

**Peelrand**  
**Wonen** zonder  
zorgen

# Jaarverslag

2022



## Inhoudsopgave

### Bestuursverslag

Voorwoord .....	1
<b>1. Een (t)huis voor iedereen .....</b>	<b>2</b>
1.1. Ons bezit .....	2
1.2. Woonruimteverdeling .....	3
<b>2. Betaalbare woonlasten .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Gelukkig samen leven .....</b>	<b>6</b>
3.1. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid .....	6
3.2. Leefbaarheid .....	6
<b>4. Passende dienstverlening .....</b>	<b>7</b>
4.1. Kwaliteit .....	7
4.2. Organisatie .....	7
<b>5. Duurzaam wonen .....</b>	<b>9</b>
5.1. Woningkwaliteit .....	9
5.2. Duurzame bedrijfsvoering .....	11
<b>6. Risicoparagraaf .....</b>	<b>16</b>
6.1. Een (t)huis voor iedereen .....	16
6.2. Betaalbare woonlasten .....	17
6.3. Gelukkig samen leven .....	17
6.4. Passende dienstverlening .....	17
6.5. Duurzaam wonen .....	18
6.6. Risicobereidheid .....	21
6.7. Frauderisico en continuïteit .....	21
<b>7. Verslag van de Raad van Commissarissen .....</b>	<b>22</b>
7.1. Bericht van de voorzitter .....	22
7.2. Over besturen en toezicht houden .....	22
7.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol .....	23
7.4. Verslag vanuit werkgeversrol .....	28
7.5. Verslag vanuit klankbordfunctie .....	28
7.6. Over de Raad van Commissarissen .....	29
7.7. Tot slot .....	32
<b>8. Bestuursverklaring .....</b>	<b>34</b>

## **Jaarrekening**

Balans per 31 december 2022 .....	36
Winst- en verliesrekening over 2022 .....	38
Kasstroomoverzicht.....	39
Toelichting op de jaarrekening 2022 .....	41
Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva .....	42
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	49
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht .....	52
Toelichting op de balans per 31 december 2022 .....	53
Niet in de balans opgenomen verplichtingen .....	69
Gebeurtenissen na balansdatum.....	70
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022 .....	71
Overige toelichtingen.....	79
Overige gegevens.....	86
Controleverklaring .....	87

## Voorwoord

Als corporatie van ons formaat ben je altijd kwetsbaar als het gaat om personele wisselingen. Wij waren dan in december 2022 dan ook zeer blij met de constatering dat ons team op orde was en er sprake was van een goede en prettige samenwerking. Met dit team konden wij bergen verzetten. Maar we hebben ook geleerd dat de enige constante factor tegenwoordig 'de verandering' is. En een week later vertelde onze Specialist Sociaal Beheer dat zij voor een andere baan had gekozen. En dan is het best even schrikken met de kennis over de krapte op de huidige arbeidsmarkt in het achterhoofd. Gelukkig komt dan het DNA van onze medewerkers ook goed naar voren. En merk je maar weer dat men niet werkt om een bepaalde functie met taken uit te oefenen, maar werkt vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Dit jaar gaat mijn speciale woord van dank dan ook uit naar Anne van den Elzen, die in de daaropvolgende maanden het werk van de Specialist Sociaal Beheer heeft gecombineerd met haar eigen werk. Gelukkig leverde de sollicitatieprocedure een zeer geschikte nieuwe medewerker op en is Annelieke Steenbergen vanaf 1 juni bij ons begonnen en levert ze zichtbaar haar steentje bij.

Nu vallen bovenstaande zorgen natuurlijk in het niet bij die ene andere grote verandering in onze wereld begin 2022. De oorlog in de Oekraïne. In eerste instantie nog een oorlog op afstand. Weliswaar een stuk dichterbij dan andere oorlogen en Nederland bood hulp voor de vele vluchtelingen. Maar niet lang daarna bleek dat deze oorlog ons ook allemaal in de portemonnee zou treffen. Waar enkele jaren geleden het kabinet nog riep dat wij moesten verduurzamen, maar dat dit niet zou leiden tot hogere woonlasten, gaan die woonlasten door een toename van de energieprijzen door het dak en wordt het belang van verduurzamen nog groter. Daarom hebben wij ook in 2022 de ambitie opgepakt om al ons bezit de komende 5 jaar te isoleren naar energielabel A, zodat zij geschikt zijn om, op termijn, van het gas af te halen. Ons verduurzamingsbudget is dan ook aanzienlijk verhoogd, waarbij wij dit doen zonder een huurverhoging te vragen.

Met behulp van vroegsignalering is er in samenwerking met de gemeente veel inzet om te voorkomen dat huurders in de problemen geraken. En dat werpt zijn vruchten af. De betalingsachterstanden nemen tot op heden nog niet toe, ondanks de toenemende kosten voor huishoudens. Gelukkig lijken de energieprijzen nu iets te zakken, maar het blijft voorlopig nog wel van groot belang om deze ontwikkelingen te bewaken.

Daarnaast zien wij dat de druk op de woningmarkt aanzienlijk is toegenomen. Het aantal actief woningzoekenden is bijna verdubbeld en er wordt veel meer gereageerd op vrijkomende woningen. De landelijke vraag naar sociale huurwoningen is dus ook op de Boekelse schaal terug te zien. Het doet ons dan ook goed te zien dat de samenwerking met de gemeente in deze goed is en dat er al een ruim aantal nieuwbouwprojecten voor de komende jaren gepland zijn.

En waar dit voorwoord begon met een personele wisseling, eindigt dit voorwoord hier ook mee. Per 1 maart 2023 heeft Martijn van Straaten PeelrandWonen verlaten. Terugkijkend op de afgelopen 4,5 jaar is er veel veranderd bij PeelrandWonen, in positieve zin. Boekel, Peelrand Wonen, haar medewerkers en haar bewoners hebben een plek in zijn hart gekregen. De persoonlijke, eigenwijze en nuchtere instelling vormen de kracht van deze organisatie, nu en in de toekomst. Als interim directeur-bestuurder vanaf 1 maart jl. onderschrijf ik dit van harte.

Boekel, 14 juni 2023

Adrie Tukker-Blok

Directeur-bestuurder a.i.

## 1. Een (t)huis voor iedereen

### 1.1. Ons bezit

Op 31 december 2022 bestond de totale portefeuille van Stichting PeelrandWonen (verder PeelrandWonen genoemd) uit 626 eenheden. Onderverdeeld naar de volgende typering:

	Aantal eenheden
DAEB Eengezinswoningen	398
Niet-DAEB Eengezinswoningen	1
Meergezinswoningen met lift	125
Meergezinswoningen zonder lift	98
Standplaats	1
Parkeerplaats	1
Steunpunt	2
Vastgoed bestemd voor verkoop (uit exploitatie)	0
<b>Totaal</b>	<b>626</b>

#### Nieuwbouw

PeelrandWonen is in 2022 gestart met de nieuwbouw van het project Kloosterhof, met 10 appartementen en 10 eengezinswoningen aan de Kloosterlaan in een klimaatadaptieve en biodiverse omgeving. Deze woningen worden naar verwachting rond de zomer van 2023 opgeleverd.

In december 2022 is het investeringsbesluit genomen voor 4 woningen in Venhorst. Deze zullen eind 2023/begin 2024 worden opgeleverd.

#### Verkoop

In 2022 zijn er 4 woningen verkocht. Eind 2021 was hiervan al 1 woning uit exploitatie. Er zijn 2 woningen verkocht aan een zittende huurders en 2 woningen zijn verkocht op het moment dat zij vrijkwamen bij huuropzegging.

#### Koopgarant

Wij zijn per 31 december 2022 juridisch eigenaar van de grond onder 17 Koopgarantwoningen. Op deze woningen rust een terugkoopplicht voor PeelrandWonen. Zodra een eigenaar de woning aanbiedt aan PeelrandWonen dient binnen drie maanden de eigendomsoverdracht afgerond te zijn. In 2022 zijn er 0 woningen aangekocht en 0 woningen verkocht. In januari 2023 gaat het eigendom van 1 woning over naar PeelrandWonen.

#### Grondposities

PeelrandWonen had begin 2022 nog 1 ontwikkellocatie in portefeuille. In 2022 is Peelrandwonen gestart met project Kloosterhof. Deze grond is grotendeels overgegaan naar het project. Het restant van de grondpositie is in de balans gepresenteerd onder de post overige voorraden - grond voor een bedrag van € 80.000. Deze strook wordt in 2023 verkocht aan gemeente Boekel.

## 1.2. Woonruimteverdeling

### Woningzoekenden

Het aantal inschrijvingen per 31 december 2022 bedraagt 1.649. Dit is een toename van 20%.

Ingeschreven woningzoekenden	2019	2020	2021	2022
Alleenstaanden	510 (56,4%)	604 (55,6%)	830 (60,5%)	979 (59,4%)
Tweepersonen	308 (34,1%)	364 (33,5%)	385 (28,0%)	458 (27,8%)
3 of meer personen	86 (9,5%)	118 (10,9%)	158 (11,5%)	212 (12,8%)
<b>Totaal</b>	<b>925 (100,0%)</b>	<b>904 (100,0%)</b>	<b>1.086 (100,0%)</b>	<b>1.649 (100,0%)</b>

Het aantal ingeschreven woningzoekenden kent een redelijke toename. Daarbij dient opgemerkt te worden dat lang niet alle ingeschreven woningzoekenden ook actief op zoek zijn naar een woning. Actief op zoek ben je wanneer je de afgelopen 12 maanden minimaal 1x hebt gereageerd. Wanneer wij daarnaar kijken, levert dat onderstaand beeld op.

Actief woningzoekenden	2021	2022
Alleenstaanden	112 (56,6%)	143 (54,8%)
Tweepersonen	55 (27,8%)	68 (26,0%)
3 of meer personen	31 (15,6%)	50 (19,2%)
<b>Totaal</b>	<b>198 (100,0%)</b>	<b>261 (100%)</b>

De woningzoekenden zijn als volgt te verdelen naar leeftijdscategorie:

Actief woningzoekenden	2021	2022
18-23	10,1%	4,6%
24-34	39,4%	39,1%
35-54	26,2%	31,4%
55-66	9,1%	8,8%
67-74	6,1%	5,0%
75 en ouder	9,1%	11,1%

### Mutaties

In 2022 zijn 52 huurovereenkomsten beëindigd. PeelrandWonen heeft 47 woningen opnieuw verhuurd (mutatiegraad 7,51%). Van de overige 5 opzeggingen zijn 3 woningen verkocht. Tevens worden er 2 woningen in 2023 opnieuw verhuurd.

### Toewijzingen

Complex Donkzicht wordt aangeboden op de reguliere manier, waarbij echt)paren waarvan één of beiden zorg nodig hebben voorrang krijgen. Dit gebeurt in overleg met BrabantZorg en dient onderbouwd te worden met een zorgindicatie.

De gemeente Boekel had per 31 december 2021 een achterstand voor het plaatsen van 1 statushouder. De taakstelling voor 2022 bedroeg het plaatsen van 16 statushouders. Totaal zijn er in 2022 15 statushouders gehuisvest in Boekel. De achterstand per 31 december 2022 betreft 2 statushouders nog te plaatsen. Januari 2023 is voldaan aan onze taakstelling voor 2022.

Van de 47 nieuwe huurovereenkomsten zijn er geen geliberaliseerde huurovereenkomsten afgesloten. Van alle nieuwe toewijzingen heeft PeelrandWonen 60% toegewezen aan huishoudens tot en met de huurtoeslaggrens en 98% toegewezen aan huishoudens tot € 40.765/€ 45.014. Van alle huurtoeslaggerechtigden is 100% passend toegewezen. Er is 1 woning toegewezen aan een huishouden met een hoger inkomen dan € 40.765/€ 45.014.

### Leegstand

Het aantal leegstandsdagen (exclusief leegstand verkoop) valt met 603 dagen hoger uit dan in 2021 (489 dagen). De toename deed zich voornamelijk voor bij renovatieleegstand.

De afname van de mutatieleegstand is voornamelijk veroorzaakt doordat er meer renovaties zijn uitgevoerd bij mutaties. De toename van de renovatieleegstand wordt met name veroorzaakt doordat er in 2022 meer renovaties hebben plaatsgevonden dan in 2021. De post niet verhuurbaar betreft een leegstaande woning die tijdelijk heeft leeggestaan om de mogelijkheden te onderzoeken voor sloop/nieuwbouw of renovatie.

Reden leegstand	2022		2021	
Mutatieleegstand	112	€ 2.449	201	€ 3.895
Renovatieleegstand	384	€ 6.551	195	€ 3.320
Niet verhuurbaar	107	€ 2.160	93	€ 1.472
Verkoopleegstand	0	€ 0	147	€ 1.647
<b>Totaal</b>	<b>603</b>	<b>€ 11.160</b>	<b>636</b>	<b>€ 10.334</b>

## 2. Betaalbare woonlasten

### Huursomstijging

De huursom is het totaal aan huurinkomsten in één jaar van de woningcorporatie van alle huurders van de corporatie. In de huursombenadering mag de huursom niet meer stijgen dan een door de overheid vastgesteld percentage. De huurstijging bij individuele huurders kan hoger of lager zijn. De maximale huursomstijging in 2022 is 2,3 procent. Dit is alleen de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen is niet meer opgenomen in de huursom. Voor 2022 geldt een huurverhoging per individueel adres van tevens maximaal 2,3 procent.

PeelrandWonen komt in 2022 uit op een huursomstijging van 1,65% en komt hierbij lager uit dan de maximale huursomstijging van 2,3%.

### Huurachterstanden

De huurachterstand per 31 december 2022 is licht gedaald ten opzichte van de huurachterstand per 31 december 2021 (€ 15.243 resp. € 17.759). De achterstand bedraagt 0,34% van de jaarhuur (2021: 0,40%). In 2022 is er een ontruimingsvonnis van de kantonrechter uit 2021 uitgevoerd. Met diverse huurders kon een betalingsregeling afgesloten worden, waardoor ontruiming is opgeschort/voorkomen.

### Huurbeleid

PeelrandWonen werkt voor de sociale huurwoningen met 6 vaste streefhuurbedragen. De streefhuur voor woningen boven de sociale huurgrens (€ 763,47) wordt gebaseerd op 80% van de maximaal redelijke huur.

Woningen met vergelijkbare eigenschappen en bestemd voor een vergelijkbare doelgroep hebben een gelijke streefhuur. Iedere woning is, in overleg met de Huurdersraad, ingedeeld in een bepaalde prijsklasse. Voor de meeste woningen komt de huidige huur op dit moment niet overeen met de vastgestelde streefhuur. Sommige huurders betalen minder en sommige huurders betalen meer.

Middels de jaarlijkse huuraanpassing laten wij de huidige huren de komende jaren geleidelijk naar de streefhuren toe groeien. Waarbij het uitgangspunt is dat onze totale huurinkomsten alleen inflatievolgend stijgen.

### Huuraanpassing 2022

	Verhoging 2022
Huidige huurprijs onder nieuwe streefhuur	2,3%
Huidige huurprijs hoger of gelijk aan nieuwe streefhuur	0,0%



## 3. Gelukkig samen leven

### 3.1. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid

#### Overleg met bewoners

Het bestuur van de Huurdersraad bestaat uit 3 huurders. De huurdersraad wordt goed ondersteund door de Woonbond.

In april en oktober zijn door de huurdersraad bijeenkomsten georganiseerd om de achterban te informeren rond lopende zaken.

Er zijn geen bijzondere adviesaanvragen voorgelegd aan de Huurdersraad, met uitzondering van de huuraanpassing voor 2022. Aangezien dit conform het beleid van de afgelopen jaren was, leidde dit niet tot bijzonderheden. De Huurdersraad heeft besloten dat zij geen gebruik maakt van haar adviesrecht op de begroting 2023.

De Prestatieafspraken zijn in december door PeelrandWonen, de gemeente Boekel en de Huurdersraad ondertekend.

#### Informatie en communicatie

Vrijwel iedere 1<sup>e</sup> week van de maand verschijnt er een pagina in het weekblad Boekel-Venhorst met het laatste nieuws. De reacties hierop zijn zeer positief. Echter is deze editie vanaf 2023 alleen nog maar digitaal en moeten wij op zoek naar een fysiek alternatief.

Daarnaast wordt actief gebruik gemaakt van communicatie via de website en Facebook. Maar nieuw dit jaar is de communicatie via de WocoAPP. Wij kunnen daarmee push-berichten sturen aan de gehele doelgroep of een bepaald complex. Voordeel hiervan is ook dat men eenvoudig via de app hier vragen over kan stellen. Inmiddels maakt 58% van onze huurders gebruik van deze app, waarmee wij onder de woningcorporaties koploper in Nederland zijn.

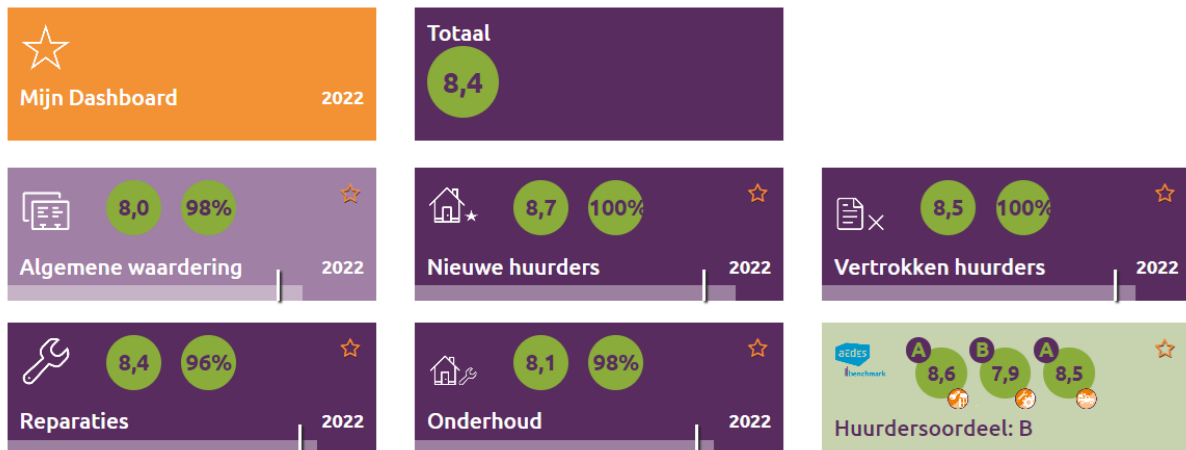
### 3.2. Leefbaarheid

Voor 2022 zijn goede prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Boekel en de Huurdersraad. Daarbij is ook de afspraak gemaakt dat wij vooral de bewoners laten aangeven welke behoefte er is aan maatregelen op het gebied van leefbaarheid. Gesteld kan worden dat het goed is gesteld met de leefbaarheid in de gemeente Boekel en dat er op dit gebied geen grote investeringen of activiteiten benodigd zijn. De mogelijkheid tot het indienen van initiatieven zal blijven bestaan.

## 4. Passende dienstverlening

### 4.1. Kwaliteit

De klanttevredenheidscijfers laten een positief beeld zien. Voor alle onderdelen wordt er minimaal door 96% van de respondenten een voldoende gegeven. Daarbij liggen de cijfers aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde. Gemiddeld kwamen wij uit op een 8,4 (2021: 8,0), hetgeen onze ambitie overtreft.



**Legenda:**

De linkerbol vertegenwoordigt het gemiddelde beoordelingscijfer. KWH-norm: min. 7,0.

De rechterbol vertegenwoordigt het aantal beoordelingen met een voldoende. KWH-norm min. 85%.

De balk onder het thema geeft het cijfer van PeelrandWonen aan ten opzichte van het landelijk gemiddelde (de witte streep).

### 4.2. Organisatie

Voor het gezamenlijk bepalen van de richting voor de organisatie hebben wij 1x per maand een Kompas-overleg ten behoeve van eventuele bestuursbesluiten en het bespreken van nieuw of te actualiseren beleid. Alle medewerkers hebben de mogelijkheid om onderwerpen in te brengen.

Er is 1 personele wijziging geweest in 2022, voor de Specialist Sociaal Beheer en Ontwikkeling. Alhoewel de afname op de arbeidsmarkt goed merkbaar was, hebben wij toch een zeer goede nieuwe collega kunnen vinden.

## Organisatieschema 2022



### Personeel

PeelrandWonen is een kleine platte organisatie. De belangrijkste kenmerken zijn korte lijnen en een informele manier van omgang. Per 31 december 2022 zijn er 7 mensen in dienst bij PeelrandWonen. Het aantal berekende fte's bedraagt volgens het onderstaand overzicht 4,96.

Personeel	Fte's	Aantal
Directeur-bestuurder	1,00	1
Controller	0,67	1
Medewerkers	3,29	5
<b>Totaal</b>	<b>4,96</b>	<b>7</b>

Daarnaast huren wij gedurende 16 tot 20 uur per week een medewerker in om ons te ondersteunen bij de projectontwikkeling.

Bij 7 medewerkers in vaste dienst was in 2022 sprake van 22 ziektedagen. Het verzuimpercentage is 1,22% (2021: 0,63%).

## 5. Duurzaam wonen

### 5.1. Woningkwaliteit

#### Dagelijks onderhoud en reparaties

Boekjaar 2021 was het eerste volledige jaar dat wij het Dagelijks Onderhoud hebben uitbesteed. Dit is in de cijfers goed terug te zien. De samenwerking verloopt daarbij naar tevredenheid.

Het totaal aantal reparatieverzoeken is licht gedaald ten opzichte van voorgaande jaren.

Jaar	Totaal		Eigen dienst		Derden	
	Aantal	Aantal	%	Aantal	%	
2018	964	552	57%	412	43%	
2019	811	388	48%	423	52%	
2020	773	141	18%	632	82%	
2021	822	10	1%	812	99%	
2022	796	1	0%	795	100%	
<i>5jr - gemiddeld</i>	833					

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de kosten voor reparatieverzoeken weer. Opvallend daarbij is de fluctuatie in de gemiddelde kosten. Dit illustreert met name de grilligheid bij een kleine corporatie en de afhankelijkheid van het type meldingen. Afgezet tegen het 5-jarig gemiddelde, liggen we in lijn, waarbij geen rekening is gehouden met indexering van prijzen door de jaren heen.

Jaar	Totaal		Eigen dienst		Derden	
	per rep.verz.	Kosten	per reparatie	Kosten	per reparatie	
2018	€ 203	€ 77.716	€ 141	€ 117.659	€ 286	
2019	€ 145	€ 48.457	€ 125	€ 69.254	€ 164	
2020	€ 190	€ 16.685	€ 118	€ 130.431	€ 206	
2021	€ 172	€ 1.708	€ 171	€ 139.347	€ 172	
2022	€ 193	€ 0	€ 0	€ 153.330	€ 193	
<i>5jr - gemiddeld</i>	€ 180		€ 111		€ 204	

Doel van de samenwerking voor het dagelijks onderhoud was niet een kostenbesparing op het onderhoud, maar meer borging van de kwaliteit en dienstverlening. In de klantwaardering voor de reparaties zagen wij daarbij reeds een stijging. Daarnaast zijn wij nu 24/7 bereikbaar voor spoedreparaties.

### Mutatieonderhoud

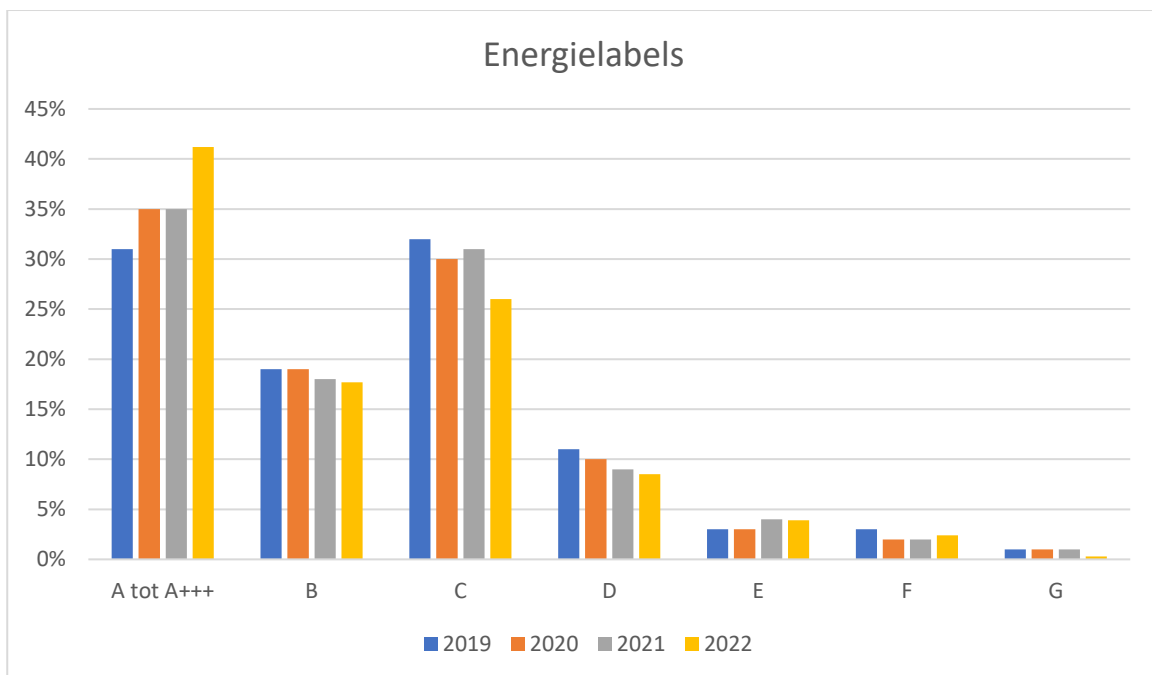
Bij 37 woningen is beperkt mutatie-onderhoud uitgevoerd. Hierbij moet men denken aan het vervangen van de closetpot, vervangen van binnendeuren, vervangen van een aanrechtblad etc. (werkzaamheden in het kader van onderhoud. De echte verbeteringen vallen hier niet onder). De gemiddelde kosten per mutatieverzoek zijn minimaal gedaald.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de mutatiekosten weer.

Jaar	Totaal aantal	Totale kosten	Kosten per mutatie
2018	45	€ 52.508	€ 1.167
2019	48	€ 49.547	€ 1.032
2020	59	€ 54.601	€ 925
2021	38	€ 31.767	€ 836
2022	37	€ 30.403	€ 822
<i>5jr - gemiddeld</i>	45		€ 956

### Energie labels

In 2022 zijn diverse woningen verduurzaamd en zijn ook de wijzigingen ten gevolge van de geplaatste zonnepanelen verwerkt. Dit leidt tot een forse stijging van de woningen met energielabel A en beter. Onderstaande tabel geeft de labeling weer van de woningen van PeelrandWonen:



## 5.2. Duurzame bedrijfsvoering

### Resultaat

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 7.428.889.

Dit positieve resultaat wordt grotendeels veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille.

Resultaat (x € 1.000)	Vergelijking met vorig jaar		
	2022	2021	Vershil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 2.299	€ 2.622	€ -323
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 302	€ 483	€ -181
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 5.929	€ 6.011	€ -82
Nettoresultaat overige activiteiten	€ 86	€ 84	€ 2
Overige organisatiekosten	€ -366	€ -577	€ 211
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -48	€ -75	€ 27
Financiële baten en lasten	€ -593	€ -670	€ 77
Vennootschapsbelastingen	€ -180	€ -735	€ 555
Resultaat na belastingen	€ 7.429	€ 7.143	€ 286

De **daling** van het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er meer verhuurderheffing is afgedragen in 2022 dan in 2021. In 2021 was er sprake van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing voor het appartementencomplex Ter Rhunnen. Tevens zijn er meer lasten onderhoudsactiviteiten gegenereerd.

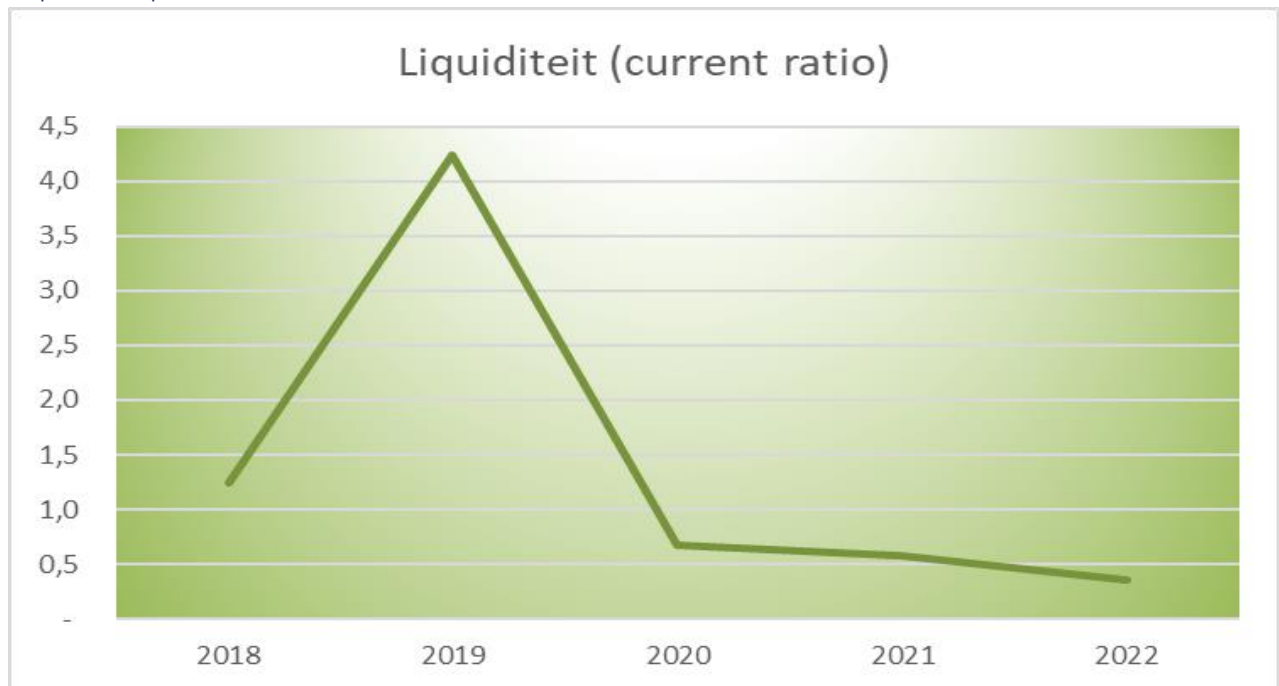
De **daling** van het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt doordat in 2022 een lager boekresultaat gerealiseerd is doordat er minder woningen verkocht zijn.

De **daling** van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt met name veroorzaakt door aanpassingen van de parameters en de vorming van een voorziening voor onrendabele investeringen in verband met de nieuwbouw.

### Vennootschapsbelasting

Met ingang van 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De betekent dat naast een commerciële- ook een fiscale resultatenrekening moet worden opgesteld. De voorlopig opgestelde fiscale resultatenrekening over 2022 geeft een positief resultaat van € 1.151.000.

## Liquiditeitspositie



De stijging in 2019 wordt veroorzaakt doordat er liquiditeiten gereserveerd staan voor de bouw en oplevering van nieuwbouw in 2020. De nieuwbouw is in 2020 opgeleverd. Doordat in 2022 de nieuwbouw wat vertraagd gestart is, wordt er pas financiering aangetrokken op het moment dat PeelrandWonen dit niet uit eigen middelen kan betalen of wanneer er een herfinanciering van een lening moet plaatsvinden. Het borgingsplafond geeft voldoende ruimte om nieuwe financiering aan te trekken.

Het verloop van de liquide middelen wordt nauwlettend bewaakt via maandelijkse overzichten. Eens per kwartaal vindt uitgebreide analyse plaats van het werkelijk verloop en raming. Met huisbankier BNG is bij liquiditeitstekorten een kredietfaciliteit overeengekomen van € 600.000.

### Beleidswaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

### *Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde*

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een opnieuw sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van PeelrandWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 8.011.000 gegroeid naar een waarde van € 105.154.000. Dit betreft een waardegroei van 8%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor.

De afschaffing van de verhuurderheffing heeft een positieve invloed gehad op de waardeontwikkeling. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een opwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. De ontwikkeling van de contracthuur is positief.

#### *Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde*

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Sinds de introductie van de beleidswaarde, heeft PeelrandWonen meer ervaring opgedaan in het analyseren van de waardeontwikkeling. Inmiddels hebben de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de definities verder aangescherpt en nieuwe normen vastgesteld.

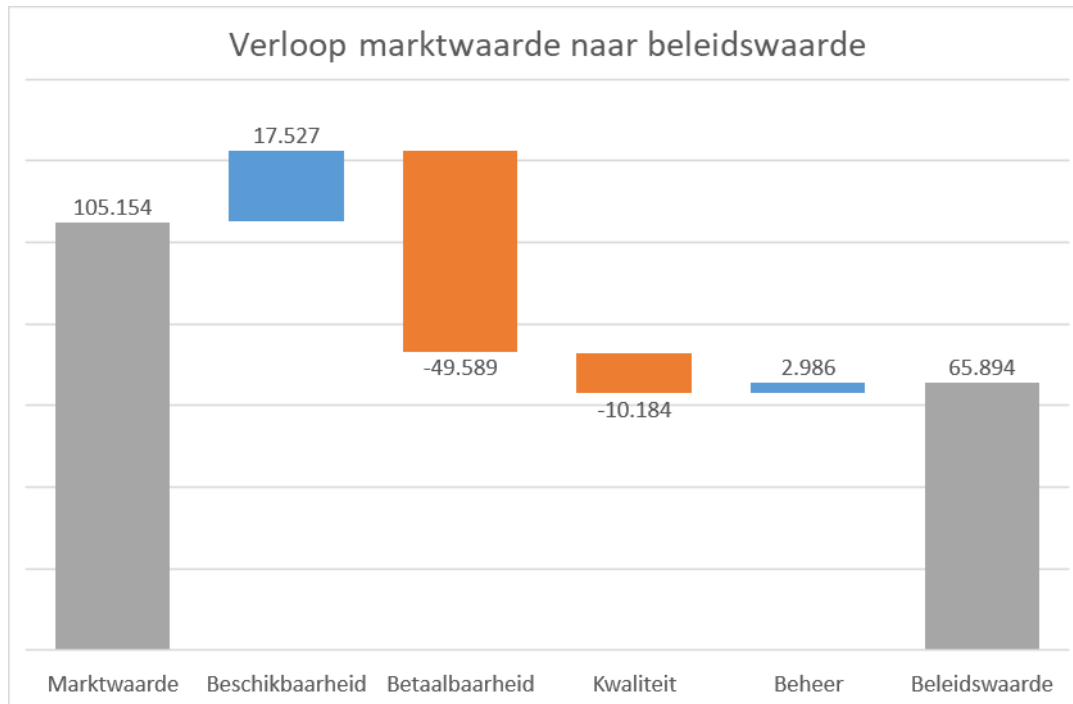
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

#### *Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie*

Het bestuur van PeelrandWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 39 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:





Dit impliceert dat circa 47% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

#### Administratie

De administratie, jaarrekening en begroting worden in eigen beheer met behulp van het NCCW automatiseringssysteem uitgevoerd. De controller houdt zich met name bezig met het opstellen van begroting, periodieke verslaglegging, ICT en heeft evenals voorgaande jaren deze jaarrekening opgesteld, onder verantwoordelijkheid van het bestuur. Voorafgaand aan de bespreking en vaststelling heeft de Audit Commissie de jaarrekening besproken. De controle geschiedt in opdracht van de Raad van Commissarissen door Flynth Accountants.

## Kengetallen

Boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
1. a. huurwoningen	622	625	626	606	610
b. overige woongelegenheden	0	0	4	4	4
c. standplaats	1	1	1	1	1
totaal woongelegenheden	623	626	631	611	615
d. bedrijfspand	-	-	-	-	-
e. maatschappelijk vastgoed (steunpunt)	2	2	2	2	2
f. parkeerplaatsen	1	1	1	1	1
totaal verhuureenheden	626	629	634	614	618

## Verhuren van woningen

1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,34%	0,40%	0,35%	0,41%	0,32%
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,26%	0,29%	0,62%	0,26%	0,48%
3. Mutatiegraad	7,51%	6,52%	8,83%	7,00%	9,39%

	Norm WSW	2022	2021
<b>ICR</b>	Minimaal 1,40	2,35	2,73
<b>Loan to Value</b>	Maximaal 85%	33%	39%
<b>Solvabiliteit</b>	Minimaal 15%	62%	59%
<b>Dekkingsratio</b>	Maximaal 70%	20%	27%
<b>Onderpandratio</b>	Maximaal 70%	20%	27%

De sterke daling van de Loan to Value is te verklaren doordat de beleidswaarde is toegenomen ten opzichte van 2021. Tevens is de schuldpositie ten opzichte van 2021 afgenomen. De solvabiliteit is tevens verbeterd door de stijging van de beleidswaarde en de toename van het eigen vermogen ten opzichte van 2021.

## 6. Risicoparagraaf

Om in deze tijd van dynamische en politieke ontwikkelingen strategische doelstellingen op verantwoorde wijze te kunnen realiseren, wordt risicomanagement voor woningcorporaties een steeds belangrijker item. De doelstelling van risicomanagement is bij te dragen aan het bereiken van de doelstellingen die PeelrandWonen zich heeft gesteld.

Interne beheersing dient als hulpmiddel bij het waarborgen dat operationele en financiële doelstellingen ook op de langere termijn worden bereikt. De activiteiten op het terrein van interne beheersing dienen mede te waarborgen dat PeelrandWonen relevante wet- en regelgeving naleeft, zodat de reputatie als maatschappelijke organisatie niet wordt geschaad of er andere nadelige gevolgen zijn.

Bestuurders en Raad van Commissarissen moeten voortdurend inzicht hebben in de risico's en onzekerheden, deze vervolgens analyseren en op basis daarvan besluiten nemen. Binnen de Planning & Control cyclus wordt zowel over de strategische als operationele risico's gerapporteerd. Op basis van de gestelde doelstellingen zijn KPI's opgesteld en er wordt periodiek gerapporteerd over het behalen van de KPI's en indien noodzakelijk vindt er bijsturing plaats.

Op basis van de doelstellingen vanuit PeelrandWonen zijn de volgende risico's onderscheiden:

### 6.1. Een (t)huis voor iedereen

*Iedereen in de gemeente Boekel moet kunnen beschikken over een (t)huis. Als basis om te kunnen genieten van het leven.*

#### Risico m.b.t. leegstand

Risico op leegstand kan meerdere oorzaken hebben. Het kan voortkomen uit veranderende marktwensen. Het kan komen door een overschot aan woningen van een type waar minder of geen vraag naar is. Streven is dan ook de leegstand te beperken door bij nieuwbouwvoornemens marktonderzoek te doen en woningaanpassing goed af te blijven stemmen op de woningbehoefte. Gezien het feit dat de omvang is afgestemd op het werkgebied, is het geen kwetsbare portefeuille. De vastgoedstrategie beweegt langs twee lijnen: ophogen van de gemiddelde levensduur van het bezit en verkoop van (grote) woningen met een laag energielabel. De opbrengsten c.q. besparingen die hierdoor worden gerealiseerd zijn bestemd voor de bouw van nieuwbouwwoningen. Hierdoor vindt er versnelde verduurzaming plaats. Er is nog steeds een wachtlijst voor de sociale huurwoningen en de wachttijd neemt niet af. Over nieuwbouwplannen blijven we in gesprek met de gemeente. De woningen ontwikkelen wij daarbij levensloopbestendig, hetgeen betekent dat wij ze voor zoveel mogelijk verschillende huishoudens geschikt maken.

#### Risico m.b.t. nieuwbouw

Risicobereidheid op risico's bij nieuwbouw is laag. De maatregelen moeten het risico zo veel mogelijk mitigeren. Alle mogelijke opties die zich aandienen voor nieuwbouw worden onderzocht met betrekking tot de haalbaarheid. Er wordt met name getoetst op strategisch gebied, organisatorisch gebied, technisch gebied en financieel gebied. Hiervoor is in 2019 tevens het Investeringsstatuut geactualiseerd. Investerings vanaf € 500.000 vinden pas plaats na goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Tevens vindt er een nauwkeurige projectadministratie plaats.

De gemeente Boekel heeft een sterke oriëntatie op groei. Daarbij is het met name van belang om de woningbehoefte ook in regionaal perspectief te zetten.

## 6.2. Betaalbare woonlasten

*Onze huurders wonen in een huis, dat past bij hun inkomen. En zijn vervolgens in staat dit ook zo te houden.*

### Risico's m.b.t. woningtoewijzing

Op het gebied van de woningtoewijzing is er de afgelopen jaren veel te doen geweest ten aanzien van compliance. Om toewijzingsrisico's ten aanzien van te hoge inkomens of het niet-passend toewijzen te beperken bewaakt PeelrandWonen het toewijzingsproces nauwlettend en streeft PeelrandWonen ernaar om volledig te voldoen aan de wettelijke normen. Begin 2020 heeft Peelrand de module Reporting van NCCW aangeschaft, zodat de toewijzing eenvoudiger bewaakt kan worden.

De risicobereidheid is laag en de maatregelen moeten het risico zo veel mogelijk mitigeren. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's acceptabel worden geacht.

### Risico m.b.t. huurachterstanden

Het actieve incassobeleid van PeelrandWonen resulteert in een lage huurachterstand. De processen zijn zodanig geborgd dat er vroeg signalering plaatsvindt van het ontstaan van een huurachterstand en dat hier adequaat op gereageerd wordt. Dit wordt door de Specialist Administratie samen met de Specialist Wonen opgepakt, hetgeen risico's verder beperkt.

## 6.3. Gelukkig samen leven

*Wonen, werken en leven doe je niet alleen, dat doen wij met elkaar. Niet alleen PeelrandWonen is zich daarvan bewust, maar ook onze huurders. Wij beïnvloeden dat met elkaar op een positieve wijze.*

### Risico's m.b.t. leefbaarheid en overlast

Binnen de gemeente Boekel worden wij in toenemende mate geconfronteerd met verwarde personen en gezinnen met multiproblematiek. Deze groep huurders legt op steeds grotere schaal beslag op onze organisatie. De betreffende medewerker is geschoold op het herkennen van signalen en overlegt nauw met betrokken instanties. Hier is de schaal van de organisatie een voordeel, we vinden elkaar snel en kunnen ook snel schakelen met de betrokken partijen (gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties).

De risicobereidheid voor de leefbaarheid en overlast risico's is laag. De maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk afhechten. De Specialist Sociaal Beheer en Ontwikkeling is onder andere belast met deze taak. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's acceptabel worden geacht. Desalniettemin verdient dit wel blijvende aandacht en monitoring.

## 6.4. Passende dienstverlening

*Onze betrouwbare dienstverlening sluit aan op de kunde van onze doelgroep en is afgestemd op de omvang van onze organisatie. Er is aandacht voor maatwerk, omdat mensen en situaties nu eenmaal van elkaar kunnen verschillen.*

#### Risico's m.b.t. organisatiegrootte

Gezien de grootte van de omvang van de organisatie is PeelrandWonen kwetsbaar. De onderlinge vervangbaarheid van medewerkers, het risico van uitval en (on)voldoende functiescheiding blijven continue aandachtspunten. Daar hebben wij oog voor en richten wij processen (beter) op in. In 2022 is de Strategische Personeelsplanning geactualiseerd. Het risico wordt deels ondervangen door een hechte samenwerking en afstemming binnen de organisatie. Wanneer de kennis intern ontbreekt, wordt er gezorgd voor extra opleidingen of inhuur van specialisten.

#### Risico's m.b.t. automatisering

Automatisering vraagt ook continue aandacht. Enerzijds door veranderende omstandigheden, anderzijds door ontwikkelingen bij softwareleveranciers. De systemen binnen PeelrandWonen kunnen beter benut worden en de interne processen krijgen steeds meer de aandacht om de continuïteit en kwaliteit van de bedrijfsprocessen te kunnen blijven garanderen. De organisatie maakt nog veel gebruik van eigen Excel-overzichten voor de procesbeheersing en veel administratieve taken worden nog handmatig uitgevoerd. Binnen PeelrandWonen worden de processen geactualiseerd en worden de mogelijkheden verkend om diverse vastleggingen te maken binnen het primaire systeem.

#### Risico's m.b.t. financiële verslaglegging

De risicobereidheid van PeelrandWonen is laag, passend bij de doelstelling van de organisatie. Om het risico op onbetrouwbare interne en externe verslaggeving te mitigeren, wordt er om de vier maanden gerapporteerd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen. Twee keer per jaar (interim en jaarrekening) controleert de accountant de bedrijfsvoering van PeelrandWonen. Tijdens de interimcontrole is onder andere de naleving van de regels met betrekking tot woningtoewijzing gecontroleerd. Gedane aanbevelingen van WSW, Aw, de accountant en de Raad van Commissarissen worden opgevolgd.

### 6.5. Duurzaam wonen

*Wij voorzien in de behoefte van de huidige generatie. Maar houden ook rekening met de toekomstige generatie, zodat de voorziening in de behoeften van deze generatie niet in gevaar komt. Duurzaam wonen gaat bij PeelrandWonen verder dan alleen aandacht voor energie en milieu. Zo gaat het er ook om dat wij financieel duurzaam aan het werk zijn.*

#### Risico's m.b.t. een crisis, virusuitbraak of rampen

De COVID-19-uitbraak en maatregelen die door diverse overheden naar aanleiding daarvan zijn genomen om het virus in te perken hebben geen negatieve gevolgen gehad voor PeelrandWonen in 2022.

Het is onbekend wat de eventuele gevolgen op langere termijn zijn door de oorlog in Oekraïne. Verwacht wordt een toename van de instroom van vluchtelingen, waardoor de druk op de woningmarkt verder zal toenemen. Dit zal aanleiding geven om de portefeuillestrategie te herijken en verdere afspraken te maken over doelstellingen met de gemeente Boekel.

#### *Bijzondere waardeverminderingen:*

Mogelijk dat door het effect van de enorme inflatie Nederland in een economische recessie belandt. Hierdoor zouden de streefhuren onder druk komen te staan. Dit zou mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de kengetallen en wordt derhalve gemonitord.

#### *Financiering en liquiditeit:*

Risico bestaat dat de onderneming in mindere mate in staat is om voldoende financiering aan te trekken. Tevens bestaat er een groter risico op betalingsachterstanden. Dit blijft een aandachtspunt en indien noodzakelijk zal PeelrandWonen bij de individuele huurder maatwerk leveren.

Met het herstel van de economie na de Coronapandemie en de oorlog in Oekraïne worden wij geconfronteerd met een oplopende inflatie en rentestijging. Daarbij is het de vraag of het maatschappelijk geaccepteerd wordt dat de huren ook inflatievolgend stijgen. Het is van belang om bij de komende begroting rekening te houden met dit risico.

#### *Continuïteit:*

PeelrandWonen monitort de risico's voortdurend, maar vooralsnog loopt PeelrandWonen geen risico voor de continuïteit. PeelrandWonen bewaakt de liquiditeitspositie goed en neemt zo nodig maatregelen om de taken gedurende deze crisis zo goed mogelijk uit te blijven voeren.

De risicobereidheid is in deze gemiddeld. Dit zijn bijzondere gebeurtenissen waar je je eigenlijk niet op voor kan bereiden. Wel is gebleken dat PeelrandWonen in deze in staat is om snel te schakelen en een werkbare modus te vinden.

#### Risico's m.b.t. politiek

##### *Zelfstandigheid gemeente:*

Gezien het feit dat de omvang is afgestemd op het werkgebied, is het geen kwetsbare portefeuille. Wanneer gemeente Boekel zou gaan fuseren met omliggende gemeente, kan dit van invloed zijn op onze werkwijze, de organisatie en vastgoedportefeuille. Op dit moment zijn er geen signalen die wijzen in de richting van een gemeentelijke herindeling.

##### *Veranderende wet- en regelgeving:*

De toekomst is niet exact te voorspellen. Op het moment dat blijkt dat er een andere behoefte ontstaat of wijzigingen door wet- en regelgeving, moeten wij hiermee flexibel kunnen omgaan. PeelrandWonen monitort veranderende wet- en regelgeving. Doordat er sprake is van een zeer platte organisatiestructuur, zijn we wendbaar en flexibel. Tevens wordt jaarlijks onze visie herijkt en geactualiseerd waar nodig om te voorkomen dat wij ons met de verkeerde zaken bezighouden.

#### Risico's m.b.t. duurzaamheid

De Nederlandse overheid heeft met de corporatiesector een aantal convenanten gesloten op het gebied van duurzaamheid. De nieuwbouwwoningen van PeelrandWonen worden reeds zonder aardgasaansluiting gerealiseerd. Voor de bestaande woningen ligt een grote opgave. Wij zijn er ons van bewust dat wij werken met maatschappelijk kapitaal. Wij ontvangen geld van onze huurders en dat moet zo veel mogelijk ook weer ten goede komen aan onze huurders. Het is van groot belang om op een verantwoorde wijze met de besteding van onze gelden om te gaan, zodat onze continuïteit ook naar de toekomst toe gewaarborgd is. Grote uitdagingen liggen in het benodigde investeringsvolume voor de verduurzaming van ons bezit, maar ook in de uitbreiding van ons bezit. In combinatie met een toenemende belastingdruk, komen deze investeringen meer en meer onder druk te staan.

De risicobereidheid voor het duurzaamheidsrisico is laag, want wij achten zowel de kans als de impact hoog. De maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk mitigeren. Bij het nemen van de maatregelen wordt ook gekeken naar de betaalbaarheid. Indien de duurzaamheidsmaatregelen zullen leiden tot een overschrijding van de financiële normen, zal dit leiden tot keuzes in de uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezig risico's acceptabel worden geacht.

#### Risico's m.b.t. financiële positie

PeelrandWonen heeft zichzelf ten doel gesteld te allen tijde te voldoen aan de WSW en de Aw normen, zowel ten aanzien van financial risks en business risks. Het WSW en de Aw hebben voor de ratio's grenswaarden aangegeven, waarbinnen een corporatie dient te blijven om financieel gezond te blijven. PeelrandWonen heeft deze grenswaarden overgenomen als eigen grenswaarden. Indien de ratio's dreigen de grenswaarden te overschrijden, worden er maatregelen genomen. Er worden op dat moment keuzes gemaakt binnen de vastgoedstrategie. De eerste keuze is minder duurzaamheidsmaatregelen, vervolgens minder nieuwbouw plegen en tot slot in het onderhoud van bestaand bezit.

De primaire financiële instrumenten van PeelrandWonen dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van PeelrandWonen is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt PeelrandWonen geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten.

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

#### *Kredietrisico:*

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens PeelrandWonen kunnen voldoen. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen PeelrandWonen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. PeelrandWonen beheerst het risico van oninbaarheid middels beleid huurbetalingen en -incasso bij huurachterstanden.

#### *Liquiditeitsrisico:*

Dit betreft het risico dat PeelrandWonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. PeelrandWonen beheerst dit risico met name door de meerjarenbegroting en de daarbij behorende liquiditeitsprognose. Tevens dient de liquiditeitsruimte conform ons Treasury Statuut minimaal € 250.000 te bedragen.

#### *Valutarisico:*

PeelrandWonen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

*Renterisico (kasstroomrisico's):*

PeelrandWonen loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). PeelrandWonen beheerst het risico door variatie aan te brengen in de looptijd van de lening, type lening en hoogte van de lening.

*Marktrisico:*

Dit betreft het risico van onzekerheid in de mogelijkheden om financiering aan te trekken. PeelrandWonen beheerst dit risico door onder andere de noodzakelijke ratio's te monitoren en door variatie aan te brengen in de looptijd van de lening, type lening en hoogte van de lening. De financieringsbehoefte wordt op basis van een geactualiseerde liquiditeitsplanning ingeschat.

## 6.6. Risicobereidheid

De risicobereidheid van PeelrandWonen is laag, passend bij de doelstelling van de organisatie. Aangezien er gewerkt wordt met maatschappelijk kapitaal en onder invloed van hetgeen is gebeurd in de sector, is PeelrandWonen niet bereid om (onnodige) risico's te nemen. Dit wil nog niet zeggen dat wij risicomijdend zijn, maar dat we denken in kansen en daarbij een gerichte afweging maken. Wij streven naar continuïteit, zowel op korte als op de lange termijn. Er wordt voornamelijk gestuurd op financiële kengetallen. Vanuit de visitatie en Governance check vanuit Aw en WSW is er geen aanleiding geweest tot het doen van interventies.

## 6.7. Frauderisico en continuïteit

Met risicomangement borgt PeelrandWonen dat zowel de strategische als operationele doelstellingen adequaat en verantwoord worden gerealiseerd. Voor het borgen van frauderisico's vindt jaarlijks de frauderisicoanalyse plaats. Deze wordt besproken binnen de organisatie en toezichthouders. Integriteit en frauderisico's staan periodiek op de agenda. Interne procedures en maatregelen gericht op fraudepreventie zijn aanwezig binnen PeelrandWonen.

De frauderisicoanalyse wordt vanuit meerdere invalshoeken opgesteld:

- Incentive/druk;
- Gelegenheid;
- Rationalisatie (rechtvaardiging).

PeelrandWonen werkt met een gecertificeerd pakket voor het opstellen van een financiële meerjarenprognose. Met dit pakket worden de financiële effecten van in- en externe ontwikkelingen en het voorgenomen beleid voor een aantal jaren berekend. Hierdoor ontstaat een beeld van de financiële continuïteit. Mede op basis van de uitkomsten van dit model kan besluitvorming plaatsvinden. Het model berekent voor de komende jaren de verwachte balans, winst- en verliesrekening en kasstroom. Daarnaast worden de ratio's berekend, die gevraagd worden vanuit het beoordelingskader van het WSW en AW.

Voor de bepaling van de financiële risico's zijn diverse scenario's doorgerekend. Wanneer er meerdere tegenvallende externe ontwikkelingen zich de komende jaren voor doen, heeft PeelrandWonen de mogelijkheid om het beleid bij te sturen.



## 7. Verslag van de Raad van Commissarissen

### 7.1. Bericht van de voorzitter

2022 is een jaar geweest na Corona. De persoonlijke contacten en ontmoetingen met huurders en andere stakeholders zijn gelukkig weer onderdeel van ons werken geworden.

We zijn trots op de start van de bouw van 20 wooneenheden aan de Kloosterhof in Boekel. De bouwer verwacht zelfs eerder op te leveren dan de planning, dat zal dan in de zomer van 2023 zijn. In december is goedkeuring gegeven aan de bouw van 4 woningen aan de Voskuilen in Venhorst, realisatie is in het najaar van 2023 te verwachten.

We hebben dit jaar weer goede prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Boekel en Huurdersraad Onder de Pannen. Op alle locaties die de gemeente ontwikkelt leveren wij onze bijdrage met de bouw van sociale huurwoningen. De prestatieafspraken zijn voorgedragen voor opname in de regionale woondeal, die de provincie met alle corporaties sluit.

Dit jaar konden we ook weer rekenen op onze actieve huurdersraad met goede ondersteuning vanuit de Woonbond.

Aan het einde van het jaar kregen we bericht dat de directeur-bestuurder een andere baan had aanvaard. We hebben onmiddellijk de procedure voor werving en selectie en het aanstellen van een interim directeur-bestuurder opgestart in 2022. Dit om de continuïteit zoveel als mogelijk te waarborgen.

Het is op zijn plaats hier een woord van dank uit te spreken aan de Huurdersraad Onder de Pannen, de medewerkers van PeelrandWonen en aan u als huurders voor de mooie resultaten in 2022.

### 7.2. Over besturen en toezicht houden

Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen heeft een drieledige taak binnen PeelrandWonen:

- Toezicht houden op het bestuur en de algemene gang van zaken;
- Klankbord voor het bestuur;
- Werkgever van het bestuur.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 18 van de statuten van PeelrandWonen omschreven.

De Raad van Commissarissen van PeelrandWonen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen PeelrandWonen. De Raad van Commissarissen adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming van de bestuurder en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverstrekking goed voor de maatschappelijke visitatie die PeelrandWonen elke vier jaar laat uitvoeren.

In dit verslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publieke verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- De statuten;
- Het BTIV;
- Strategische Visie 2023-2026;
- De door haar goedgekeurde missie;
- Het jaarplan;
- De begroting;
- Treasurystatuut;
- Integriteitscode en Klokkenluidersregeling;
- Het contract met directeur-bestuurder.

#### Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop bestuur en Raad van Commissarissen aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en Raad van Commissarissen en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De Governancecode is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor PeelrandWonen en zijn Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen van PeelrandWonen onderschrijft de code van harte. In de volgende paragraaf wordt uiteengezet hoe de code wordt toegepast.

#### Implementatie Governance in verslagjaar

PeelrandWonen heeft de principes en bepalingen in de Governancecode 2020 opgevolgd.

Jaarlijks wordt de strategische visie bijgesteld waarbij aansluiting wordt gevonden met de prestatieafspraken met gemeente en huurdersraad.

### 7.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

#### Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Hierbij hanteert de RvC het Toetsings- en toezichtskader goedgekeurd door de AW in 2021.

De volgende strategieën werden in 2022 gehanteerd om de doelstellingen uit het visiedocument te bereiken:

- Toepassing huurbeleid;
- Toepassing verkoopbeleid;
- Samenwerking met de Huurdersraad Onder de Pannen;
- Projectmatige samenwerking met collega-corporaties ten aanzien van Dagelijks Onderhoud;
- Samenwerking met partners in de keten Wonen, Zorg en Welzijn;
- Samenwerking met gemeente Boekel;
- Samenwerking met het Dorpsteam.

### Samenwerkingsverbanden

#### *Geschillencommissie*

Per 1 juli 2011 is de regionale geschillenadviescommissie operationeel. Een samenwerkingsverband tussen Goed Wonen, woCom, Bergopwaarts, PeelrandWonen, Helpt Elkander, Compaen, Woonpartners, Woningbelang, De Zaligheden en Volksbelang.

#### *Gemeenteoverleg*

PeelrandWonen heeft regelmatig overleg met de gemeente Boekel. Enerzijds op bestuurlijk niveau; college van burgemeester en wethouders met de directeur-bestuurder; anderzijds tussen ambtenaren en de betreffende medewerkers van PeelrandWonen.

Drie keer per jaar vindt er beleidsoverleg plaats, waarvan éénmaal tussen het college en de directie van de gemeente Boekel enerzijds en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen en het bestuur van PeelrandWonen. In 2022 heeft het overleg met het college van B&W en de ambtenaren plaatsgevonden onder voorzitterschap van de burgemeester mw. Van den Elsen.

#### *Samenwerking*

In 2022 zijn er geen nieuwe projecten op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn opgestart. Mede naar aanleiding van de herijking van de portefeuillestrategie is in 2022 een extra uitvraag gedaan onder de ketenpartners naar de behoefte voor zorgvastgoed. Hieruit kwam echter geen concrete vraagstelling naar voren.

Waar in de toekomst blijkt dat er een gezamenlijke behoefte is om een project op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn op te zetten is PeelrandWonen hier zeker toe bereid.

#### *Signaleringsoverleg*

PeelrandWonen participeert in het kader van de leefbaarheid in het signaleringsoverleg. Een overleg waarbij vertegenwoordigers van gemeente, politie, GGZ, maatschappelijk werk en PeelrandWonen (waar nodig aangevuld met andere disciplines) situaties bespreken en integrale oplossingen nastreven.

### Toezicht op financiële en operationele prestaties

In 2022 heeft éénmaal overleg met de accountant Flynth Accountants plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de jaarrekening 2021 besproken (voltallige Raad van Commissarissen aanwezig).

In de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden de periodieke T-rapportages besproken (voltallige Raad van Commissarissen aanwezig), voorafgaand aan de behandeling van deze rapportages heeft de Audit Commissie hier meer inhoudelijk naar gekeken en doet verslag van en geeft advies aan de Raad van Commissarissen.

### *Waardering op marktwaarde*

Het bestuur is verantwoordelijk voor een juiste verwerking van de waardering op marktwaarde. In 2022 heeft de bestuurder verantwoording afgelegd aan de Raad van Commissarissen over de wijze waarop invulling aan dit proces is gegeven.

### *Bestuursverslag, jaarrekening, accountantsverslag*

Flynth Accountants heeft op 14 juni 2022 het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bijgewoond waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin werd besloten over de vaststelling van de jaarrekening over 2021.

### *Bevindingen interim-controle*

De Audit Commissie heeft, in aanwezigheid van het bestuur en de controller, op 28 maart 2022 de resultaten van de interim-controle in samenhang met de jaarrekening 2021 besproken. Naar aanleiding van de interim-controle zijn er enkele aanbevelingen besproken die bij de balanscontrole zijn opgepakt.

### Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

#### *Volkshuisvestelijk verslag*

In het volkshuisvestelijk verslag legt de bestuurder verantwoording af over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.

Met de gemeente Boekel en Huurdersraad “Onder de Pannen” is in 2022 gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2023. Deze prestatieafspraken zijn op 12 december 2022 door de partijen ondertekend.

### *Klachtenbehandeling*

In 2022 zijn geen klachten voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

### *Visitatie*

PeelrandWonen heeft in 2020 een visitatie laten uitvoeren door een onafhankelijke partij. Een onafhankelijke commissie heeft het maatschappelijk presteren van PeelrandWonen beoordeeld met een totaalcijfer 7,1. Het visitatierapport is op de website van PeelrandWonen geplaatst.

In 2024 zal de visitatie over de periode 2020 tot en met 2023 plaatsvinden.

### Toezicht op stakeholderdialoog

PeelrandWonen heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- Bewoners en hun vertegenwoordigers (Huurdersraad Onder de Pannen);
- Gemeente Boekel;
- BrabantZorg (Regionale Zorgaanbieder);
- GGZ en Novadic-Kentron (Omklapwoning);
- Ons Welzijn (Welzijnsorganisatie);

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2022 plaatsgevonden door middel van regulier overleg, zowel fysiek als via video-calls.

### Toezicht op risicobeheersing

De directeur-bestuurder van PeelrandWonen is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. In het voorgaande hoofdstuk zijn enkele voorbeelden van risico's beschreven waar PeelrandWonen mee te maken heeft. Dit overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor PeelrandWonen van belang zijn.

### Toezicht op verbindingen

PeelrandWonen is in 2022 geen verbindingen, zoals bedoeld in de Woningwet, aangegaan met andere instellingen.

### Opdrachtgeverschap externe auditor

#### *Benoeming accountant*

De externe accountant is door de Raad van Commissarissen benoemd. Met Flynth Accountants is per 1 juni 2019 een 3-jarige overeenkomst aangegaan.

#### *Beoordeling functioneren accountant*

Flynth Accountants heeft het boekjaar 2022 gecontroleerd, de bestuurder en Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de accountant beoordeeld.

### Overleg met de directeur-bestuurder

De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder hadden in 2022 regelmatig tussentijds contact en agendaoverleg. In deze gesprekken vervulde de voorzitter een klankbord voor de directeur-bestuurder. De relatie met de directeur-bestuurder is open en professioneel.

### Overleg voltallige Raad

In 2022 heeft de Raad van Commissarissen als volgt vergaderd met de bestuurder:

#### *Regulier overleg*

Als onderdeel van de rol als adviseur/klankbord is tijdens reguliere vergaderingen en een tweetal themabijeenkomsten gediscussieerd over onderwerpen als stakeholdermanagement, risicobeheersing, portefeuillestrategie en woonvisie. Voorafgaand aan fasebesluiten betreffende projecten heeft de Raad van Commissarissen zich laten informeren over rendement en risico van de projecten en daarnaast ook over de effecten daarvan op duurzaamheid.

### *Themabijeenkomsten*

In 2022 zijn er interne themabijeenkomsten (Raad van Commissarissen, bestuurder en medewerkers PeelrandWonen) georganiseerd.

- Aantal vergaderingen met de bestuurder: 6
- Aantal themabijeenkomsten: 2
- Zelfevaluatievergaderingen: 2

### *Besluitvorming*

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de Raad een goedkeuringsbesluit c.q. vaststellingsbesluit genomen over het jaarverslag en de jaarrekening 2021 van PeelrandWonen. De jaarrekening is besproken in aanwezigheid van de externe accountant. Aan de bestuurder is decharge verleend voor het gevoerde beleid.

De Raad heeft het controleplan 2023 goedgekeurd en Flynth Accountants opdracht gegeven voor de controle over boekjaar 2022.

De Raad van Commissarissen nam in 2022 een vaststellingsbesluit over het beoordelingskader voor de bestuurder en het beloningsbeleid voor bestuur en Raad van Commissarissen.

De Raad heeft in 2022 (voorafgaande) goedkeuring verleend aan:

- RGS aanpak inzake verduurzaming;
- Investeringsvoorstel 20 woningen Kloosterhof;
- Strategische personeelsplanning 2022;
- Herbenoeming directeur-bestuurder per 1 juni 2022 voor een periode van vier jaar;
- Herbenoeming commissaris per 1 augustus 2022;
- Goedkeuring Strategische Visie 2023-2026;
- Goedkeuring Prestatieafspraken 2023;
- Jaarplan en Begroting 2023;
- Investeringsvoorstel 4 woningen Voskuilen;
- Bezoldiging 2023 bestuur en Raad van Commissarissen.

### *Conclusie toezichthoudende rol*

PeelrandWonen is de enige aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente Boekel. Met de toenemende druk op de woningmarkt van 1- en 2-persoonshuishoudens ligt er een grote opgave om zowel de reguliere woningzoekende alsook de bijzondere doelgroepen blijvend van passende huisvesting te voorzien. Daarnaast is, mede door de energiecrisis, de aandacht en investeringsruimte voor verduurzaming fors uitgebreid.

De groei in persoonlijke ontwikkeling van de medewerkers draagt bij aan een betere professionaliteit en een toename van slagkracht. Tevens neemt hiermee de kwetsbaarheid van een kleine organisatie als PeelrandWonen af.

Vanuit de Aedes Benchmark komt naar voren dat we op alle onderdelen goed en naar tevredenheid presteren.

## 7.4. Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

*Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming*

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de bestuurder van PeelrandWonen en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De RvC adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast.

*Beoordelingskader en beoordeling*

De evaluatie van het bestuur wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie (remuneratiecommissie). De beoordelingscommissie bestaat uit Anouschka van Laarhoven en Anton Smets. Alle leden van de Raad van Commissarissen worden in de gelegenheid gesteld om hun op- en aanmerkingen en feedback op het bestuur door te geven aan de beoordelingscommissie. Het beoordelingsgesprek heeft plaatsgevonden op 16 december 2022. De Raad van Commissarissen heeft in een vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder het functioneren besproken. De beoordelingscommissie heeft in het jaarlijkse beoordelingsgesprek aangegeven dat het functioneren van de bestuurder met zeer goed beoordeeld kan worden.

*Beloningskader en beloning*

Op grond van het beoordelingsgesprek met de bestuurder is de beloning, zoals contractueel is overeengekomen, vastgesteld en binnen de Wet Normering Topinkomens.

*Aandelen, leningen, garanties*

De woningcorporatie verstrekt bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Organisatiecultuur en integriteit

*Cultuur*

Voor bestuur en Raad van Commissarissen staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om organisaties met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en Raad van Commissarissen hebben daarbij een voorbeeldfunctie voor zowel hun eigen corporatie als voor de gehele sector.

*Integriteit*

Het bestuur heeft zorggedragen voor een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Deze zijn gepubliceerd op de website van PeelrandWonen. Deze code beschrijft waarden en normen die medewerkers in acht moeten nemen. De integriteit komt terug in de Termijn-rapportages en wordt daarnaast regelmatig met het personeel besproken. In 2022 hebben zich geen overschrijdingen van integriteit voorgedaan.

## 7.5. Verslag vanuit klankbordfunctie

Eén van de taken van de Raad van Commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur. Voor de leden van de Raad van Commissarissen betekent dit, dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze functies goed uit te oefenen. De Raad van Commissarissen, individueel en als college, moet in staat zijn de directeur met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

Aan deze klankbordfunctie wordt invulling gegeven tijdens het bespreken van agenda-onderwerpen in de reguliere RvC-vergadering, maar met name ook tijdens de periodieke themabijeenkomsten, waarbij met de directeur gesproken wordt over diverse strategische onderwerpen als de algemene visie, de organisatie en het personeel en het uitbesteden van onderhoud.

## 7.6. Over de Raad van Commissarissen

### Samenstelling

#### Profielschetsen

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de Raad van Commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de Raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de Raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

#### Benoeming

De statuten voorzien in een Raad van Commissarissen van 3-5 leden. In 2022 is in de jaarlijkse evaluatie opnieuw geconcludeerd dat 4 RvC-leden voldoende zijn. Gezien het even-aantal heeft de commissaris wiens expertise een onderwerp betreft de doorslaggevende stem bij een gelijke verdeling.

Ellen Broks is per 31-12-2021 afgetreden als commissaris. In 2021 is Anton Smets via een openbare sollicitatieprocedure geworven als nieuw lid van de RvC per 1-1-2022. De selectiecommissie heeft het proces van werving en selectie voorbereid en vastgelegd. Het verslag is toegestuurd aan de Autoriteit Wonen bij het verzoek om de kandidaat te screenen. De directeur-bestuurder heeft een adviserende rol in de selectiecommissie en heeft deelgenomen aan de gesprekken. Deze adviserende rol hebben we ook vastgelegd in het reglement RvC selectie- en remuneratiecommissie van 2019.

#### Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam	Commissie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftreden per
<b>Anouschka van Laarhoven</b>	Voorzitter RvC Lid Selectie- en remuneratiecommissie Huurderscommissaris Profiel: Governance	2016	01-10-2020	30-09-2024
<b>Frank Grisel</b>	Voorzitter Auditcommissie Huurderscommissaris Profiel: Financiën en control	2018	01-08-2022	31-07-2026
<b>Koen van Sleuwen</b>	Lid Auditcommissie Profiel: Vastgoed	2016	01-10-2020	30-09-2024
<b>Anton Smets</b>	Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie Profiel: Maatschappelijk, zorg, welzijn, HRM	2022		31-12-2025



De Raad van Commissarissen van PeelrandWonen heeft uit haar midden een auditcommissie en beoordelingscommissie (remuneratiecommissie) ingesteld. Deze commissies waren in 2022 als volgt samengesteld:

- Auditcommissie: Frank Grisel (voorzitter) en Koen van Sleuwen.
- Selectie- en Remuneratiecommissie: Anton Smets (voorzitter) en Anouschka van Laarhoven.

#### *Conclusie samenstelling*

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De samenstelling en deskundigheid van de Raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de Raad van Commissarissen.

#### Functies en nevenfuncties zittende Raad van Commissarissen

Naam	Functies en nevenfuncties	
<b>Anouschka van Laarhoven</b>	Gemeente Gemert-Bakel	Manager Ruimtelijk Economische Ontwikkeling
<b>Koen van Sleuwen</b>	Mooi Nederland Advies	Eigenaar
	Stichting Talis Woningcorporatie	Lid RvC
	Stichting Monument & Landschap Berg en Dal	Bestuurslid
	VVE Distributieweg Nijmegen	Penningmeester
<b>Anton Smets</b>	Ministerie BZK	Geschillencommissie Prestatieafspraken Corporaties
	VTW De Ronde Venen Wonen Flevoland Metropoolregio Amsterdam	Toezicht Programmaraad Voorzitter Rekenkamer Programmaleider Kernteam Wonen
<b>Frank Grisel</b>	Grow Support	Eigenaar
	Stichting Unitus	Controller

#### Functioneren

##### *Integriteit en onafhankelijkheid*

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke Commissaris zijn functie in 2022 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle Commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties. Mogelijke strijdige belangen worden door leden van de Raad van Commissarissen gemeld in de plenaire vergaderingen. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden gemeld bij de voorzitter van de Raad van Commissarissen en besproken binnen de Raad. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

Er zijn geen meldingen gedaan van mogelijk strijdige belangen in 2022.



### Permanente educatie

Leden van het bestuur en Raad van Commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. Hieronder worden de in het verslagjaar bepaalde PE-punten van bestuur en Raad van Commissarissen vermeld.

Naam	Behaalde PE-punten 2020	Behaalde PE-punten 2021	Behaalde PE-punten 2022	Totaal PE-punten 3 jr. > 108
<b>Martijn van Straaten</b>	30,5	31,0	54,0	115,5

Naam	Overschot 2021	Behaald 2022	Totaal	Voldaan 2022	Overschot 2022
<b>Anouschka van Laarhoven</b>	3	6	9	Ja	4
<b>Koen van Sleuwen</b>	3	3	6	Ja	1
<b>Anton Smets</b>	5	121	126	Ja	5
<b>Frank Grisel</b>	5	6	11	Ja	5

### Bezoldiging

De bezoldiging van Commissarissen bij PeelrandWonen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2022. Deze regeling van de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is door de Algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel.

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de Raad van Commissarissen te waarborgen. De over 2022 aan Commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

## 7.7. Tot slot

### Vooruitblik

In 2023 zet PeelrandWonen wederom in op de realisatie van energiezuinige nieuwbouwwoningen en investeert in haar programma verduurzaming (met name isoleren en zonnepanelen). Daarnaast wordt jaarlijks het Portefeuilleplan bijgesteld, afgestemd met prestatieafspraken met de gemeente Boekel en nadere invulling gegeven aan het jaarplan en de hiermee samenhangende (meerjaren) begroting.

Voor de RvC staat de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder op de agenda van 2023.

### Dankwoord

De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van PeelrandWonen van harte voor hun inzet en flexibiliteit in 2022.

### Slotverklaring

Het bestuur heeft het bestuursverslag over 2022 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Flynth Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het bestuursverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van PeelrandWonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

### Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van PeelrandWonen:

Mevrouw drs. P.T.O. van Laarhoven-Rovers, voorzitter

De heer drs. K.J.H.M. van Sleeuwen, vice-voorzitter

De heer dr. ir. A.J.H. Smets, lid

De heer F.J.M. Grisel, lid

Boekel, 14 juni 2023

## 8. Bestuursverklaring

### Besteding van middelen

Het Bestuur van PeelrandWonen verklaart hierbij dat al haar beschikbare middelen in 2022 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

### Opmaak bestuursverslag 2022

Het bestuur van PeelrandWonen heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgemaakt op 14 juni 2023.

### Vaststelling jaarstukken 2022 door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het door het Bestuur opgemaakte bestuursverslag, inclusief jaarrekening, over 2022.

De jaarrekening is voorzien van een controleverklaring van de onafhankelijke accountant. Het bestuursverslag, inclusief jaarrekening over 2022, wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen. Mede op basis van de controleverklaring verleent de Raad van Commissarissen décharge aan het Bestuur voor het over 2022 gevoerde beleid.

# Jaarrekening

2022



## Balans per 31 december 2022

### BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	Toelichting	31-12-2022 x € 1.000	31-12-2021 x € 1.000
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	104.736	96.709
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	418	434
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	2.910	2.448
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>1.337</u>	<u>76</u>
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		109.401	99.667
<b>Materiële vaste activa</b>	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	<u>413</u>	<u>442</u>
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		413	442
<b>Financiële vaste activa</b>	3		
Latente belastingvorderingen	3.1	<u>102</u>	<u>119</u>
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		102	119
<b>Totaal van vaste activa</b>		<u>109.916</u>	<u>100.228</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	0	300
Overige voorraden	4.2	<u>80</u>	<u>404</u>
<b>Totaal van voorraden</b>		80	704
<b>Vorderingen</b>	5		
Huurdebiteuren	5.1	15	18
Latente belastingvorderingen	5.2	0	37
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	292	0
Overige vorderingen	5.4	87	57
Overlopende activa	5.5	<u>25</u>	<u>33</u>
<b>Totaal van vorderingen</b>		419	145
<b>Liquide middelen</b>	6	789	493
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<u>1.288</u>	<u>1.342</u>
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>		<u><u>111.204</u></u>	<u><u>101.570</u></u>

BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (NA RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA	Toelichting	31-12-2022 x € 1.000	31-12-2021 x € 1.000
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	57.348	49.885
Overige reserves	7.2	<u>26.679</u>	<u>26.713</u>
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		84.027	76.598
<b>VOORZIENINGEN</b>	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	1.998	0
Overige voorzieningen	8.1	<u>17</u>	<u>15</u>
<b>Totaal van voorzieningen</b>		2.015	15
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	9		
Schulden aan banken	9.1	18.884	20.289
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	<u>2.698</u>	<u>2.330</u>
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		21.582	22.619
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	10		
Schulden aan banken	10.1	2.905	1.701
Schulden aan leveranciers	10.2	42	47
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	228	271
Overige schulden	10.4	35	40
Overlopende passiva	10.5	<u>370</u>	<u>279</u>
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		3.580	2.338
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>		<u>111.204</u>	<u>101.570</u>



## Winst- en verliesrekening over 2022

<b>WINST- EN VERLIESREKENING (functioneel) OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2022</b>	Toe- lichting	31-12-2022 X € 1.000	31-12-2021 X € 1.000
Huuropbrengsten	11	4.320	4.302
Opbrengsten servicecontracten	12.1	114	112
Lasten servicecontracten	12.2	-114	-112
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-248	-247
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-1.199	-1.097
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-574	-336
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<u>2.299</u>	<u>2.622</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.060	1.431
Toegerekende organisatiekosten		-4	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-754	-944
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	16	<u>302</u>	<u>483</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-1.515	301
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	7.350	5.650
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	94	60
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<u>5.929</u>	<u>6.011</u>
Opbrengsten overige activiteiten		86	84
Kosten overige activiteiten		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	18	<u>86</u>	<u>84</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	21	-366	-577
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	22	-48	-75
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		11	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		-604	-670
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	23	<u>-593</u>	<u>-670</u>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<u>7.609</u>	<u>7.878</u>
Belastingen	24	-180	-735
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<u><u>7.429</u></u>	<u><u>7.143</u></u>

## Kasstroomoverzicht

<b>KASSTROOMOVERZICHT</b> (Volgens de directe methode)	2022 X € 1.000	2021 X € 1.000
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.286	4.261
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	15	14
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	3	3
Overige niet woongelegenheden DAEB	12	12
Vergoedingen	246	200
Overige bedrijfsontvangsten	<u>12</u>	<u>10</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	4.574	4.500
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers		
Lonen	-280	-314
Sociale lasten	-47	-52
Pensioenlasten	-62	-55
Onderhoudsuitgaven	-1.052	-1.045
Overige bedrijfsuitgaven	-701	-641
Betaalde interest	-606	-678
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-14	-17
Verhuurdersheffing	-356	-122
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3	-37
Vennootschapsbelasting	<u>-634</u>	<u>-364</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-3.755	-3.325
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b><u>819</u></b>	<b><u>1.175</u></b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur DAEB	1.071	794
Verkoopontvangsten bestaande huur niet-DAEB	0	318
Verkoopontvangsten grond	<u>0</u>	<u>336</u>
<i>Saldo van ingaande kasstroom MVA</i>	1.071	1.448

<b>KASSTROOMOVERZICHT</b> (Volgens de directe methode)	2022 <u>X € 1.000</u>	2021 <u>X € 1.000</u>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur DAEB	-842	-269
Verbeteruitgaven huur DAEB	-525	-465
Aankoop grond	0	-17
Investerings overig DAEB	-23	-52
Externe kosten bij verkoop DAEB	-9	-13
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	<u>0</u>	<u>-3</u>
<i>Saldo van uitgaande kasstroom MVA</i>	-1.399	-819
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-328</b>	<b>629</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	<u>1.500</u>	<u>191</u>
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	1.500	191
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	<u>-1.695</u>	<u>-2.186</u>
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-1.695	-2.186
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-195</b>	<b>-1.995</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b><u>296</u></b>	<b><u>-191</u></b>
Liquide middelen begin boekjaar	493	684
Mutatie geldmiddelen	<u>296</u>	<u>-191</u>
Liquide middelen eind boekjaar	<u>789</u>	<u>493</u>

## Toelichting op de jaarrekening 2022

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

De activiteiten van PeelrandWonen, statutair en feitelijk gevestigd aan de Rutger van Herpenstraat 35 te Boekel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16049902, is erop gericht duurzaam en klantgericht wooncomfort aan te bieden aan betrokkenen bij de gemeente Boekel met extra aandacht voor bijzondere doelgroepen.

### Toegelaten instelling

De jaarrekening van PeelrandWonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed betreft de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van PeelrandWonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

## Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

### 1. Vastgoedbeleggingen

#### 1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (ultimo 2021: € 752,33). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

*Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:*

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

PeelrandWonen hanteert de basisversie van het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde" voor woonegelegenheden, MOG en parkeergelegenheden.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves en herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. fullversie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

#### *Onderhoud en verbetering:*

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

#### *Beleidswaarde:*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van PeelrandWonen 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 PeelrandWonen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode.

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 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. PeelrandWonen hanteert voor de sociale huurwoningen 6 vaste streefhuurbedragen. De streefhuur voor woningen boven de sociale huurgrens (€ 763,47) wordt gebaseerd op 80% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van PeelrandWonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnomen in de markt.
- 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 PeelrandWonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd “lasten verhuur en beheeractiviteiten” in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van MOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

PeelrandWonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Bedrag per VHE	2022	2021
Beleidsnorm onderhoud	€ 2.175	€ 2.067
Beleidsnorm beheer	€ 692	€ 706

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

### 1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden’.

### 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde.

## **2. Materiële vaste activa**

### 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

## **3. Financiële vaste activa**

### 3.1 Latente belastingvorderingen

#### a. Latentie leningportefeuille

Deze actieve latentie heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de leningportefeuille (nominale waarde) en de fiscale waarde (marktwaarde). Als gevolg van de lagere fiscale waardering ontstaat er fiscaal een disagio welke naar rato van de looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst wordt gebracht. De actieve belastinglatentie die hiervoor wordt gevormd is gebaseerd op het geldend tarief van de vennootschapsbelasting en wordt contant gemaakt tegen de nettorente. De nettorente bestaat uit de voor PeelrandWonen geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Indien de verwachting is dat de latentie binnen één jaar gerealiseerd wordt, wordt deze onder de overlopende activa opgenomen. Indien de verwachting is dat de realisatie langer dan één jaar gaat duren wordt de latentie onder de financiële vaste activa opgenomen.

#### b. Latentie afschrijvingspotentieel

Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde.

#### c. Latentie voor verkoop bestemd vastgoed

Voor in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een actieve latentie getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd vastgoed heeft betrekking op de verschillen tussen de commerciële waarde van de vaste activa in exploitatie en de fiscale waarde per ultimo boekjaar. De fiscale waarde van het vastgoed is gebaseerd op de meest actuele WOZ-waarde. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapstarief en wordt contant gemaakt tegen de nettorente. De nettorente bestaat uit de voor PeelrandWonen geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.



Het onroerend goed bestaat uit een drietal categorieën onroerend goed:

- Onroerend goed bedoeld voor duurzame exploitatie;
- Onroerend goed bestemd voor verkoop (op termijn);
- Onroerend goed bestemd voor sloop/herstructurering (op termijn).

Aangezien er ultimo 2022 geen verhuureenheden bestemd zijn voor sloop en herontwikkeling beperkt de latentie zich tot het onroerend goed bestemd voor verkoop.

#### d. Latentie lening Vestia

Met de belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering. Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde. Deze latentie is vrijgefallen in 2022.

### **4. Voorraden**

#### 4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die niet langer in exploitatie zijn en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen of lagere opbrengstwaarde.

#### 4.2 Overige voorraden

##### a. Overige voorraden - grond

Onder de voorraad grond zijn (strategische) grondposities verantwoord waarop nog geen concrete bouwbestemming rust. De waardering van deze grondposities vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Indien de actuele waarde van deze gronden naar verwachting duurzaam lager is, vindt afwaardering plaats.

##### b. Overige voorraden - onderhoudsmaterialen

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatste bekende inkooprijzen.

### **5. Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### **6. Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## **7. Eigen vermogen**

### 7.1 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

## **8. Voorzieningen**

### 8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridische afdwingbare verplichtingen tegens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hierover is sprake wanneer uitingen namens PeelrandWonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van PeelrandWonen rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in minder gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

### 8.2 Overige voorzieningen - loopbaanbudget

Betreft de voorziening loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening dient ter dekking van het geraamde toekomstig uit te keren loopbaanontwikkelingsbudget. De hoogte van de voorziening is op medewerker niveau bepaald en gebaseerd op grond van Cao-bepalingen (hoofdstuk 10 CAO Woondiensten). Gezien het feit dat de momenten van het doen van de uitgaven niet op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld en dus ook de contante waarde van deze uitgaven niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, is de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde van de verwachte uitgaven.

## **9. Langlopende schulden**

### 9.1 Schulden aan banken

De aangetrokken leningen van banken zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde, verminderd met aflossingen op basis van het annuïtaire, lineaire of fixe-systeem. De schulden hebben een resterende looptijd van meer dan één jaar. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### 9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

PeelrandWonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd, waarbij rekening gehouden wordt met de specifieke contractvoorwaarden met derden.

## **10. Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Algemeen

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

### 11. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 bedroeg dit maximumpercentage 2,3% (2021: 0,0%). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten.

### 12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### 13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "25. Toerekening baten en lasten".

### 14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "25. Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten 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.

## **15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Aan deze post worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "25. Toerekening baten en lasten".

## **16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

## **17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### 17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- Afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.

### 17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

### 17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

## **18. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten**

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

## **19. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen 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 middels de systematiek toegelicht in "25. Toerekening baten en lasten".

## **20. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "25. Toerekening baten en lasten".

## **21. Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "25. Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

## **22. Kosten omtrent leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakt kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

### **23. Totaal van financiële baten en lasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

### **24. Belastingen**

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbaar fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

PeelrandWonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Vanaf 1 januari 2023 wordt de overeenkomst niet meer verlengd.

PeelrandWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### **25. Toerekening baten en lasten**

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten, afschrijvingskosten en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelasting, ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## Toelichting op de balans per 31 december 2022

### 1. VASTGOEDBELEGGINGEN

#### 1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie X € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie X € 1.000	Totaal X € 1.000
1 januari 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	48.604	349	48.953
Cumulatieve herwaarderingen	49.226	85	49.311
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.121	0	-1.121
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>96.709</u>	<u>434</u>	<u>97.143</u>
<b>Mutaties</b>			
Investerings - initiële verkrijgingen	630	0	630
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-454	0	-454
Aanpassing marktwaarde	7.366	-16	7.350
Overige mutaties	485	0	485
Totaal mutaties 2022	<u>8.027</u>	<u>-16</u>	<u>8.011</u>
31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	49.130	349	49.479
Cumulatieve herwaarderingen	55.606	69	55.675
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>104.736</u>	<u>418</u>	<u>105.154</u>

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 56.312.000 (2021: € 49.311.000). Deze heeft voor € 56.243.000 (2021: € 49.226.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 69.000 (2021: € 85.000) op het niet-DAEB-vastgoed. De post buitengebruikstellingen en afstotingen betreft de desinvestering van 3 woningen.



### Marktw waarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktw waarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden van marktw waarde' is als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktw waarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktw waarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktw waarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. De marktw waarde in verhuurde staat is de hoogste van de scenario's uitponden of doorexploiteren.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

### Disconteringsvoet

Woongelegenheden EGW	5,41%
Woongelegenheden MGW	5,39%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,70%
Parkeergelegenheden	7,05%

### *Parameters*

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

<b>Parameters woongelegenheden</b>	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijnsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud EGW	€ 1.772	€ 1.772	€ 1.772	€ 1.772	€ 1.772
Instandhoudingsonderhoud MGW	€ 1.619	€ 1.619	€ 1.619	€ 1.619	€ 1.619
Beheerkosten EGW	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481
Beheerkosten MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	2,50%
Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandig	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexploiteren	8,99%	8,99%	8,99%	8,99%	8,99%
Mutatiekans uitponden	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%
Juridische splitsingskosten	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571
Technische splitsingskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

<b>Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed</b>	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud m2	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8
Mutatie onderhoud m2	€ 13	€ 13	€ 13	€ 13	€ 13
Achterstallig onderhoud	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten MOG (2,0% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijk OZB	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

<b>Parameters parkeergelegenheden</b>	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60
Beheerskosten Parkeerplaats	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30
Belastingen en verzekeringen %	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571
Verkoopkosten	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571
Mutatieleegstand (In maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Mutatiekans doorexploiteren	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mutatiekans uitponden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

### Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van PeelrandWonen is 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. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van PeelrandWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van MOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 65.698.784 (31 december 2021 € 56.060.545). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 194.591 (31 december 2021 € 172.976).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB- vastgoed X € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed X € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2022	104.736	418
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	17.571	-44
Betaalbaarheid (huren)	-49.526	-63
Kwaliteit (onderhoud)	-10.071	-113
Beheer (beheerkosten)	2.989	-3
Beleidswaarde per 31 december 2022	<u>65.699</u>	<u>195</u>

	DAEB- vastgoed X € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed X € 1.000
Marktwaarde per 31 december 2021	96.709	434
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	7.461	-85
Betaalbaarheid (huren)	-38.542	-38
Kwaliteit (onderhoud)	-11.078	-131
Beheer (beheerkosten)	1.511	-7
Beleidswaarde per 31 december 2021	<u>56.061</u>	<u>173</u>

## 1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het verleden zijn er 43 kavels grond tegen kostprijs in eeuwigdurend erfpacht uitgegeven aan starters op de woningmarkt in Boekel. De aankoopwaarde van de in erfpacht uitgegeven grondpositie bedraagt circa € 1,8 miljoen. De erfpachters hebben woningen op deze kavels gerealiseerd. Derhalve heeft PeelrandWonen alleen zicht op de grondprijs en niet de opstalwaarde. Middels notariële akte is bepaald dat de erfpachters een voorwaardelijke plicht hebben om bij de toekomstige verkoop de woning aan te bieden aan PeelrandWonen. PeelrandWonen heeft een voorwaardelijke terugkoopverplichting, waarbij de aankoopprijs gebaseerd is op een afgesproken terugkoopformule, welke onder andere bestaat uit een vooraf vastgelegde uitgifteprijs plus een percentage van de waardeontwikkeling van het registergoed. Bij mutatie vindt waardering plaats op basis van de grondprijs en opstalprijs, omdat PeelrandWonen zicht heeft op de totale waarde van de woning.

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden X € 1.000
1 januari 2022	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.874
Cumulatieve herwaarderingen	574
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>2.448</u>
<b><i>Mutaties</i></b>	
Herwaarderingen	462
Totaal mutaties 2022	<u>462</u>
31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.874
Cumulatieve herwaarderingen	1.036
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>2.910</u>

De waardeontwikkeling van het vastgoed is hierbij gebaseerd op het verschil tussen de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed bij uitgifte en de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed op het moment van terugkoop (gebaseerd op een onafhankelijke taxatie). In 2022 is er geen vastgoed in eigendom overgegaan. Ultimo 2022 zijn er 8 kavels en 9 woningen verkocht onder voorwaarden (2021: 8 kavels en 9 woningen). In januari 2023 gaat het eigendom van 1 woning over naar PeelrandWonen.

### 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie X € 1.000
1 januari 2022	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	76
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>76</u>
<b>Mutaties</b>	
Investeringen	940
Overboekingen vanuit voorraden	323
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-2
Totaal mutaties 2022	<u>1.261</u>
31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.337
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>1.337</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € nihil (2021: € nihil) aan bouwrente geactiveerd.

## 2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

### 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie X € 1.000
1 januari 2022	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	751
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-309
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>442</u>
<b>Mutaties</b>	
Investeringen	14
Desinvesteringen aanschafwaarden	-8
Desinvestering afschrijvingen	4
Afschrijvingen	-39
Totaal mutaties 2022	<u>-29</u>
31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	757
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-344
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>413</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Grond	geen afschrijvingen
Kantoorpand	lineair 30 jaar
Inventarissen	lineair 5 - 10 jaar
Vervoermiddelen	lineair 10 jaar
Software	lineair 5 jaar

### 3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

#### 3.1 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen bestaan uit een latentie voor verschillen tussen fiscale en commerciële waardering van de leningenportefeuille, een latentie voor verschillen tussen fiscale boekwaarde en fiscale bodemwaarde en een latentie voor verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering van de voor verkoop bestemd bezit.

	2022	2021
	X € 1.000	X € 1.000
Latentie leningenportefeuille	89	96
Latentie afschrijvingspotentieel	13	18
Latentie voor verkoop bestemd bezit	0	5
	<u>102</u>	<u>119</u>

#### Latentie leningenportefeuille

	2022	2021
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	96	99
Dotatie/vrijval boekjaar	-7	-3
Stand per 31 december	<u>89</u>	<u>96</u>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde (nominale waarde) en fiscale waarde (marktwaarde) van de leningenportefeuille. Contante waardeverschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,03% gerekend:

Stand per 31 december	<u>394</u>	<u>430</u>
-----------------------	------------	------------

#### Latentie afschrijvingspotentieel

	2022	2021
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	18	82
Dotatie/vrijval boekjaar	-5	-64
Stand per 31 december	<u>13</u>	<u>18</u>

Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde.

Latentie voor verkoop bestemd bezit

	2022	2021
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	5	48
Dotatie/vrijval boekjaar	-5	-43
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>5</u>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde (marktwaaarde) en fiscale waarde (WOZ-waarde) van het onroerend goed. Doordat PeelrandWonen geen ambitie meer heeft op dit moment op woningen te verkopen, is deze latentie vervallen.

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4. VOORRADEN

#### 4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>0</u>	<u>300</u>
	<u>0</u>	<u>300</u>

Eind 2022 zijn er 0 woningen uit exploitatie genomen (2021: 1).

#### 4.2 Overige voorraden

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorraden - grond	80	403
Overige voorraden - onderhoudsmaterialen	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>80</u>	<u>404</u>



## 5. Vorderingen

	2022	2021
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Huurdebiteuren	15	18
Latente belastingvorderingen	0	37
Belastingen en premies sociale verzekeringen	292	0
Overige vorderingen	87	57
Overlopende activa	<u>25</u>	<u>33</u>
	<u><u>419</u></u>	<u><u>145</u></u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2022 is 0,34% van de jaarhuur en vergoedingen (2021: 0,40%).

## 6. Liquide middelen

	2022	2021
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Rekening-courant BNG	541	236
Vermogensspaarrekening ING NV	199	200
Rekening-courant ING NV	47	50
Rekening-courant Rabobank	2	6
Kas	<u>0</u>	<u>1</u>
Totaal	<u><u>789</u></u>	<u><u>493</u></u>

Voor een bedrag van € nihil (2021: € nihil) staan de liquide middelen niet ter vrije beschikking van PeelrandWonen.

## 7. EIGEN VERMOGEN

In de statuten is inzake de bestemming van het eigen vermogen alleen opgenomen wat er dient te gebeuren met het vermogen bij ontbinding van de Stichting. In de statuten van PeelrandWonen is geen statutaire regeling aangaande de resultaatbestemming vastgelegd.

### 7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderings reserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarderings reserve niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarderings reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2022	49.226	85	574	49.885
Realisatie uit hoofde van verkoop	-349	0	0	-349
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	7.366	-16	462	7.812
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>56.243</u>	<u>69</u>	<u>1.036</u>	<u>57.348</u>

### 7.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2022	2021
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	26.713	25.405
Resultaat boekjaar	7.429	7.143
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-7.463	-5.835
Stand per 31 december	<u>26.679</u>	<u>26.713</u>

## VOORSTEL TOT RESULTAATBESTEMMING OVER HET BOEKJAAR 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 7.428.889 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

## BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 9 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## 8. VOORZIENINGEN

### 8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	0	0
Onttrekking/dotatie	1.998	0
Stand per 31 december	<u>1.998</u>	<u>0</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat dit bedrag op balansdatum binnen een jaar wordt gerealiseerd.

### 8.2. Overige voorzieningen - loopbaanbudget

	2022	2021
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	15	14
Dotaties	2	2
Onttrekkingen	0	-1
Stand per 31 december	<u>17</u>	<u>15</u>

In het kader van de CAO (artikel 10.4) heeft de corporatie een in rechte afdwingbare verplichting ten opzichte van haar medewerkers. Aangezien het moment waarop de voorziening af zal lopen onzeker is, is ervoor gekozen deze voorziening nominaal te waarderen.

## 9. LANGLOPENDE SCHULDEN

### 9.1. Schulden aan banken

Het verloop van de post leningen aan banken is als volgt:

	2022	2021
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	20.289	21.503
Bij: nieuwe leningen	1.500	487
Af: aflossingen	-2.905	-1.701
Stand per 31 december	<u>18.884</u>	<u>20.289</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 2.905.169 zijn niet inbegrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

	2022	2021
	X € 1.000	X € 1.000
Marktwaaarde per 31 december	<u>21.081</u>	<u>26.159</u>

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

### Leningruil Vestia

PeelrandWonen heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 190.698 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 190.698, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,860%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 486.985. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

### Rente- en kasstroomrisico

Rentepercentages	Bedrag (x € 1.000,--)	Resterende looptijd	bedrag (x € 1.000,--)	Renteherziening	Bedrag (x € 1.000,--)
0 tot 1 %	3.763	1 tot 5 jaar	3.800	1 tot 5 jaar	731
1 tot 2 %	4.000	5 tot 10 jaar	4.432		
2 tot 3 %	4.386	10 tot 15 jaar	6.083		
3 tot 4 %	3.659	15 tot 20 jaar	4.000		
4 tot 5 %	5.691	20 tot 25 jaar	2.993		
		>30 jaar	191		
	21.499		21.499		731

Het gemiddelde rentepercentage is gedaald naar 2,73% (2021: 2,75%). De leningen aan banken worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of fixe (ineens afgelost). De gemiddelde rentevastperiode eind 2022 is 12,6 jaar (2021: 12,9 jaar). Komend jaar bedraagt het aflossingsbestanddeel € 2,9 miljoen.

### Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van alle leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een generieke achtervang van gemeente Boekel. Borgstelling ten bedrage van € 21.499.000 heeft plaatsgevonden door gemeente en WSW.

## 9.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder de regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. In het verleden zijn er 43 kavels grond tegen kostprijs in eeuwigdurend erfpacht uitgegeven aan starters op de woningmarkt in Boekel. De aankoopwaarde van de in erfpacht uitgegeven grondpositie bedraagt circa € 1,8 miljoen. De erfpachters hebben woningen op deze kavels gerealiseerd. Derhalve heeft PeelrandWonen alleen zicht op de grondprijs en niet de waarde van de opstal. Middels notariële akte is bepaald dat de erfpachters een voorwaardelijke plicht hebben om bij de toekomstige verkoop de woning aan te bieden aan PeelrandWonen. PeelrandWonen heeft een onvoorwaardelijke terugkoopverplichting, waarbij de aankoopprijs gebaseerd is op een afgesproken terugkoopformule, welke onder ander bestaat uit een vooraf vastgelegde uitgifteprijs plus een afgesproken percentage van de waardeontwikkeling van het registergoed. Bij mutatie vindt waardering plaats op basis van de grondprijs en opstalprijs, omdat PeelrandWonen zicht heeft op de totale waarde van de woning.

De waardeontwikkeling van het vastgoed is hierbij gebaseerd op het verschil tussen de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed bij uitgifte en de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed op het moment van terugkoop (gebaseerd op een onafhankelijke taxatie).

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2022 X € 1.000	2021 X € 1.000
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.874	1.874
Vermeerderingen/verminderingen	456	220
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.330</u>	<u>2.094</u>
<b>Mutaties</b>		
Opwaarderingen	368	236
Saldo mutaties	<u>368</u>	<u>236</u>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.874	1.874
Vermeerderingen/verminderingen	824	456
Boekwaarde per 31 december	<u>2.698</u>	<u>2.330</u>

Op basis van de tot heden gedane transacties zijn wij voor eind 2022 uitgegaan dat inzake de voorwaardelijke terugkoopverplichting mocht deze ingeroepen worden de voorwaardelijke terugkoopverplichting voor het totaal van de 17 woningen circa € 4.1 mln. (2021: 17 woningen circa € 3.5 mln.) bedraagt. Deze waarde is bepaald door de tot op heden gedane terugkopen, waarbij de terugkoopprijs is afgezet tegen de WOZ-waarde. Hieruit is gebleken dat de terugkoopprijs circa 75% van de WOZ-waarde bedraagt.

In januari 2023 gaat het eigendom van 1 woning over naar PeelrandWonen.

## 10. KORTLOPENDE SCHULDEN

	2022	2021
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Schulden aan banken	2.905	1.701
Schulden aan leveranciers	42	47
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	228	271
Overige schulden	35	40
Overlopende passiva	370	279
	<u>3.580</u>	<u>2.338</u>

### 10.1 Schulden aan banken

	2022	2021
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	<u>2.905</u>	<u>1.701</u>

PeelrandWonen heeft bij de BNG-bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 600.000 (2021: € 600.000).

### 10.2 Schulden aan leveranciers

	2022	2021
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Schulden aan leveranciers	<u>42</u>	<u>47</u>

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

	2022	2021
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Vennootschapsbelasting	0	216
Omzetbelasting	218	39
Loonbelasting en sociale premies	10	11
Pensioenen	0	5
	<u>228</u>	<u>271</u>

**10.4 Overige schulden**

	2022	2021
	X € 1.000	X € 1.000
Vooruitontvangen huur	<u>27</u>	<u>27</u>
Afrekening servicekosten diverse complexen	<u>8</u>	<u>13</u>
	<u><u>35</u></u>	<u><u>40</u></u>

**10.5 Overlopende passiva**

	2022	2021
	X € 1.000	X € 1.000
Niet vervallen rente leningen	<u>215</u>	<u>217</u>
Verplichting verlofuren medewerk(st)ers	16	18
Nog te betalen accountantskosten	19	16
Nog te betalen bedragen	102	10
Overige overlopende passiva	<u>18</u>	<u>18</u>
	<u><u>370</u></u>	<u><u>279</u></u>

## Niet in de balans opgenomen verplichtingen

### ***WSW-obligoverplichting***

PeelrandWonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2022 heeft een hoofdsom van € 565.000 hetgeen overeenkomst met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is PeelrandWonen jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligatielening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

### ***Volmacht WSW***

Op 30 december 2013 heeft PeelrandWonen een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het WSW-onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging (maximaal € 57,6 miljoen), maar biedt WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van WOZ bedraagt € 137,1 miljoen (peildatum 01-01-2022).

### ***Operationele lease***

De verplichting uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomst met betrekking tot het kopieerapparaat bedraagt in totaal € 16.658. Hiervan vervalt binnen een jaar € 2.776. De resterende looptijd van het leasecontract is circa 4 jaar.

De verplichting uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomst met betrekking tot de personenauto bedraagt in totaal € 29.016. Hiervan vervalt binnen een jaar € 7.254. De resterende looptijd van het leasecontract is 42 maanden. Per eind februari 2023 is de directeur-bestuurder uit dienst gegaan. Hierbij is de lopende leaseovereenkomst beëindigd.



### ***Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen***

Ultimo 2022 zijn er evenals ultimo 2021 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2022 € 41.000 (2021: € 41.000).

De pensioenregeling van PeelrandWonen wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder PeelrandWonen valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendeekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

## **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich na balansdatum geen relevante gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de jaarrekening.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

### 11. Huuropbrengsten

	2022	2021
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	4.305	4.289
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>12</u>	<u>12</u>
	4.317	4.301
Af: huurderiving wegens leegstand	-12	-11
AF: huurderiving wegens oninbaarheid	<u>0</u>	<u>-2</u>
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><u>4.305</u></u>	<u><u>4.288</u></u>
	2022	2021
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	15	14
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	15	14
Af: huurderiving wegens leegstand	0	0
AF: huurderiving wegens oninbaarheid	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><u>15</u></u>	<u><u>14</u></u>
Totaal huuropbrengsten	<u><u>4.320</u></u>	<u><u>4.302</u></u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij PeelrandWonen is 1,65% (2021: 0,0%).

### 12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Te ontvangen vergoedingen	123	124
Leveringen en diensten te verrekenen met huurders	<u>-8</u>	<u>-11</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	114	113
Af: opbrengstenderiving wegens leegstand	<u>0</u>	<u>-1</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>114</u></u>	<u><u>112</u></u>

Dit betreffen de bijdragen die de huurders boven de netto-huurprijs betalen voor glasverzekering, onderhouds- en schoonmaakkosten en energie. De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op geraamde kosten en worden, indien noodzakelijk, jaarlijks aangepast.

### 12.2 Lasten servicecontracten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	114	112
Totaal servicecontracten	<u>114</u>	<u>112</u>

### 13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende personeelskosten	144	165
Toegerekende overige organisatiekosten	89	66
Toegerekende afschrijvingen	15	16
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>248</u>	<u>247</u>

### 14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	211	180
Onderhoudslasten (cyclisch)	815	728
Toegerekende personeelskosten	109	128
Toegerekende overige organisatiekosten	53	50
Toegerekende afschrijvingen	11	11
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>1.199</u>	<u>1.097</u>

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	1.195	1.094
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4	3
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>1.199</u>	<u>1.097</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	949	876
Mutatieonderhoud	35	37
Klachtenonderhoud	211	181
Totaal onderhoudslasten	<u>1.195</u>	<u>1.094</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	3	3
Mutatieonderhoud	0	0
Klachtenonderhoud	1	0
Totaal onderhoudslasten	<u>4</u>	<u>3</u>

**15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Verhuurderheffing	356	122
Onroerendezaakbelasting	197	193
Verzekeringen	21	21
Totaal directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>574</u>	<u>336</u>

**16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<b><i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i></b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.072	793
Af: direct toerekenbare kosten	-10	-13
Af: boekwaarde	-754	-598
Af: toegerekende organisatiekosten	-4	-4
Verkoopresultaat DAEB vastgoed in exploitatie	<u>304</u>	<u>178</u>

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<b><i>Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden</i></b>		
Verkoopresultaat VOV transacties	0	0
Ongerealiseerd resultaat VOV transacties	0	0
Af: direct toerekenbare kosten	-2	0
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	<u>-2</u>	<u>0</u>

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	<u>302</u>	<u>178</u>
--	------------	------------

	2022 <u>x € 1.000</u>	2021 <u>x € 1.000</u>
<b><i>Vorraden</i></b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	336
Af: direct toerekenbare kosten	0	-3
Af: boekwaarde	0	-28
Verkoopresultaat voorraden	<u>0</u>	<u>305</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>0</u>	<u>305</u>

### 17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022 <u>x € 1.000</u>	2021 <u>x € 1.000</u>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Overige waardeverminderingen nieuwbouw	-2.000	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-2.000</u>	<u>0</u>
<i>Bestaande vastgoedportefeuille</i>		
Overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	485	301
Totaal overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	<u>485</u>	<u>301</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-1.515</u>	<u>301</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

### 17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022 <u>x € 1.000</u>	2021 <u>x € 1.000</u>
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	7.366	5.630
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>7.366</u>	<u>5.630</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	-16	20
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-16</u>	<u>20</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>7.350</u>	<u>5.650</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

**17.3 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

	2022 <u>x € 1.000</u>	2021 <u>x € 1.000</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeverandering onroerende zaken VOV	462	296
Waardeverandering onroerende zaken VOV terugkoopverplichting	-368	-236
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>94</u>	<u>60</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

**18. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten**

	2022 <u>x € 1.000</u>	2021 <u>x € 1.000</u>
EPV-vergoeding	73	72
Beheerdiensten	5	4
Overige bedrijfsopbrengsten	8	8
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	<u>86</u>	<u>84</u>

**19. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

	2022 <u>x € 1.000</u>	2021 <u>x € 1.000</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	43	42
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>43</u>	<u>42</u>

	2022 <u>x € 1.000</u>	2021 <u>x € 1.000</u>
Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	15	16
Lasten onderhoudsactiviteiten	11	11
Overige organisatiekosten	14	13
Kosten leefbaarheid	3	2
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>43</u>	<u>42</u>

## 20. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten

	2022	2021
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Lonen en salarissen	296	326
Sociale lasten	49	57
Pensioenlasten	41	41
Overige personeelskosten incl. inhuur	<u>35</u>	<u>29</u>
Totaal personeelskosten	<u><u>421</u></u>	<u><u>453</u></u>

	2022	2021
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	144	165
Lasten onderhoudsactiviteiten	109	128
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2	3
Overige organisatiekosten	138	132
Kosten omtrent leefbaarheid	<u>28</u>	<u>25</u>
	<u><u>421</u></u>	<u><u>453</u></u>

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2022	2021
<b>Directeur-bestuurder</b>	1,00	1,00
<b>Controller</b>	0,67	0,67
<b>Medewerkers</b>	3,29	4,00
<b>Totaal</b>	4,96	5,67

## 21. Overige organisatiekosten

	2022	2021
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	0	296
Bestuur- en toezichtskosten	43	34
Jaarverslaggeving en control	88	33
Obligoheffing	11	15
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	3	2
Toegerekende personeelskosten	138	132
Toegerekende beheerskosten	69	52
Toegerekende afschrijvingskosten	<u>14</u>	<u>13</u>
Totale overige organisatiekosten	<u><u>366</u></u>	<u><u>577</u></u>

De stijging van de post jaarverslaggeving en control is toegelicht onder de specificatie accountantshonoraria.

## 22. Kosten omtrent leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	3	16
Leefbaarheid (cyclisch)	0	22
Toegerekende personeelskosten	28	25
Toegerekende beheerskosten	14	10
Toegerekende afschrijvingskosten	3	2
Totaal leefbaarheid	<u>48</u>	<u>75</u>

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie:

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	48	75
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal leefbaarheid	<u>48</u>	<u>75</u>

## 23. Totaal van financiële baten en lasten

*Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige rentebaten	11	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>11</u>	<u>0</u>

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Rentelasten schulden aan overheid en banken	595	649
Overige rentelasten	9	21
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>604</u>	<u>670</u>

## 24. Belastingen

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting	-126	-661
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-5	-64
Mutatie latentie leningportefeuille	-7	-4
Mutatie latentie voor verkoop bestemd vastgoed	-5	-43
Mutatie latentie lening Vestia	-37	37
Totaal belastingen	<u>-180</u>	<u>-735</u>



## Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2022 <u>x € 1.000</u>	2021 <u>x € 1.000</u>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	7.609	7.878
Fiscaal lagere opbrengst woningverkoop	-309	-97
Fiscaal hogere afschrijvingen	-40	-47
Fiscaal hogere rentelasten	-26	-35
Correctie overige waardeveranderingen	1.513	-301
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	-7.444	-5.710
Correctie RVV verhuurderheffing	0	-375
Correctie agio leningenruil Vestia	-148	148
Opwaardering woningbezit o.b.v. WOZ-waarde	0	491
Toevoeging herinvesteringsreserve	0	-62
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-4	-17
Niet aftrekbare kosten	0	-1
Belastbaar bedrag	<u>1.151</u>	<u>1.872</u>

## 25. Toerekening beheerkosten

	2022 <u>x € 1.000</u>	2021 <u>x € 1.000</u>
Algemene beheers- en administratiekosten	42	49
Automatiseringskosten	95	66
Huisvestingskosten	31	25
Overige beheerkosten	59	39
Subtotaal beheerkosten	<u>227</u>	<u>179</u>

	2022 <u>x € 1.000</u>	2021 <u>x € 1.000</u>
Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	89	66
Lasten onderhoudsactiviteiten	53	50
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2	1
Overige organisatiekosten	69	52
Kosten omtrent leefbaarheid	14	10
	<u>227</u>	<u>179</u>

## Overige toelichtingen

Opmaak van de jaarrekening

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening op 14 juni 2023 opgemaakt.

Vaststelling van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening op 14 juni 2023 vastgesteld.

<b>WINST- EN VERLIESREKENING</b>	DAEB	Niet-DAEB
<b>OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2022</b>	X € 1.000	X € 1.000
Huuropbrengsten	4.305	15
Opbrengsten servicecontracten	114	0
Lasten servicecontracten	-114	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-247	-1
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.195	-4
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-571	-3
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	2.292	7
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.060	0
Toegerekende organisatiekosten	-4	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-754	0
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	302	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.515	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.366	-16
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	94	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	5.945	-16
Opbrengsten overige activiteiten	86	0
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	86	0
<b>Overige organisatiekosten</b>	-365	-1
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	-48	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-602	-2
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	-591	-2
Totaal van resultaat voor belastingen	7.621	-12
Belastingen	-179	-1
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<u>7.442</u>	<u>-13</u>

**KASSTROOMOVERZICHT**

(Volgens de directe methode)

	DAEB X € 1.000	Niet-DAEB X € 1.000
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.286	0
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	15
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	3	0
Overige niet woongelegenheden DAEB	12	0
Vergoedingen	245	1
Overige bedrijfsontvangsten	<u>12</u>	<u>0</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	4.558	16
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers		
Lonen	-279	-1
Sociale lasten	-47	0
Pensioenlasten	-62	0
Onderhoudsuitgaven	-1.049	-3
Overige bedrijfsuitgaven	-699	-2
Betaalde interest	-604	-2
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-14	0
Verhuurdersheffing	-356	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3	0
Vennootschapsbelasting	<u>-632</u>	<u>-2</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-3.745	-10
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b><u>813</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur DAEB	1.071	0
Verkoopontvangsten bestaande huur niet-DAEB	0	0
Verkoopontvangsten grond	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Saldo van ingaande kasstroom MVA</i>	1.071	0

**KASSTROOMOVERZICHT**

(Volgens de directe methode)

	DAEB X € 1.000	Niet-DAEB X € 1.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur DAEB	-842	0
Verbeteruitgaven huur DAEB	-525	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig DAEB	-23	0
Externe kosten bij verkoop DAEB	-9	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo van uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-1.399</u>	<u>0</u>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b><u>-328</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	<u>1.500</u>	<u>0</u>
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	1.500	0
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	<u>-1.695</u>	<u>0</u>
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-1.695	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b><u>-195</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b><u>290</u></b>	<b><u>6</u></b>

Bezoldingsinformatie o.g.v. de Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op PeelrandWonen. Het voor PeelrandWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 101.000 voor woningcorporatie klasse A.

*Bezoldiging topfunctionarissen*

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking*

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Martijn van Straaten</b>
<b>Funcctiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 87.728
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 13.270
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 100.998</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 101.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 100.998</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>	
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Martijn van Straaten</b>
<b>Funcctiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 82.828
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 12.356
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 95.184</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 98.000
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 95.184</b>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Anouschka van Laarhoven</b>	<b>Koen van Sleuwen</b>	<b>Frank Grisel</b>	<b>Anton Smets</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Totale bezoldiging	€ 12.120	€ 8.080	€ 8.080	€ 8.080
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.150	€ 10.100	€ 10.100	€ 10.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>				
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Anouschka van Laarhoven</b>	<b>Koen van Sleuwen</b>	<b>Frank Grisel</b>	
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	
<b>Bezoldiging</b>				
Totale bezoldiging	€ 11.227	€ 7.498	€ 7.498	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.700	€ 9.800	€ 9.800	

*Accountantshonoraria*

De specificatie is gebaseerd op toerekening.

De specificatie is als volgt:

Soort werkzaamheden	Naam organisatie	Bedrag 2022	Bedrag 2021
Controle van de jaarrekening	Flynth Accountants	€ 31.581	€ 27.346
Fiscale adviesdiensten	Deel Advies	€ 56.667	€ 6.222

Het bedrag van de werkzaamheden die verantwoord is onder 2022 heeft betrekking op werkzaamheden die uitgevoerd zijn voor boekjaar 2022. Bij de fiscale adviesdiensten is een bedrag van € 49.432 opgenomen voor een resultaatafhankelijke fee voor het voeren van een procedure tegen de opgelegde aanslagen. Doordat de bezwaar- en beroepsprocedure over de jaren 2016 tot en met 2020 is afgerond, is PeelrandWonen succesfee verschuldigd. De procedure had betrekking op de rechtsvraag of de afwaardering moest worden teruggenomen voordat de HIR gevormd zou worden. Het VpB-voordeel door deze correctie bedraagt circa € 158.000.

*Ondertekening van de jaarrekening*

*Opmaken van de jaarrekening*

Directeur-bestuurder a.i.:  
 Mevrouw J.A.C. Tukker-Blok

Boekel, 14 juni 2023

*Vaststellen van de jaarrekening*

Raad van Commissarissen:  
 Mevrouw drs. P.T.O. van Laarhoven-Rovers, voorzitter

De heer drs. K.J.H.M. van Sleuwen, lid

De heer dr. ir. A.J.H. Smets, lid

De heer F.J.M. Grisel, lid

Boekel, 14 juni 2023



## Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Bij de jaarrekening is een controleverklaring afgegeven, welke op de volgende pagina is opgenomen.

## Controleverklaring

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

*Aan de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder van Stichting PeelrandWonen*

### **A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting PeelrandWonen te Boekel 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 PeelrandWonen op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting PeelrandWonen 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.

#### **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

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

#### **Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's**

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

- *Frauderisico inzake doorbreking interne beheersing door het management*

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij hebben onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten.

Een belangrijke schattingspost in de jaarrekening betreft de marktwaarde en de beleidswaarde. Wij plannen onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de marktwaarde en de beleidswaarde. Daarnaast controleren we op basis van deelwaarneming de toepasbaarheid van de gehanteerde veronderstellingen en de overeenkomst met de voorgeschreven parameters volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Verder hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen. Ook hebben wij een element van onvoorspelbaarheid in onze controle toegepast. Tevens hebben wij onderzocht of er sprake is van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering.

Ten slotte hebben we kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, de controller en de raad van commissarissen.

### **Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling**

Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden vanaf de datum van opmaken jaarrekening.

Wij zijn nagegaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's). Ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's hebben we gebruik gemaakt van:

- de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening;
- correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) in relatie tot het risicoprofiel.

### **Benadrukking van de waarderingsgrondslag 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 42 tot en met 45 en 42. Hierin staat beschreven dat Stichting PeelrandWonen 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 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

### **C. 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 2022, 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Venlo, 14 juni 2023  
Flynth Audit B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

R.L. van Oosterhout MSc RA EMITA CISA