24.155
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controle werkzaamheden	-	841
	135.594	143.958

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Pré Wonen gedurende het boekjaar zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (wet toezicht accountantsorganisaties).

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum. Wel is Pré Wonen voornemens een definitief bod uit te brengen op de Zandvoortse portefeuille van Woonstichting Lieven de Key.

Tijdens het opstellen van de jaarstukken 2019 is het Coronavirus uitgebroken. We hebben diverse scenario's doorgerekend o.b.v. de verwachte gevolgen van het Coronavirus. De impact op onze ratio's (ICR en LTV) is beperkt, we blijven ruim boven de vereiste normen. Het Coronavirus geeft geen aanleiding tot gebeurtenissen na balansdatum met een effect op de financiële verslaggeving.

Voor een uitgebreide analyse verwijzen wij naar de risicoparagraaf in het jaarverslag.

Verder hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de toestand per balansdatum.

Afzonderlijke primaire overzichten

6.1 Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woningcorporatie Pré Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

6.2 Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Pré Wonen bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit het exploiteren van niet-DAEB woningen.

6.3 Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- De vastgoedbeleggingen zijn conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", gesplitst in DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is de classificatie op het moment van verkopen leidend voor de waardering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie. Naar aanleiding van het "scheidingsvoorstel" worden er geen niet-DAEB woningen gebouwd welke in exploitatie komen.
- Alle deelnemingen van zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak. De nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak is gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen.
- Opbrengsten en kosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, is een verdeelsleutel op basis van aantal eenheden toegepast op complexniveau.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Balans DAEB en Niet-DAEB

Balans Activa	31-12-2019				31-12-2018			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa								
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.942.898.512	-	-	1.942.898.512	1.728.889.834	-	-	1.728.889.834
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	256.652.855	-	256.652.855	-	247.909.266	-	247.909.266
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.058.801	43.694.850	-	87.753.652	41.713.451	41.103.452	-	82.816.902
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.955.923	-	-	7.955.923	3.739.941	-	-	3.739.941
	1.994.913.236	300.347.705	-	2.295.260.942	1.774.343.225	289.012.718	-	2.063.355.943
<i>Materiële vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste v.d. exploitatie	4.218.966	-	-	4.218.966	5.389.519	-	-	5.389.519
<i>Financiële vaste activa</i>								
Deelnemingen	-	745.048	-	745.048	-	2.603.741	-	2.603.741
Leningen u/g aan derden	1.735	-	-	1.735	3.040	-	-	3.040
Interne lening DAEB / niet-DAEB	30.942.324	-	-30.942.324	-	42.781.531	-	-42.781.531	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	227.943.904	-	-227.943.904	-	208.207.156	-	-208.207.156	-
	258.887.963	745.048	-258.886.228	746.783	250.991.728	2.603.741	-250.988.688	2.606.781
Vlottende activa								
<i>Voorraden</i>								
Grondposities	1.576.193	4.730.534	-	6.306.727	1.823.531	4.968.053	-	6.791.584
Vastgoed bestemd voor de verkoop	312.981	868.946	-	1.181.928	583.821	403.623	-	987.444
	1.889.174	5.599.480	-	7.488.655	2.407.352	5.371.676	-	7.779.028
<i>Onderhanden projecten</i>								
	-	-	-	-	55.391	114.744	-	170.135
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	371.961	95.685	-	467.646	384.593	124.666	-	509.260
Overheid	21.861	-	-	21.861	28.953	-	-	28.953
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige vorderingen	542.908	1.135	-	544.043	86.643	924	-	87.567
Overlopende activa	447.597	-328	-	447.269	100.784	-	-	100.784
	1.384.327	96.492	-	1.480.819	600.974	125.590	-	726.564
<i>Liquide middelen</i>								
	1.296.624	5.039.945	-	6.336.569	445.885	943.868	-	1.389.753
Totaal	2.262.590.291	311.828.670	-258.886.228	2.315.532.734	2.034.234.075	298.172.337	-250.988.688	2.081.417.723

Balans passiva	31-12-2019				31-12-2018			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen								
Kapitaal	32.000	-	-	32.000	32.000	-	-	32.000
Herwaarderingsreserve	1.412.745.441	115.391.101	-115.391.101	1.412.745.441	1.214.543.509	33.674.404	-33.674.404	1.214.543.509
Overige reserves	314.144.874	112.552.803	-112.552.803	314.144.874	332.127.996	174.532.752	-174.532.752	332.127.996
	1.726.922.315	227.943.904	-227.943.904	1.726.922.315	1.546.703.504	208.207.156	-208.207.156	1.546.703.504
Voorzieningen								
Voorziening latente belastingverplichting	83.138.925	10.226.891	-	93.365.816	42.655.000	6.374.000	-	49.029.000
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	7.728.771	-	-	7.728.771	1.448.889	-	-	1.448.889
Voorziening deelnemingen	-	281.351	-	281.351	-	261.126	-	261.126
	90.867.696	10.508.242	-	101.375.939	44.103.889	6.635.126	-	50.739.015
Langlopende schulden								
Leningen overheid	20.042.369	-	-	20.042.369	20.047.071	-	-	20.047.071
Leningen kredietinstellingen	333.058.998	-	-	333.058.998	330.162.062	-	-	330.162.062
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VOV	44.067.123	42.173.307	-	86.240.430	41.716.360	39.828.746	-	81.545.106
Waarborgsommen	12.037	52.533	-	64.570	21.967	63.228	-	85.195
Interne lening DAEB / niet-DAEB	-	30.942.324	-30.942.324	-	-	42.781.531	-42.781.531	-
	397.180.528	73.168.164	-30.942.324	439.406.368	391.947.460	82.673.505	-42.781.531	431.839.434
Kortlopende schulden								
Schulden aan gemeenten	-	-	-	-	4.941	-	-	4.941
Schulden aan leveranciers	3.622.098	80.608	-	3.702.706	5.226.346	103.247	-	5.329.592
Belastingen, loonheffingen en pensioenpremies	3.140.708	-159	-	3.140.548	3.397.556	426.335	-	3.823.890
Aflossingsverplichting komend boekjaar leningen o/g	31.007.764	-	-	31.007.764	31.813.127	-	-	31.813.127
Overige schulden	753.837	125.088	-	878.924	735.422	124.756	-	860.178
Overlopende passiva	9.095.347	2.825	-	9.098.172	10.301.830	2.212	-	10.304.042
	47.619.753	208.362	-	47.828.114	51.479.222	656.549	-	52.135.770
Totaal	2.262.590.291	311.828.670	-258.886.228	2.315.532.734	2.034.234.075	298.172.337	-250.988.688	2.081.417.723

Winst-en-verliesrekening DAEB en Niet-DAEB

Winst-en-verliesrekening over 2019	2019			2018		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Huuropbrengsten	77.838.501	10.197.113	88.035.614	75.044.725	10.227.393	85.272.118
Opbrengsten servicecontracten	3.010.849	320.839	3.331.688	2.993.920	305.065	3.298.985
Lasten servicecontracten	-3.254.698	-340.681	-3.595.379	-3.202.509	-304.683	-3.507.192
Overheidsbijdragen	-	-	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.807.115	-514.586	-6.321.701	-5.293.908	-484.837	-5.778.745
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.835.041	-1.923.040	-26.758.081	-20.846.608	-1.567.982	-22.414.590
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.636.896	-557.960	-19.194.855	-16.811.160	-658.377	-17.469.537
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.315.602	7.181.685	35.497.288	31.884.460	7.516.580	39.401.039
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.290.181	3.470.043	16.760.224	12.425.070	5.538.917	17.963.987
Verkoopkosten	-140.611	-110.351	-250.961	-311.042	-125.748	-436.790
Toegerekende organisatiekosten	-207.862	-80.221	-288.083	-294.775	-157.790	-452.565
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.155.257	-2.733.908	-9.889.160	-7.358.796	-4.149.630	-11.508.426
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.786.457	545.563	6.332.020	4.460.457	1.105.749	5.566.207
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.995.589	-28.775	-6.024.364	7.386.771	-13.891	7.372.880
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	188.401.784	14.503.460	202.905.244	323.489.779	34.749.243	358.239.022
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille VoV	-6.226	13.201	6.976	65.206	220.214	285.420
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	182.399.970	14.487.886	196.887.856	330.941.756	34.955.566	365.897.322
Opbrengst overige activiteiten	312.552	5.180	317.732	166.804	16.997	183.801
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-3.814	-	-3.814
Netto resultaat overige activiteiten	312.552	5.180	317.731	162.990	16.997	179.987
Overige organisatiekosten	-4.835.568	-392.126	-5.227.694	-5.068.159	-359.211	-5.427.370
Leefbaarheid	-1.004.626	-2.444	-1.007.070	-1.145.743	-6.210	-1.151.953
Bedrijfsresultaat	210.974.387	21.825.744	232.800.131	361.235.761	43.229.471	404.465.232
Financiële baten en lasten						
Waardeverandering van financiële vaste activa						
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa horen	441.229	193.562	634.791	1.015.580	189.786	1.205.366
Overige rentebaten	7.655	1.380	9.036	6.345	1.699	8.044
Rente interne lening	1.534.739	-1.534.739	-	1.951.968	-1.951.968	-
Rentelasten	-13.234.050	-	-13.234.050	-14.428.578	-	-14.428.578
Saldo financiële baten en lasten	-11.250.426	-1.339.797	-12.590.223	-11.454.685	-1.760.483	-13.215.167
Resultaat voor belasting	199.723.960	20.485.947	220.209.908	349.781.077	41.468.988	391.250.065
Belastingen	-39.245.549	-4.827.582	-44.073.131	-47.404.628	-7.745.000	-55.149.628
Aandeel in resultaat van deelnemingen	19.740.399	4.082.033	4.082.033	33.674.405	-49.583	-49.583
Nettoresultaat na belastingen	180.218.810	19.740.399	180.218.810	336.050.855	33.674.405	336.050.855

Kasstroombegroting DAEB en Niet-DAEB

Kasstroombegroting 2019	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Ontvangsten:				
1.1 Huren	77.853.014	10.208.850	75.105.572	10.245.763
1.2 Vergoedingen	3.251.585	317.496	3.210.979	305.907
1.3 Overheidsontvangsten	-	-	-	-
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	193.312	12.960	174.153	29.301
1.5 Renteontvangsten	1.542.396	1.380	1.992.154	1.700
Saldo ingaande kasstromen	82.840.307	10.540.686	80.482.858	10.582.671
Uitgaven:				
1.7 Personeelsuitgaven	-9.519.763	-751.385	-10.429.084	-839.149
1.8 Onderhoudsuitgaven	-22.925.012	-1.684.973	-15.117.888	-1.160.207
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	-14.250.212	-1.460.508	-14.061.815	-1.406.758
1.10 Renteuitgaven	-13.517.070	-1.534.739	-14.747.603	-1.951.968
1.11a Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-91.025	-	-1.063.420	-82.529
1.11b Verhuurdersheffing	-12.946.083	-	-11.569.405	-
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-521.415	-2.370	-518.876	-6.169
1.13 Vennootschapsbelasting	1.157.746	-1.401.691	-7.822.439	-944.000
Saldo uitgaande kasstromen	-72.612.834	-6.835.666	-75.330.530	-6.390.780
Kasroom uit operationele activiteiten	10.227.473	3.705.020	5.152.328	4.191.891
MVA ingaande kasroom:				
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.285.331	-	6.356.380	-
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	6.291.991	-	7.390.133
2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB	1.539.060	-	380.000	-
2.2 B Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode niet-DAEB	-	1.757.851	-	1.492.011
2.4 A Verkoopontvangsten grond DAEB	5.912.744	-	5.564.067	-
2.4 B Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	-	609.133	-	619.546
Tussentelling ingaande kasroom MVA	12.737.135	8.658.974	12.300.447	9.501.690
MVA uitgaande kasroom:				
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-10.771.922	-	-24.221.987	-
2.6 B Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-	-	-
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-18.220.307	-	-13.826.550	-
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-2.360	-	-226.258
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-4.170.136	-	-4.020.465	-
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-367.443	-	-284.367
2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	-1.402.659	-	-326.205	-
2.11 B Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	-	-1.934.843	-	-999.005
2.12 A Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-1.189.249	-	-1.372.218	-
2.12 B Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-932	-	-18.351
2.14 A Investerings overig DAEB	-149.350	-	-190.075	-
2.14 B Investerings overig niet-DAEB	-	-	-	-
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	-137.765	-	-307.468	-
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	-	-84.082	-	-170.765
Tussentelling uitgaande kasroom MVA	-36.041.388	-2.389.660	-44.264.968	-1.698.746
Saldo in- en uitgaande kasroom MVA	-23.304.254	6.269.314	-31.964.521	7.802.944
2.17.1 Ontvangsten verbindingen	-	5.960.949	-	-
Saldo in- en uitgaande kasroom FVA	-	5.960.949	-	-
Kasroom uit (des)investerings	-23.304.254	12.230.264	-31.964.521	7.802.944
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	36.400.000	-	40.000.000	-
Aflossing interne lening	11.839.207	-	11.479.027	-
Aflossing leningen u/g	1.440	-	-	-
Opname maandelijkse roll-overlening	-	-	5.000.000	-
Uitgaand				
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	-31.813.128	-	-32.453.934	-
Aflossing interne lening	-	-11.839.207	-	-11.479.027
Aflossing maandelijkse roll-over lening	-2.500.000	-	-	-
Kasroom uit financieringsactiviteiten	13.927.519	-11.839.207	24.025.093	-11.479.027
Mutatie liquide middelen	850.739	4.096.078	-2.787.100	515.808
<i>Liquide middelen per 1 januari</i>	<i>445.885</i>	<i>943.868</i>	<i>3.232.985</i>	<i>428.060</i>
<i>Liquide middelen per 31 december</i>	<i>1.296.624</i>	<i>5.039.945</i>	<i>445.885</i>	<i>943.868</i>

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur:

Mevrouw A.L.J. Huntjens
(bestuurder)

Raad van commissarissen:
Vastgesteld door RvC op 28 april 2020.

De heer W.J. Bodewes

De heer Ir. F.M. van Beek

Mevrouw E.W.M. Aalsma

Mevrouw J.P.A. de Goede

De heer B.T. Rutten

De heer T. Tjin-A-Tsoi

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Pré Wonen zijn geen bepalingen opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat. Het resultaat wordt derhalve op voorstel van het bestuur met goedkeuring van de raad van commissarissen toegevoegd of onttrokken aan de overige reserves.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Pré Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Pré Wonen te Haarlem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Pré Wonen op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de balans per 31 december 2019;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2019;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 10 e.v. Hierin staat beschreven dat Stichting Pré Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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.

Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en onze controleverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgemaakt en de situatie verandert van dag tot dag. De invloed van deze ontwikkelingen op Stichting Pré Wonen is uiteengezet in het bestuursverslag onder de risicoparagraaf, de toelichting op de jaarrekening onder de "Continuïteit van de activiteiten" en de toelichting opgenomen bij de gebeurtenissen na balansdatum (pagina 56). Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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;
- ▶ 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 en 36a van de Woningwet is vereist.

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 en 36a van de Woningwet.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van 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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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 fouten of fraude, 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;
- ▶ 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.

Amsterdam, 28 april 2020

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. P.C. van Dijk RA