

Jaarverslag

2020



Inhoudsopgave

Bestuursverslag

Voorwoord	1
1. Een (t)huis voor iedereen	2
1.1. Ons bezit	2
1.2. Woonruimteverdeling	3
2. Betaalbare woonlasten.....	5
3. Gelukkig samen leven.....	6
3.1. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid	6
3.2. Leefbaarheid	6
4. Passende dienstverlening.....	7
4.1. Kwaliteit	7
4.2. Organisatie.....	7
5. Duurzaam wonen	9
5.1. Woningkwaliteit.....	9
5.2. Duurzame bedrijfsvoering	11
6. Risicoparagraaf.....	16
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
7. Verslag van de Raad van Commissarissen.....	22
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	27
7.5. Verslag vanuit klankbordfunctie.....	28
7.6. Over de Raad van Commissarissen.....	28
7.7. Tot slot	31
8. Bestuursverklaring.....	33

Jaarrekening	
Balans per 31 december 2020	35
Winst- en verliesrekening over 2020	37
Kasstroomoverzicht	38
Toelichting op de jaarrekening 2020	40
Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva.....	41
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	47
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	50
Toelichting op de balans per 31 december 2020	51
Niet in de balans opgenomen verplichtingen	66
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020.....	68
Overige toelichtingen	76
Overige gegevens	83
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	83
Controleverklaring.....	84

Voorwoord

In hoeveel jaarverslagen zal dit jaar niet het woord 'Corona' voorkomen? Die zouden heel goed wel eens op één hand te tellen kunnen zijn. Niemand had ook maar enigszins begin 2020 kunnen vermoeden dat dit virus wereldwijd zo een impact zou hebben op ons dagelijks leven. En waar je als woningcorporatie dan streeft naar 'Wonen zonder zorgen', kom je dan opeens in een situatie waar heel veel huishoudens er opeens heel wat zorgen bij hebben.

In maart 2020 was Boekel de brandhaard betreffende Corona-besmettingen. Meerdere trouwe huurders van PeelrandWonen zijn ziek geworden en een aantal daarvan is helaas overleden. En waar wij als corporatie het persoonlijk contact met de huurder zo ontzettend waarderen, moesten we dit contact nu zoveel als mogelijk beperken. En in plaats van onze diensten te verlenen als een gezamenlijke familie vanuit de Rutger van Herpenstraat, deden wij dat nu individueel vanuit huis en leerden wij heel snel kennis maken met het digitaal overleggen. Maar ondanks deze situatie bleef de invloed op onze prestaties beperkt. Door aanpassing van ons mutatieproces hadden wij iets meer leegstand, maar daar bleef het dan ook bij.

Aan de andere kant kijken wij terug op een positief visitatierapport, met een aantal zeer welkome aanbevelingen ter verbetering. We leverden maar liefst 11 ééngezinswoningen en 15 appartementen op in het plan De Run. En zo hebben wij nu ook ons eerste Nul-op-de-meter appartementencomplex. Daarnaast hebben wij het dagelijks onderhoud in 2020 volledig uitbesteed aan 1 onderhoudspartner door de samenwerking met woningcorporatie Goed Wonen uit Gemert aan te gaan. Hierdoor kunnen onze bewoners voortaan rekenen op 24/7 ondersteuning voor spoedeisende reparaties en zagen wij onze klanttevredenheid voor het reparatieonderhoud ook stijgen.

Maar ik ben met name trots op onze bewoners. Waar je verwacht dat de hulpvraag in zo een periode juist enorm toeneemt, bleek het tegendeel waar te zijn. Bewoners brachten het geduld op om even wat langer te wachten op het herstel van een reparatie en een aantal bewoners voerden soms zelf hun reparatie uit, om contact te voorkomen. Slechts een enkeling deed op ons een verzoek tot uitstel van betaling. En we zagen voorbeelden van bewoners die extra naar elkaar omkeken. Waar we allemaal individueel in ons huis zaten, was er juist in deze tijd ook sprake van verbinding. En dat leert ons wederom dat we ons niet alleen moeten richten op de hulpvraag van de bewoners, maar juist ook op de kracht van onze bewoners.

Boekel, 9 juni 2021
Martijn van Straaten
Directeur-bestuurder

1. Een (t)huis voor iedereen

1.1. Ons bezit

Op 31 december 2020 bestond de totale portefeuille van Stichting PeelrandWonen (verder PeelrandWonen genoemd) uit 637 eenheden. Onderverdeeld naar de volgende typeringen:

	Aantal eenheden
DAEB Eengezinswoningen	403
Niet-DAEB Eengezinswoningen	1
Meergezinswoningen met lift	125
Meergezinswoningen zonder lift	97
Onzelfstandige eenheden	4
Standplaats	1
Parkeerplaats	1
Steunpunt	2
Vastgoed bestemd voor verkoop (uit exploitatie)	3
Totaal	637

Nieuwbouw

PeelrandWonen is in 2019 gestart met 2 nieuwbouwprojecten. De oplevering van 11 eengezinswoningen heeft begin maart 2020 plaatsgevonden en de oplevering van 15 appartementen heeft begin december 2020 plaatsgevonden.

Verkoop

In 2020 zijn er 7 woningen verkocht. Er is 1 woning verkocht aan een zittende huurder en 6 woningen zijn verkocht op het moment dat zij vrijkwamen bij huuropzegging.

Koopgarant

Wij zijn per 31 december 2020 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 2020 zijn er 0 woningen aangekocht en 0 woningen verkocht.

Grondposities

PeelrandWonen heeft nog een aantal grondposities in portefeuille. Dit betreft met name de grond naast het plan Donkzicht. Deze grond is bestemd voor het eerstvolgende nieuwbouwproject na de realisatie van de woningen op De Run. De grondposities zijn in de balans gepresenteerd onder de post overige voorraden - grond voor een bedrag van € 431.000. De grond van de Volkstuinen (gelegen aan de Bernardstraat te Boekel) worden in januari 2021 verkocht aan gemeente Boekel.

1.2. Woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Het aantal inschrijvingen per 31 december 2020 bedraagt 1.086. Dit is een toename van 20%.

	2017	2018	2019	2020
Alleenstaanden	399 (50,0%)	494 (53,4%)	510 (56,4%)	604 (55,6%)
Tweepersonen	301 (37,7%)	309 (33,4%)	308 (34,1%)	364 (33,5%)
3 of meer personen	98 (12,3%)	122 (13,2%)	86 (9,5%)	118 (10,9%)
Totaal	798 (100,0%)	925 (100,0%)	904 (100,0%)	1.086 (100,0%)

Het aantal ingeschreven woningzoekenden kent een redelijke toename. Een aantal heeft niet aangegeven hoeveel personen er mee verhuizen en zijn derhalve aangemerkt als alleenstaande. Het is echter de vraag of ze werkelijk alleenstaand zijn.

Doordat wij eind 2019 uit het regionale woonruimteverdeelsysteem zijn gestapt, hadden wij het proces en daarmee ook de rapportage niet volledig gedigitaliseerd in een systeem. Eind 2020 hebben wij dit proces weer in onze website weten te integreren en kunnen wij ook weer betere analyses maken. Daarbij is de woonruimteverdeling als onderwerp van gesprek met de Huurdersraad voor de 2^e helft van 2021 geagendeerd. Insteek is om meer de focus te gaan leggen op 'actief' woningzoekenden dan op 'ingeschreven' woningzoekenden. Hier wordt vanaf 1 januari 2021 op gemonitord.

De woningzoekenden zijn als volgt te verdelen naar leeftijdscategorie:

	2018	2019	2020
18-23	5,6%	8,1%	8,6%
24-34	22,2%	20,5%	22,6%
35-54	24,4%	23,6%	24,3%
55-AOW	11,4%	13,1%	11,7%
AOW-74	14,1%	13,2%	10,9%
75 en ouder	22,4%	21,4%	21,9%

Mutaties

Begin 2020 waren 6 woningen nog niet verhuurd en in 2020 zijn 62 huurovereenkomsten beëindigd. PeelrandWonen heeft 56 woningen opnieuw verhuurd (mutatiegraad 8,83%). Van de overige 12 opzeggingen zijn al 4 woningen verkocht en zijn er nog 2 woningen te verkopen per ultimo 2020. Tevens zijn er 3 woningen in 2021 opnieuw verhuurd en van 3 woningen is in 2021 besloten om deze te verkopen.

Toewijzingen

Complex Donkzicht wordt aangeboden op de reguliere manier, alleen kan daar afgeweken worden van de volgorde. Echtparen, waarvan één of beiden zorg nodig hebben gaan voor. Dit gebeurt in overleg met BrabantZorg.

De gemeente Boekel heeft in 2020 niet volledig voldaan aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Dit is het gevolg van een bewuste afweging bij de gemeente Boekel, waardoor minder verzoeken tot huisvesting bij PeelrandWonen kwamen. Op 31 december 2020 is er een achterstand voor het plaatsen van 6 statushouders. In januari 2021 is 1 statushouder geplaatst en er wordt op korte termijn verwacht dat er een gezinshereniging plaatsvindt. Daarna zou onze taakstelling voor 2020 alsnog behaald zijn.

Van de 82 nieuwe huurovereenkomsten zijn er geen geliberaliseerde huurovereenkomsten afgesloten. Van alle nieuwe toewijzingen heeft PeelrandWonen 54% toegewezen aan huishoudens tot en met de huurtoeslaggrens en 99% toegewezen aan huishoudens tot € 39.055. Van alle huurtoeslaggerechtigden is 100% passend toegewezen. Er is 1 woning toegewezen aan een huishouden met een hoger inkomen dan € 43.574. Dit huishouden heeft een zorgplan.

Leegstand

Het aantal leegstandsdagen (exclusief leegstand verkoop) valt met 1.155 dagen stukken hoger uit dan in 2019 (571 dagen). De toename deed zich voor bij alle redenen voor leegstand.

De toename van de mutatieleegstand is voornamelijk veroorzaakt door de aangescherpte maatregelen ter bestrijding van het Corona-virus. De toename van de renovatieleegstand wordt met name veroorzaakt doordat er in 2020 meer renovaties hebben plaatsgevonden dan in 2019. Mogelijk hebben deze renovaties ook langer de tijd nodig gehad. De post niet verhuurbaar betreft een leegstaande woning die tijdelijk heeft leeggestaan om de mogelijkheden te onderzoeken voor sloop/nieuwbouw of renovatie. De post verkoop leegstand betreft een complex met 4 onzelfstandige kamers. Besloten is om te stoppen met dit concept. Drie van de vier kamers hebben langere periode leeg gestaan, omdat voor de laatste bewoner niet direct een alternatief beschikbaar was. Inmiddels is de woning volledig leeg en is besloten begin 2021 om deze woning te verkopen. Het bedrag aan leegstand ligt derhalve in 2020 hoger dan in 2019.

Reden leegstand	2020		2019	
Mutatieleegstand	743	€ 14.199	376	€ 6.900
Renovatieleegstand	339	€ 5.675	195	€ 3.238
Niet verhuurbaar	73	€ 1.034	0	€ 0
Verkoopleegstand	538	€ 6.306	0	€ 0
Totaal	1.693	€ 27.214	571	€ 10.138

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 2020 is 2,6 procent (2,6 procent inflatie). 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 2020 geldt een huurverhoging per individueel adres van maximaal 5,1 procent (2,5 procent + 2,6 procent inflatie).

PeelrandWonen komt in 2020 uit op een huursomstijging van 2,39 procent en komt hierbij lager uit dan de maximale huursomstijging van 2,6 procent en volgt hiermee het inflatievolgende beleid vanuit de begroting.

Huurachterstanden

De huurachterstand per 31 december 2020 is gedaald ten opzichte van de huurachterstand per 31 december 2019 (€ 15.239 resp. € 17.538). De achterstand bedraagt 0,35% van de jaarhuur (2019: 0,41%). In 2020 is er een ontruimingsvonnis van de kantonrechter verkregen, maar doordat de bewoners de huurachterstand hebben voldaan, is de ontruiming niet aangezegd. 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 (€ 737,14) 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 2020

	Verhoging 2020
Huidige huurprijs onder nieuwe streefhuur	5,1%
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 begin 2020 uit 4 huurders. In de loop van het jaar hebben echter 3 leden besloten om te stoppen met hun werkzaamheden vanwege verschillende persoonlijke redenen. Het resterende lid wordt momenteel goed ondersteund door de Woonbond en inmiddels zijn er weer gesprekken gaande met 2 aspirant-leden.

Inzet van de Huurdersraad is om een nieuw model van participatie in 2021 uit te werken. Waarbij men geen vast onderdeel van de Huurdersraad hoeft te zijn, maar thema-gebonden in werkgroepen kan deelnemen voor een bepaalde periode. De formele afhechting kan dan gedaan worden door een kleinere 'vaste' Huurdersraad. Door de Corona-pandemie is het aantal overleggen beperkt geweest en hebben deze overwegend digitaal plaatsgevonden.

Er zijn twee adviesaanvragen voorgelegd aan de Huurdersraad. De eerste ging over de huuraanpassing 2020 en de tweede had betrekking op de verkoop van het volkstuinencomplex aan de gemeente. Voor beide aanvragen is positief geadviseerd. De Huurdersraad heeft besloten dat zij geen gebruik maakt van haar adviesrecht op de begroting 2021.

In 2020 heeft de Huurdersraad geen bijeenkomsten kunnen organiseren voor de huurders. In november is nog geprobeerd om een video-bijeenkomst te organiseren, maar hiervoor hadden slechts drie huurders zich aangemeld. Zodra de Corona-maatregelen het weer toelaten zal dit weer worden opgepakt. Daarbij zijn ook, bij navraag, geen signalen gekomen die direct aanleiding tot een bijeenkomst gaven.

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

Informatie en communicatie

Met ingang van 1 januari 2019 verschijnt er iedere 1^e week van de maand een pagina in het weekblad Boekel-Venhorst met het laatste nieuws. De reacties hierop zijn zeer positief. Daarnaast wordt actief gebruik gemaakt van communicatie via de website en Facebook.

3.2. Leefbaarheid

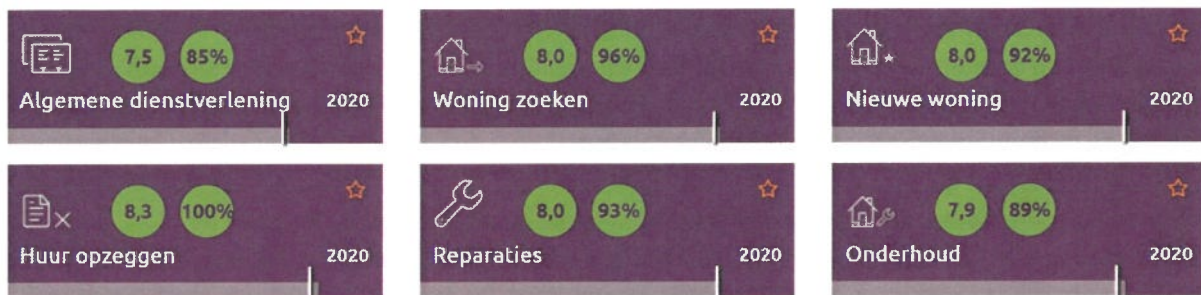
Voor 2020 zijn goede prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Boekel en de Huurdersraad. Daarbij is ook de afspraak gemaakt dat wij vooral de bewoners laten aangeven welke behoefte er is aan maatregelen op het gebied van leefbaarheid. Ondanks herhaaldelijke oproepen is hier ook in 2020 slechts 1 verzoek op binnen gekomen. Dit verzoek is dan ook gehonoreerd. 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 85% van de respondenten een voldoende gegeven. Daarbij liggen de cijfers vrijwel gelijk met het landelijk gemiddelde. Onze ambitie is echter minimaal een 8. Voor algemene dienstverlening is een hoger cijfer gewenst, maar zien we ten opzichte van 2019 (7,3 en 81%) wel al een stijgende lijn. Daarnaast blijkt landelijk dat men deze rubriek lager beoordeeld dan de andere proces-gerelateerde rubrieken.



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

Gezamenlijke afstemming vindt elke maandag en donderdag aan het whiteboard plaats. Alle medewerkers hebben de mogelijkheid om onderwerpen in te brengen. Te nemen besluiten worden hier aangekondigd, zodat het gehele team de gelegenheid heeft om te adviseren en aan te vullen. Het definitieve besluit wordt vervolgens meegedeeld, waarna ze worden vastgelegd in de besluitenlijst in de digitale bibliotheek. Indien er behoefte is aan extra afstemming dan wordt hiervoor een apart overleg ingepland.

Begin 2020 is afscheid genomen van de Coördinator Vastgoed en is besloten dat de medewerker Vastgoed en de directeur-bestuurder deze werkzaamheden bij proef zelf oppakken. Daarbij kijken we terug op een geslaagd jaar in deze rolverdeling en is er geen aanleiding om deze functie opnieuw in te vullen. Tevens is halverwege het jaar afscheid genomen van de medewerker Wonen. Deze vacature is ingevuld door een 2^e Specialist Wonen, welke met name ervaring heeft op het Verhuurproces. Hierdoor ontstond er bij de andere Specialist Wonen meer ruimte om zich te richten op de sociale vraagstukken.

Organisatieschema 2020



Personeel

PeelrandWonen is een kleine platte organisatie. De belangrijkste kenmerken zijn korte lijnen en een informele manier van omgang. Per 31 december 2020 zijn er 8 mensen in dienst bij PeelrandWonen. Het aantal berekende fte's bedraagt volgens het onderstaand overzicht 5,71.

Personeel	Fte's	Aantal
Directeur-bestuurder	1,00	1
Controller	0,67	1
Medewerkers	4,04	6
Totaal	5,71	8

Bij 8 medewerkers in vaste dienst was in 2020 sprake van 32 ziektedagen. Het verzuimpercentage is 1,78% (2019: 2,20%).

5. Duurzaam wonen

5.1. Woningkwaliteit

Dagelijks onderhoud en reparaties

Vanaf 2019 zijn we gestart met het onderzoeken of het outsourcen van het dagelijks onderhoud een optie voor ons zou zijn. Voor boekjaar 2020 is er voor gekozen om het dagelijks onderhoud vanaf 1 juni 2020 volledig uit te besteden aan 1 onderhoudspartner. Hierdoor nemen de meldingen van de eigen dienst af en nemen de meldingen van derden toe. Daarbij is besloten om aan te sluiten in de samenwerking van collega-corporatie Goed Wonen uit Gemert met haar onderhoudspartner en zijn de reparaties voor een groot gedeelte in een vast bedrag afgekocht.

De eigen onderhoudsmedewerker is zich meer gaan richten op inspectie en toezicht.

Het totaal aantal reparatieverzoeken ligt nagenoeg gelijk met voorgaande jaren.

Jaar	Totaal	Eigen dienst		Derden	
	Aantal	Aantal	%	Aantal	%
2016	1.004	579	58%	425	42%
2017	928	524	56%	404	44%
2018	1.164	551	47%	613	53%
2019	1.044	478	46%	566	54%
2020	1.005	238	24%	767	76%
<i>5jr - gemiddeld</i>	<i>1.029</i>				

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, zitten we iets hoger, 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
2016	€ 126	€ 72.398	€ 125	€ 54.331	€ 128
2017	€ 146	€ 59.933	€ 114	€ 75.395	€ 187
2018	€ 162	€ 70.497	€ 128	€ 117.659	€ 192
2019	€ 113	€ 48.457	€ 101	€ 69.254	€ 122
2020	€ 146	€ 16.685	€ 70	€ 130.430	€ 170
<i>5jr - gemiddeld</i>	<i>€ 139</i>				

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 en heeft een besparing op de personeelslasten plaatsgevonden, doordat er geen Coördinator Vastgoed meer is en de onderhoudsmedewerker deze taken voor een groot deel heeft overgenomen met ondersteuning van de directeur-bestuurder.

Mutatieonderhoud

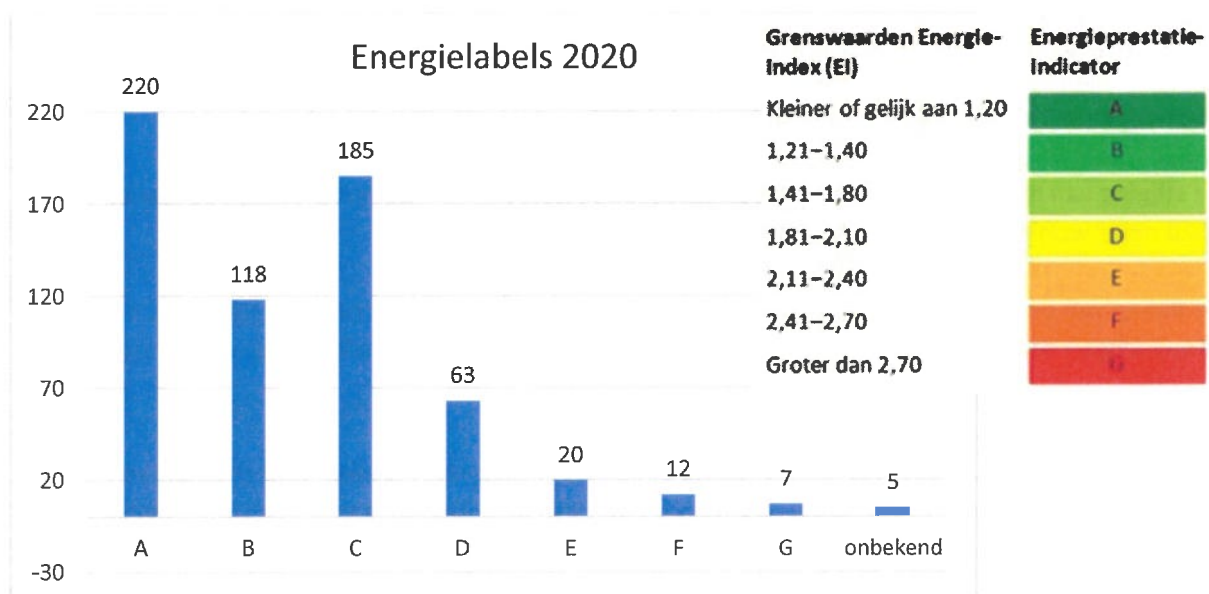
Bij 59 woningen is beperkt mutatie-onderhoud uitgevoerd. Hierbij moet men denken aan het vervangen van de closetpot, vervangen van binnendeuren, vervangen van een aanrechtblad etc. (werkzaamheden in het kader van onderhoud. De echte verbeteringen vallen hier niet onder). De gemiddelde kosten per mutatieverzoek zijn minimaal gedaald.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de mutatiekosten weer.

Jaar	Totaal aantal	Totale kosten	Kosten per mutatie
2016	34	€ 40.673	€ 1.196
2017	40	€ 47.131	€ 1.178
2018	45	€ 52.508	€ 1.167
2019	48	€ 49.547	€ 1.032
2020	59	€ 54.601	€ 925
<i>5jr - gemiddeld</i>	45		€ 1.100

Energielabels

Onderstaande tabel geeft de huidige energiestatistiek weer van de woningen van PeelrandWonen:



PeelrandWonen heeft in 2020 de energielabels geactualiseerd en waar nodig opnieuw laten doorrekenen op basis van het Nader Voorschrift. Uit het Nader Voorschrift komt een energie-Index. Om dit zichtbaar in een grafiek weer te geven zijn de energie-indexen middels de energieprestatie-indicator omgerekend naar energielabels. Met een gemiddelde energie-index van 1,35 zit PeelrandWonen op een gemiddeld energielabel B.

Met de introductie van de nieuwe berekeningsmethodiek (NTA 8800) zullen de A-labels verder worden gedifferentieerd in 4 categorieën en zijn lichte wijzigingen te verwachten. Op basis van de eerste voorlopige berekeningen geeft dit geen grote wijzigingen.

5.2. Duurzame bedrijfsvoering

Resultaat

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 8.058.626.

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

Resultaat (x € 1.000)	Vergelijking met vorig jaar		
	2020	2019	Vershil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 1.839	€ 2.126	€ -287
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 304	€ 234	€ 70
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 6.868	€ 8.812	€ -1.944
Nettoresultaat overige activiteiten	€ 73	€ 51	€ 22
Overige organisatiekosten	€ -102	€ -87	€ -15
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -23	€ -18	€ -5
Financiële baten en lasten	€ -673	€ -738	€ 65
Vennootschapsbelastingen	€ -227	€ -911	€ 684
Resultaat na belastingen	€ 8.059	€ 9.469	€ -1.410

De **daling** van het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er meer verhuurderheffing is afgedragen in 2020 dan in 2019. In 2019 was er sprake van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing.

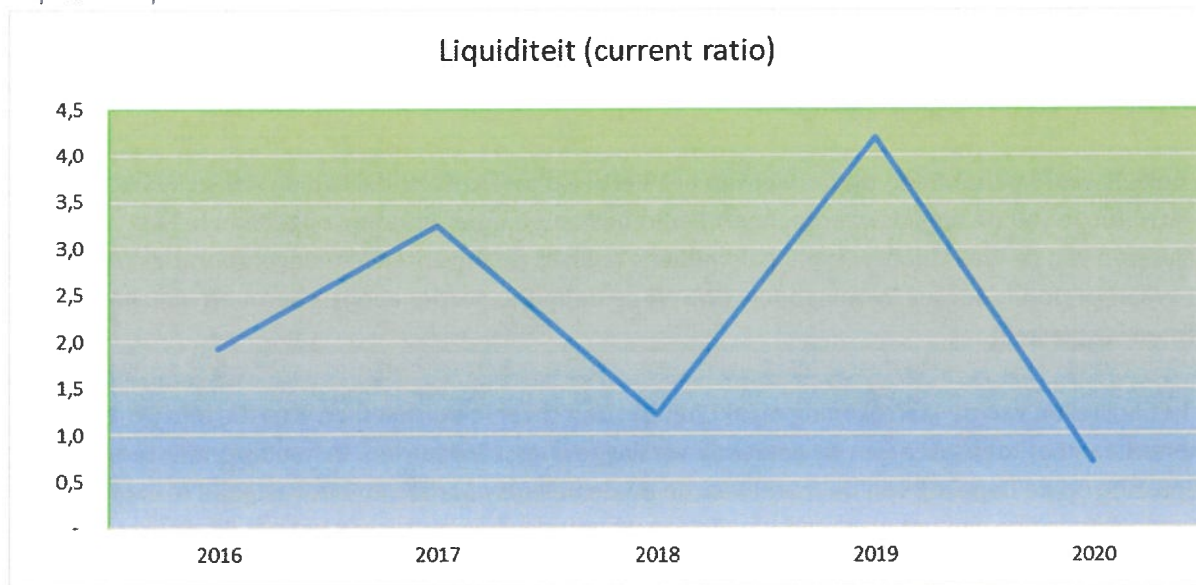
De **stijging** van het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt doordat er in 2020 meer woningen zijn verkocht dan in 2019.

De **daling** van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt met name veroorzaakt door aanpassingen van de parameters en toename van het gemiddelde instandhoudingsonderhoud.

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 2020 geeft een positief resultaat van € 2.080.000.

Liquiditeitspositie



De daling van de current ratio vanaf 2015 wordt veroorzaakt doordat er in 2016 en 2018 nieuwbouw is opgeleverd, die betaald is uit eigen middelen. 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.

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 2020 kenmerkt zich door een opnieuw sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. 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 € 9.763.000 gegroeid naar een waarde van € 91.029.000. Dit betreft een waardegroei van 12%. Deze waardegroei is voor een groot deel ook het gevolg van de oplevering van 26 woningen.

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 huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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.

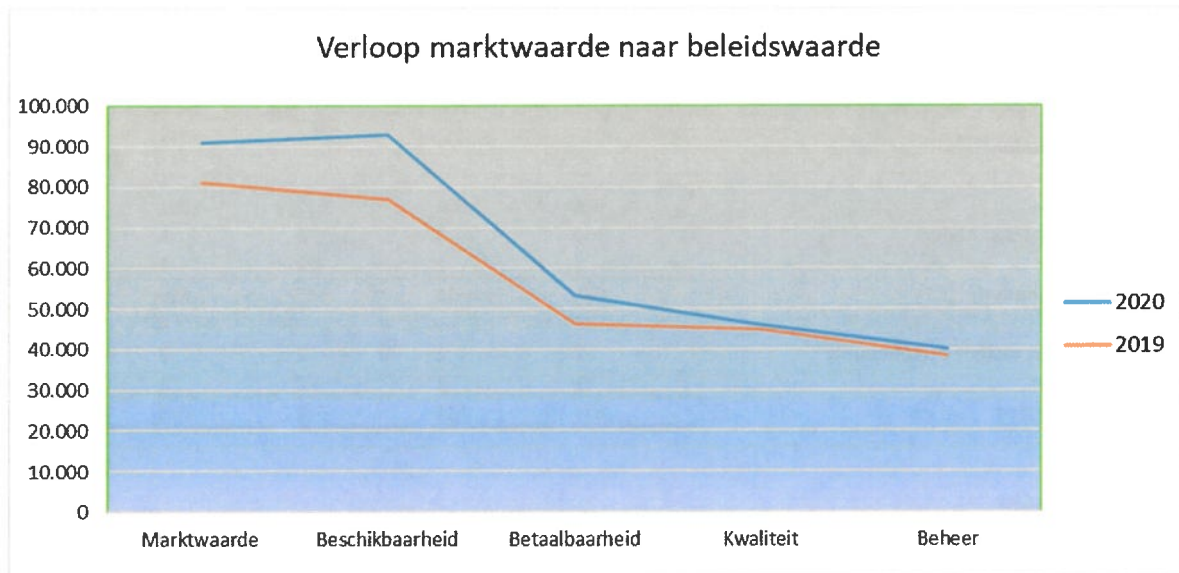
De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Sinds de introductie van de beleidswaarde, heeft PeelrandWonen meer ervaring opgedaan in het analyseren van de waardeontwikkeling. Inmiddels hebben de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale 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 € 51 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:



Dit impliceert dat circa 70% 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	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal verhuureenheden					
1. a. huurwoningen	626	606	610	601	606
b. overige woongelegenheden	4	4	4	8	8
c. standplaats	1	1	1	1	1
totaal woongelegenheden	631	611	615	610	615
d. bedrijfspand	-	-	-	-	-
e. maatschappelijk vastgoed (steunpunt)	2	2	2	2	2
f. parkeerplaatsen	1	1	1	1	1
totaal verhuureenheden	634	614	618	613	616

Verhuren van woningen

1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,35%	0,41%	0,32%	0,28%	0,45%
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,62%	0,26%	0,48%	0,62%	1,37%
3. Mutatiegraad	8,83%	7,00%	9,39%	7,67%	9,42%

	Norm WSW	2020	2019
ICR	Minimaal 1,40	2,00	2,10
Loan to Value	Maximaal 85%	59%	62%
Solvabiliteit	Minimaal 15%	41%	40%
Dekkingsratio	Maximaal 70%	32%	37%
Onderpandratio	Maximaal 70%	33%	37%

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 als 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 overlastrisico's is laag. De maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk afhechten. De Specialist Wonen 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 2019 was een start gemaakt met een goede Strategische Personeelsplanning en dit is in de loop van boekjaar 2020 verder afgewikkeld. 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. Er is gestart met het actualiseren van processen en het verkennen van mogelijkheden 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 2020. Macro-economische onzekerheid kan leiden tot verstoring van de economische activiteit en het is onbekend wat de eventuele gevolgen op langere termijn zijn voor onze activiteiten. De schaal en duur van deze pandemie blijven onzeker, maar zullen naar verwachting geen verdere gevolgen hebben voor onze bedrijfsactiviteiten. Doordat PeelrandWonen een organisatie is die in een sector zit die niet hard geraakt lijkt te worden, zijn de belangrijkste risico's die voortvloeien uit de huidige of een vergelijkbare onzekere situatie:

Bijzondere waardeverminderingen:

Mogelijk dat door het effect van de verwachte economische recessie, de leegwaarde zal dalen en ook 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 Corona-pandemie kunnen wij geconfronteerd worden 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 voornamelijk 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 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.

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 bezig houden.

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 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. Daarnaast mag het afgesproken rentetarief niet meer bedragen dan het maandelijks door het WSW gepubliceerde renteplafond.

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.

7. Verslag van de Raad van Commissarissen

7.1. Bericht van de voorzitter

2020 is een heel apart jaar geweest. We werden overvallen door het Corona-virus en onze gemeenschap werd hard getroffen. Wie had gedacht dat op dit moment Corona nog niet uit ons leven verdwenen is. We zitten nu volop in het vaccinatieprogramma en verwachten langzaam weer meer vrijheden te krijgen van de regering.

Voor PeelrandWonen heeft dit betekend dat we veel digitaal zijn gaan werken, om fysieke contacten zoveel mogelijk te beperken. Ook de commissarissen zijn via de computer gaan vergaderen. Wat hebben we elkaar het afgelopen jaar weinig in het echt gezien en wat hebben we dat gemist. Ook het overleg met de Huurdersraad ging met de computer. Mooi om te zien hoe iedereen die vaardigheden snel onder de knie heeft gekregen. Maar wat jammer dat we elkaar niet konden treffen om ons verdriet over Corona in ons dorp te kunnen delen. Samen ideeën delen over hoe verder, wat zien en horen we om ons heen en daar weer op inspringen. Het blijft toch wel behelpen.

Gelukkig is er nu meer perspectief op versoepelingen, waar we allemaal zo naar verlangen.

Het is op zijn plaats hier een woord van dank uit te spreken aan de Huurdersraad Onder de Pannen, de directie en medewerkers van PeelrandWonen en aan u als huurders. Dank voor het aanpassingsvermogen in dit lastige jaar. Bijzonder woord van dank aan de vertrokken leden van de Huurdersraad, want ook zij hebben afscheid moeten nemen zonder een handdruk van de commissarissen.

Maar omdat we zijn doorgedaan met ons werk kunnen we ook terugkijken op een paar mooie resultaten zoals het plegen van onderhoud met een nieuwe partner en het opleveren van nieuwe woningen. De eengezinswoningen en de appartementen aan de Run zijn precies volgens planning aan de nieuwe huurders opgeleverd. Er zitten nog vele plannen in de pijplijn.

De nieuwe burgemeester kan trots zijn op ons, een zelfstandige en hardwerkende corporatie. We gaan ons dit jaar met plezier fysiek aan haar presenteren.

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 die keurt de opdrachtverstrekking goed voor de 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 zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar 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 2021-2024;
- De door haar goedgekeurde missie;
- Het jaarplan;
- De begroting;
- Treasurystatuut;
- Integriteitscode en Klokkeluidersregeling;
- 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. Daarbij zijn de verschillen ten opzichte van de Governancecode 2015 in een vergadering besproken en zijn actiepunten ten aanzien van de wijzigingen opgepakt.

In 2020 zijn een aantal RvC reglementen zoals het inkoop- en aanbestedingsbeleid en toezicht en toetsingskader geactualiseerd. 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. In dit kader is in 2020 een nieuw Toetsings- en toezichtskader geschreven, dit mede naar aanleiding van de toezichtsbrief van de Autoriteit Wonen. Deze zal in 2021 verder worden uitgewerkt.

De volgende strategieën werden in 2020 gehanteerd om de doelstellingen uit het visiedocument te bereiken:

- Realisatie 26 nieuwbouwwoningen;
- Toepassing huurbeleid;
- Toepassing verkoopbeleid;
- 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 dorpssteam.

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. In 2020 is betreffende PeelrandWonen geen geschil voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

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 2020 heeft door de Coronapandemie geen overleg plaatsgevonden door een afvaardiging van de Raad van Commissarissen met de gemeente Boekel.

Samenwerking

In 2020 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 2019 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 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 2020 heeft éénmaal overleg met de accountant Flynth Accountants plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de jaarrekening 2019 besproken (voltallige Raad van Commissarissen aanwezig).

Tijdens reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden de trimesterrapportages 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 en advies aan de Raad van Commissarissen.

Waardering op marktwaarde

Het bestuur is verantwoordelijk voor een juiste verwerking van de waardering op marktwaarde. In 2020 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 10 juni 2020 het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen digitaal bijgewoond waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de vaststelling van de jaarrekening over 2019.

Bevindingen interim-controle

De Audit Commissie heeft, in aanwezigheid van het bestuur en de controller, op 29 maart 2021 de resultaten van de interim-controle in samenhang met de jaarrekening 2020 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 2020 gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2021. Deze prestatieafspraken zijn op 17 september 2020 door de partijen ondertekend.

Klachtenbehandeling

In 2020 zijn geen klachten voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

Visitatie

Ten opzichte van de vorige visitatie uit 2015 zien wij op alle prestatievelden een gestegen waardering. Waar het gemiddelde cijfer in 2015 een 6,8 was, is dat nu een 7,1 en daar zijn wij heel gelukkig mee. Tegelijkertijd komt onze ambitie naar voren om het nog beter te gaan doen. Het visitatierapport biedt ons daarbij waardevolle aanknopingspunten.

Maar alvorens daar verder op in te gaan mag eerst dank worden uitgesproken naar alle betrokkenen. We willen graag de complimenten uitspreken naar de visitatiecommissie van Raeflex, die op zorgvuldige wijze vorm en inhoud heeft gegeven aan het proces en wist te komen met scherpe analyses en verbeterpunten. Ook dank aan de gemeente Boekel, de Huurdersraad Onder de Pannen, BrabantZorg en het Dorpsteam voor het leveren van hun bijdrage.

Wij herkennen ons als organisatie in de omschrijving die de commissie van onze corporatie geeft en we zijn trots op de door de commissie opgevoerde sterke punten van onze organisatie. Met name de maatschappelijke waardering voor PeelrandWonen als kleine lokaalgebonden corporatie, die haar activiteiten voortdurend toetst aan de betekenis voor onze huurders en woningzoekenden in Boekel en Venhorst. Met deze basis wordt dagelijks vorm gegeven aan onze kernwaarden.

Het grootste voordeel in Boekel, is tegelijkertijd ook onze grootste valkuil. De lijnen binnen PeelrandWonen en met de belanghouders zijn zeer kort. Hierdoor is het mogelijk om snel te handelen en gewenste effecten te behalen. Gevaar is dat dit soms 'te' snel gaat en er al enthousiast in de operatie wordt gesprongen, zonder dat dit strategisch voldoende is verankerd of getoetst. En vaak is dit ook niet nodig en is het achterliggende gevoel goed en in lijn met de bedoeling, maar het strategisch kader geeft ook rust en comfort en helpt om de acties meer te duiden. Een strategisch kader helpt ook om de kansen in samenwerking met allerlei partijen beter uit te nutten. De verbetersuggestie om met name rond thema's als leefbaarheid en duurzaamheid meer gezamenlijk de visie en doelen te bespreken met belanghouders, alvorens tot concrete actie over te gaan, wordt dan ook zeer gewaardeerd.

De uitkomsten van de visitatie vormen een waardevolle input voor de actualisatie van onze visie en jaarplanningen en geven ons belangrijke agenda-onderwerpen voor het contact met onze belanghebbenden. Vol enthousiasme gaan we dan ook met onze huurders, belanghebbenden en medewerkers verder met het realiseren van onze gezamenlijke dromen.

Toezicht op stakeholderdialoog

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

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

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2020 plaatsgevonden door middel van regulier overleg 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 2020 geen verbindingen, zoals bedoeld in het BBSH, 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 2019 gecontroleerd, de bestuurder en Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de accountant als positief beoordeeld.

Conclusie toezichhoudende rol

In 2020 heeft de jaarlijkse herijking van het visiedocument plaatsgevonden. De directeur-bestuurder is verder aan de slag gegaan met het professionaliseren van de organisatie.

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 statushouders blijvend van passende huisvesting te voorzien. De groei in persoonlijke ontwikkeling van de medewerkers draagt bij aan een betere professionaliteit en een toename van slagkracht. Tevens neemt de kwetsbaarheid van een kleine organisatie als PeelrandWonen af.

Vanuit de Aedes Benchmark komt naar voren dat we op vrijwel alle onderdelen goed en naar tevredenheid presteren. Daarbij blijft de score op de bedrijfslasten (C) lager dan andere corporaties, hetgeen betekent dat onze bedrijfslasten relatief hoog zijn. Op dit vlak zijn in 2020 diverse stappen gezet. Zo is aanzienlijk bespaard op de personeelslasten door de functie van Coördinator Vastgoed niet opnieuw in te vullen. De Specialist Vastgoed weet samen met de Directeur-bestuurder goed invulling te geven aan het onderhoud en de projectontwikkeling. Daarnaast hebben wij relatief hoge huisvestingslasten en een (te) groot kantoor. Hiervoor wordt momenteel een plan ontwikkeld om op de verdiepingen van het kantoor in 2021 een woning te realiseren.

7.4. Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de bestuurder.

Beoordelingskader en beoordeling

De evaluatie van het bestuur wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie (remuneratiecommissie). De beoordelingscommissie bestaat uit Anouschka van Laarhoven-Rovers en Ellen Broks. 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 11 december 2020. 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 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 2020 zijn er geen overschrijdingen van integriteit plaatsgevonden.

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

Profielchetsen

De Raad van Commissarissen heeft een profielchets 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 2020 is 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.

Anouschka van Laarhoven-Rovers en Koen van Sleuwen zijn beiden herbenoemd voor een periode van 4 jaar per 1 oktober 2020.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam	Commissie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftreden per
Anouschka van Laarhoven-Rovers	Voorzitter en Selectie- en remuneratiecommissie	2016	01-10-2020	30-09-2024
Frank Grisel	Auditcommissie	2018		31-07-2022
Koen van Sleuwen	Auditcommissie	2016	01-10-2020	30-09-2024
Ellen Broks	Selectie- en remuneratiecommissie	2018		31-01-2022

De Raad van Commissarissen van PeelrandWonen heeft uit haar midden een auditcommissie en beoordelingscommissie (remuneratiecommissie) ingesteld. Deze commissies waren in 2020 als volgt samengesteld:

- Auditcommissie: Frank Grisel (voorzitter) en Koen van Sleuwen.
- Selectie- en Remuneratiecommissie: Ellen Broks (voorzitter) en Anouschka van Laarhoven-Rovers

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	
Anouschka van Laarhoven-Rovers	Gemeente Gemert-Bakel	Manager Strategie, Programma, Projecten
Koen van Sleuwen	Mooi Nederland Advies	Eigenaar
	Stichting Woningcorporatie WoonGenoot	Lid RvC
	Stichting Monument & Landschap Berg en Dal	Bestuurslid
Ellen Broks	Woningcorporatie Woonveste	Lid RvC
Frank Grisel	Grow Support	Eigenaar
	Stichting Vrienden van Compostella	Bestuurslid
	Stichting Synthese	Controller

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke Commissaris zijn functie in 2020 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 2020.

Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de Raad van Commissarissen te wenden als daartoe aanleiding is. Hiervoor is een apart e-mailadres opengesteld en gepubliceerd op de website.

Informatievoorziening

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Toezicht op de voortgang met betrekking tot het jaarplan is geboden via periodieke verslaglegging (trimesterrapportages). Hierbij wordt de stand van zaken weergegeven met betrekking tot:

- Financiën Werkelijke uitgaven/prognose t.o.v. begroting
- Onderhoud Werkelijke kosten/prognose t.o.v. begroting
- Activiteitenplan Stand van zaken t.o.v. activiteitenplan
- Verhuringen Toets aan KPI's
- Nieuwbouw Toets aan activiteitenplan

Stukken voor elke vergadering worden een week voorafgaand aan de vergadering ter beschikking gesteld aan de leden. De besluitenlijst wordt, na vaststelling, ter informatie beschikbaar gesteld aan de medewerkers PeelrandWonen.

Themabijeenkomsten

In 2020 zijn er ten gevolge van de Corona-pandemie geen interne themabijeenkomsten (Raad van Commissarissen, bestuurder en medewerkers PeelrandWonen) georganiseerd voor kennisdeling op verschillende vakgebieden en kennismaking met nieuwe medewerkers. Zodra het weer mogelijk is om met elkaar fysiek bijeen te komen worden deze direct weer opgepakt.

Lidmaatschappen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Zij ontvangen digitale nieuwsbrieven. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft in december 2020 een zelfevaluatie gevoerd. Actiepunten welke hieruit voortkwamen zijn in 2021 geagendeerd.

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 2018	Behaalde PE-punten 2019	Behaalde PE-punten 2020	Totaal PE-punten 3 jr. > 108
Martijn van Straaten	31,5	64	23,5	119

Naam	Overschot 2019	Behaald 2020	Totaal	Voldaan 2020	Overschot 2020
Anouschka van Laarhoven-Rovers	3	6	9	Ja	4
Koen van Sleuwen	1	5	6	Ja	1
Ellen Broks	0	5	5	Ja	0
Frank Grisel	5	16	21	Ja	5

Bezoldiging

De bezoldiging van Commissarissen bij PeelrandWonen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2020. 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 2020 aan Commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

7.7. Tot slot

Vooruitblik

In 2021 zet PeelrandWonen wederom in op de realisatie van energiezuinige nieuwbouwwoningen. 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.

PeelrandWonen wil betaalbare en bereikbare woningen blijven verhuren. Om dit doel te bereiken wordt er een kernvoorraad vastgesteld van woningen die tot de 1e- of 2e aftoppingsgrens worden verhuurd en is het huurbeleid begin 2019 herijkt.

Dankwoord

De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van PeelrandWonen van harte voor hun inzet in 2020.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het bestuursverslag over 2020 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

Mevrouw C.J.A. Broks, lid

De heer F.J.M. Grisel, lid

Boekel, 9 juni 2021

8. Bestuursverklaring

Besteding van middelen

Het Bestuur van PeelrandWonen verklaart hierbij dat al haar beschikbare middelen in 2020 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Opmaak bestuursverslag 2020

Het bestuur van PeelrandWonen heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgemaakt op 9 juni 2021.

Vaststelling jaarstukken 2020 door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het door het Bestuur opgemaakte bestuursverslag, inclusief jaarrekening, over 2020.

De jaarrekening is voorzien van een controleverklaring van de onafhankelijke accountant.

Het bestuursverslag, inclusief jaarrekening over 2020, 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 2020 gevoerde beleid.

Jaarrekening

2020



Balans per 31 december 2020

BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	<u>Toelichting</u>	<u>31-12-2020</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> x € 1.000
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	90.616	80.584
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	413	682
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	2.153	2.102
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>53</u>	<u>1.996</u>
Totaal vastgoedbeleggingen		93.235	85.364
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	<u>547</u>	<u>596</u>
Totaal materiële vaste activa		547	596
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvorderingen	3.1	<u>229</u>	<u>265</u>
Totaal financiële vaste activa		229	265
Som der vaste activa		94.011	86.225
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	698	927
Overige voorraden	4.2	<u>442</u>	<u>445</u>
Totaal voorraden		1.140	1.372
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	15	18
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	82	0
Overige vorderingen	5.3	16	21
Overlopende activa	5.4	<u>23</u>	<u>0</u>
Totaal vorderingen		136	39
Liquide middelen	6	684	2.053
Som der vlottende activa		1.960	3.464
TOTAAL ACTIVA		95.971	89.689

BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (NA RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA	<u>Toelichting</u>	<u>31-12-2020</u> x € 1.000	<u>31-12-2019</u> x € 1.000
EIGEN VERMOGEN	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	44.050	38.171
Overige reserves	7.2	<u>25.405</u>	<u>23.225</u>
Totaal eigen vermogen		69.455	61.396
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	0	1.533
Overige voorzieningen	8.2	<u>14</u>	<u>15</u>
Totaal voorzieningen		14	1.548
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden aan banken	9.1	21.503	22.190
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	<u>2.094</u>	<u>2.055</u>
Totaal langlopende schulden		23.597	24.245
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan banken	10.1	2.187	1.683
Schulden aan leveranciers	10.2	162	78
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	241	247
Overige schulden	10.4	37	34
Overlopende passiva	10.5	<u>278</u>	<u>458</u>
Totaal kortlopende schulden		2.905	2.500
TOTAAL		<u>95.971</u>	<u>89.689</u>

Winst- en verliesrekening over 2020

WINST- EN VERLIESREKENING	Toe-	31-12-2020	31-12-2019
OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2020	lichting	X € 1.000	X € 1.000
Huuropbrengsten	11	4.177	4.104
Opbrengsten servicecontracten	12.1	106	108
Lasten servicecontracten	12.2	-106	-108
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-514	-572
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-1.127	-1.010
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-697	-396
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.839	2.126
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.632	913
Toegerekende organisatiekosten		-7	-7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.321	-672
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	304	234
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	538	-167
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	6.345	8.968
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	12	11
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	17.4	-27	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.868	8.812
Opbrengst overige activiteiten		73	51
Kosten overige activiteiten		0	0
Nettoresultaat overige activiteiten	18	73	51
Overige organisatiekosten	21	-102	-87
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-23	-18
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		5	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		-678	-738
Saldo financiële baten en lasten	23	-673	-738
Resultaat voor belastingen		8.286	10.380
Belastingen	24	-227	-911
Resultaat na belastingen		8.059	9.469

Kasstroomoverzicht

KASSTROOMOVERZICHT	2020	2019
(Volgens de directe methode)	X € 1.000	X € 1.000
Ontvangsten		
Huurontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.149	4.026
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	27	35
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	9	14
Overige niet woongelegenheden DAEB	12	11
Vergoedingen	179	163
Overige bedrijfsontvangsten	7	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>4.383</u>	<u>4.250</u>
Uitgaven		
Personeelsuitgaven		
Lonen	-312	-340
Sociale lasten	-53	-61
Pensioenlasten	-73	-78
Onderhoudsuitgaven	-959	-898
Overige bedrijfsuitgaven	-621	-628
Betaalde interest	-737	-725
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-3	-4
Verhuurdersheffing	-497	-201
Leefbaarheid	-23	-18
Vennootschapsbelasting	-370	-500
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-3.648</u>	<u>-3.453</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	735	797
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.369	857
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	285	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	69
<i>Saldo ingaande kasstroom MVA</i>	<u>1.654</u>	<u>926</u>

KASSTROOMOVERZICHT (Volgens de directe methode)	2020 <u>X € 1.000</u>	2019 <u>X € 1.000</u>
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-3.208	-1.271
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-337	-198
Investerings overig DAEB	-8	-21
Externe kosten bij verkoop DAEB	-17	-10
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	-4	0
<i>Saldo uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-3.574</u>	<u>-1.500</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.920	-574
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	<u>1.500</u>	<u>2.000</u>
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	1.500	2.000
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	<u>-1.684</u>	<u>-179</u>
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-1.684	-179
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-184	1.821
Mutatie geldmiddelen	<u>-1.369</u>	<u>2.044</u>
Liquide middelen begin boekjaar	2.053	9
Mutatie geldmiddelen	<u>-1.369</u>	<u>2.044</u>
Liquide middelen eind boekjaar	<u>684</u>	<u>2.053</u>

Toelichting op de jaarrekening 2020

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. 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.

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. Ondanks dat er mogelijk onzekerheden zijn, zijn wij niet van mening dat de gevolgen van het COVID-19-virus een materieel negatief effect zullen hebben op onze financiële conditie of liquiditeit.

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 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). 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.

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 (€ 737,14) 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 laste 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	2020	2019
Beleidsnorm onderhoud	€ 1.899	€ 1.505
Beleidsnorm beheer	€ 1.086	€ 1.151

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. Voor verschillen lening portefeuille

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. Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel

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

c. Latente belastingvordering 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 2020 geen verhuureenheden bestemd zijn voor sloop en herontwikkeling beperkt de latentie zich tot het onroerend goed bestemd voor verkoop.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor 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.

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). Het loopbaanbudget uit de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014 dat in die periode niet is besteed, blijft staan. Het ontstaan van nieuwe rechten op het loopbaanontwikkelingsbudget vindt vanaf 1 januari 2015 plaats conform artikel 10.6 CAO. 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 2020 bedroeg dit maximumpercentage 5,1% (2019: 4,1%). 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. 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. 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 herstructurerings).

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.

17.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

18. Opbrengsten en kosten 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 en pensioenlasten

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. 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.

PeelrandWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 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 verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal VHE's, waarbij voor nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is uitgegaan van het aantal per 31-12-2020 conform de jaarrekening van 637 VHE's (inclusief voorraad bestemd voor verkoop). Voor het gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille is uitgegaan van het aantal verkochte woningen in 2020 van 7 VHE's.

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 2020

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 2020			
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	42.972	632	43.604
Cumulatieve herwaarderingen	37.893	50	37.943
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-281	0	-281
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u>80.584</u>	<u>682</u>	<u>81.266</u>
Mutaties			
Investerings - initiële verkrijgingen	342	0	342
Investerings - oplevering nieuwbouw	5.190	0	5.190
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-800	-318	-1.118
Overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	-1.015	20	-995
Aanpassing marktwaarde	6.315	30	6.345
Totaal mutaties 2020	<u>10.032</u>	<u>-268</u>	<u>9.764</u>
31 december 2020			
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	48.278	348	48.626
Cumulatieve herwaarderingen	43.706	65	43.771
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.368	0	-1.368
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>90.616</u>	<u>413</u>	<u>91.029</u>

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 43.771.000 (2019: € 37.943.000). Deze heeft voor € 43.706.000 (2019: € 37.893.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 65.000 (2019: € 50.000) op het niet-DAEB-vastgoed. De post buitengebruikstellingen en afstotingen betreft de desinvestering van 6 woningen.

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde 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 marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. De marktwaarde 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	6,38%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,40%
Parkeergelegenheden	3,47%

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	0,00%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	0,00%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE - EGW	€ 709	€ 709	€ 709	€ 709	€ 709
Instandhoudingsonderhoud per VHE - MGW	€ 766	€ 766	€ 766	€ 766	€ 766
Achterstallig onderhoud per VHE - EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per VHE - MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,00%	0,53%	0,53%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	0,00%	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand - geregleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	9,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 12	€ 12	€ 12	€ 12	€ 12
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per VHE - EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per VHE - MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	10	10	10	10	10
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	9,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	9,00%	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 2020 € 39.868.819 (31 december 2019 € 37.955.585). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 175.030 (31 december 2019 € 430.163).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB- vastgoed X € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed X € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2020	90.616	413
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	2.067	-80
Betaalbaarheid (huren)	-39.824	-52
Kwaliteit (onderhoud)	-7.078	-75
Beheer (beheerkosten)	-5.912	-31
Beleidswaarde per 31 december 2020	<u>39.869</u>	<u>175</u>
	DAEB- vastgoed X € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed X € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2019	80.584	682
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-4.210	-70
Betaalbaarheid (huren)	-30.680	-132
Kwaliteit (onderhoud)	-1.203	-15
Beheer (beheerkosten)	-6.535	-35
Beleidswaarde per 31 december 2019	<u>37.956</u>	<u>430</u>

Het verloopoverzicht in exclusief woningen die opgenomen zijn onder de post vastgoed bestemd voor de verkoop.

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 2020	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.874
Cumulatieve herwaarderingen	228
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u>2.102</u>
Mutaties	
Desinvesteringen	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	51
Totaal mutaties 2020	<u>51</u>
31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.874
Cumulatieve herwaarderingen	279
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>2.153</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 2020 zijn er geen volledig in eigendom overgegaan. Ultimo 2020 zijn er 8 kavels en 9 woningen verkocht onder voorwaarden (2019: 8 kavels en 9 woningen).

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie X € 1.000
1 januari 2020	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.996
Cumulatieve herwaarderingen	<u>0</u>
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u><u>1.996</u></u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	3.247
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	<u>-5.190</u>
Totaal mutaties 2020	<u>-1.943</u>
31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	53
Cumulatieve herwaarderingen	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u><u>53</u></u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € nihil (2019: € nihil) aan bouwrente geactiveerd.

2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	<u>X € 1.000</u>
1 januari 2020	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	986
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-390</u>
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u><u>596</u></u>
Mutaties	
Investeringen	9
Desinvesteringen aanschafwaardes	-49
Desinvestering afschrijvingen	41
Afschrijvingen	<u>-50</u>
Totaal mutaties 2020	<u>-49</u>
31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	946
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-399</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u><u>547</u></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

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.

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Latentie leningenportefeuille	99	91
Latentie afschrijvingspotentieel	82	82
Latentie voor verkoop bestemd bezit	48	92
	<u>229</u>	<u>265</u>

Latentie leningenportefeuille

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	91	82
Dotatie/vrijval boekjaar	8	9
Stand per 31 december	<u>99</u>	<u>91</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 2,10% gerekend:

Stand per 31 december	<u>466</u>	<u>511</u>
-----------------------	------------	------------

Latentie afschrijvingspotentieel

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	82	0
Dotatie/vrijval boekjaar	0	82
Stand per 31 december	<u>82</u>	<u>82</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

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	92	92
Dotatie/vrijval boekjaar	-44	0
Stand per 31 december	<u>48</u>	<u>92</u>
	2020	2019
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	2.449	1.731
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	<u>2.474</u>	<u>2.182</u>
Verschil	-25	-451
Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief ad 25%:	<u>48</u>	<u>92</u>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde (marktwaarde) en fiscale waarde (WOZ-waarde) van de leningenportefeuille.

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2020	2019
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Vastgoed bestemd voor verkoop	698	927
	<u>698</u>	<u>927</u>

Eind 2020 zijn er drie woningen uit exploitatie genomen (2019: 4).

4.2 Overige voorraden

	2020	2019
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Overige voorraden - grond	431	431
Overige voorraden - onderhoudsmaterialen	<u>11</u>	<u>14</u>
	<u>442</u>	<u>445</u>

5. Vorderingen

	2020	2019
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Huurdebiteuren	15	18
Belastingen en premies sociale verzekeringen	82	0
Overige vorderingen	16	21
Overlopende activa	<u>23</u>	<u>0</u>
	<u>136</u>	<u>39</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2020 is 0,35% van de jaarhuur en vergoedingen (2019: 0,41%).

6. Liquide middelen

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Rekening-courant BNG	422	292
Vermogensspaarrekening ING NV	250	1.000
Rekening-courant Rabobank	11	11
Rekening-courant ING NV	0	750
Kas	<u>1</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>684</u>	<u>2.053</u>

Voor een bedrag van € nihil (2019: € 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 X € 1.000	Herwaarderings reserve niet- DAEB-vastgoed in exploitatie X € 1.000	Herwaarderings reserve vastgoedporte- feuille V.O.V. X € 1.000	Totaal X € 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2020	37.893	50	228	38.171
Realisatie uit hoofde van verkoop	-502	-15	0	-517
Daling/toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	6.315	30	51	6.396
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>43.706</u>	<u>65</u>	<u>279</u>	<u>44.050</u>

7.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2020 X € 1.000	2019 X € 1.000
Stand per 1 januari	23.225	22.328
Resultaat boekjaar	8.059	9.469
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	<u>-5.879</u>	<u>-8.572</u>
Stand per 31 december	<u>25.405</u>	<u>23.225</u>

VOORSTEL TOT RESULTAATBESTEMMING OVER HET BOEKJAAR 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 8.058.626 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 10 juni 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. VOORZIENINGEN

8.1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	1.533	0
Onttrekking/dotatie	<u>-1.533</u>	<u>1.533</u>
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.533</u></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

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	15	15
Dotaties	4	3
Onttrekkingen	<u>-5</u>	<u>-3</u>
Stand per 31 december	<u><u>14</u></u>	<u><u>15</u></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:

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	22.190	21.873
Bij: nieuwe leningen	1.500	2.000
Af: aflossingen	<u>-2.187</u>	<u>-1.683</u>
Stand per 31 december	<u><u>21.503</u></u>	<u><u>22.190</u></u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 2.187.110 zijn niet inbegrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Marktwaaarde per 31 december	<u><u>29.496</u></u>	<u><u>29.941</u></u>

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

Rentevoet en aflossingssysteem

Rentepercentages	bedrag (x € 1.000)	resterende looptijd	bedrag (x € 1.000)	renteherziening	bedrag (x € 1.000)
0 tot 1 %	3.500	1 tot 5 jaar	6.200	1 tot 5 jaar	1.067
1 tot 2 %	4.000	5 tot 10 jaar	3.100		
2 tot 3 %	4.577	10 tot 15 jaar	5.123		
3 tot 4 %	6.113	15 tot 20 jaar	6.199		
4 tot 5 %	5.500	20 tot 25 jaar	3.068		
totaal	23.690		23.690		1.067

Het gemiddelde rentepercentage is gedaald naar 2,80% (2019: 3,06%). De leningen aan banken worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of fixe (ineens afgelost). De gemiddelde rentevastperiode eind 2020 is 8,5 jaar (2019: 8,6 jaar). Komend jaar bedraagt het aflossingsbestanddeel € 2,2 miljoen.

Zekerheden

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 € 23.690.000 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:

	2020 X € 1.000	2019 X € 1.000
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.055	2.152
Vermeerderingen/verminderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.055</u>	<u>2.152</u>
Mutaties		
Opwaarderingen	39	32
Afwaarderingen	0	-129
Saldo mutaties	<u>39</u>	<u>-97</u>
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.094	2.055
Vermeerderingen/verminderingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>2.094</u>	<u>2.055</u>

Op basis van de tot heden gedane transacties zijn wij voor eind 2020 uitgegaan dat inzake de voorwaardelijke terugkoopverplichting mocht deze ingeroepen worden de voorwaardelijke terugkoopverplichting voor het totaal van de 17 woningen circa € 3.1 mln. (2019: 17 woningen circa € 3.0 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.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

	2020 X € 1.000	2019 X € 1.000
Schulden aan banken	2.187	1.683
Schulden aan leveranciers	162	78
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	241	247
Overige schulden	37	34
Overlopende passiva	<u>278</u>	<u>458</u>
	<u>2.905</u>	<u>2.500</u>

10.1 Schulden aan banken

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	<u>2.187</u>	<u>1.683</u>

PeelrandWonen heeft bij de BNG-bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 600.000 (2019: € 600.000).

10.2 Schulden aan leveranciers

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Schulden aan leveranciers	<u>162</u>	<u>78</u>

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

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Omzetbelasting	222	129
Vennootschapsbelasting	0	103
Loonbelasting en sociale premies	<u>19</u>	<u>15</u>
	<u>241</u>	<u>247</u>

10.4 Overige schulden

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Vooruitontvangen huur	34	24
Afrekening servicekosten diverse complexen	<u>3</u>	<u>10</u>
	<u>37</u>	<u>34</u>

10.5 Overlopende passiva

	2020	2019
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Niet vervallen rente leningen	231	293
Nog te betalen accountantskosten	18	18
Verplichting verlofuren medewerk(st)ers	14	10
Nog te betalen bedragen	5	126
Overige overlopende passiva	<u>10</u>	<u>11</u>
	<u>278</u>	<u>458</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Ultimo boekjaar bedroeg het obligo € 0,9 miljoen (2019: € 0,9 miljoen).

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 € 104,9 miljoen.

Operationele lease

De verplichting uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomst bedraagt in totaal € 15.964. Hiervan vervalt binnen een jaar € 2.776. De resterende looptijd van het leasecontract is circa 6 jaar.

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

Ultimo 2020 zijn er evenals ultimo 2019 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2020 € 53.000 (2019: € 53.000).

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) kostendekkende 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 jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 15.178). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 110.111). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2020 volgens opgave van het fonds 103,1% (2019: 110,7%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

De vereiste dekkingsgraad op langere termijn is circa 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het fonds op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020

11. Huuropbrengsten

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	4.165	4.069
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	12	11
	<u>4.177</u>	<u>4.080</u>
Af: huurderving wegens leegstand	27	10
AF: huurderving wegens oninbaarheid	0	1
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>4.150</u>	<u>4.069</u>
 <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	27	35
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	0	0
	<u>27</u>	<u>35</u>
Af: huurderving wegens leegstand	0	0
AF: huurderving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>27</u>	<u>35</u>
 Totaal huuropbrengsten	<u>4.177</u>	<u>4.104</u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij PeelrandWonen is 2,39% (2019: 1,56%).

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	109	109
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-3	-1
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>106</u>	<u>108</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

	2020	2019
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	106	108
Totaal servicecontracten	<u>106</u>	<u>108</u>

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Toegerekende personeelskosten	283	322
Toegerekende overige organisatiekosten	173	203
Toegerekende afschrijvingen	58	47
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>514</u>	<u>572</u>

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	187	125
Onderhoudslasten (cyclisch)	793	748
Toegerekende personeelskosten	133	127
Toegerekende overige organisatiekosten	14	8
Toegerekende afschrijvingen	0	2
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>1.127</u>	<u>1.010</u>

	2020	2019
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	1.122	1.003
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	5	7
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>1.127</u>	<u>1.010</u>

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

	2020	2019
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Planmatig onderhoud	864	743
Mutatieonderhoud	72	78
Klachtenonderhoud	186	182
Totaal onderhoudslasten	<u>1.122</u>	<u>1.003</u>

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

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
Planmatig onderhoud	4	5
Mutatieonderhoud	0	1
Klachtenonderhoud	1	1
Totaal onderhoudslasten	<u>5</u>	<u>7</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
Verhuurderheffing	497	202
Onroerendezaakbelasting	180	174
Verzekeringen	20	20
Totaal directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>697</u>	<u>396</u>

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.369	857
Af: direct toerekenbare kosten	-17	-12
Af: boekwaarde	-1.017	-672
Af: toegerekende organisatiekosten	-7	-7
Verkoopresultaat DAEB vastgoed in exploitatie	<u>328</u>	<u>166</u>

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
<i>Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden</i>		
Verkoopresultaat VOV transacties	0	68
Ongerealiseerd resultaat VOV transacties	0	-1
Af: direct toerekenbare kosten	-1	1
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	<u>-1</u>	<u>68</u>

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	285	0
Af: direct toerekenbare kosten	-4	0
Af: boekwaarde	-304	0
Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-23</u>	<u>0</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit vastgoed in exploitatie	<u>304</u>	<u>234</u>

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Overige waardeverminderingen nieuwbouw	1.533	-1.565
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>1.533</u>	<u>-1.565</u>
<i>Bestaande vastgoedportefeuille</i>		
Overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	-995	1.398
Totaal overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	<u>-995</u>	<u>1.398</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>538</u>	<u>-167</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

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	6.315	8.940
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>6.315</u>	<u>8.940</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	30	28
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>30</u>	<u>28</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>6.345</u>	<u>8.968</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

	2020 <u>x € 1.000</u>	2019 <u>x € 1.000</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeverandering onroerende zaken VOV	51	43
Waardeverandering onroerende zaken VOV terugkoopverplichting	-39	-32
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>12</u>	<u>11</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.

17.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2020 <u>x € 1.000</u>	2019 <u>x € 1.000</u>
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Toename marktwaarde	-22	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed bestemd voor verkoop	<u>-22</u>	<u>0</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. Nettoresultaat overige activiteiten

	2020 <u>x € 1.000</u>	2019 <u>x € 1.000</u>
EPV-vergoeding	57	43
Beheerdiensten	9	7
Overige bedrijfsopbrengsten	7	1
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	<u>73</u>	<u>51</u>

19. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	58	49
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>58</u>	<u>49</u>

20. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	332	334
Sociale lasten	58	67
Pensioenlasten	53	53
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>443</u>	<u>454</u>

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	416	449
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	4	5
Overige organisatiekosten	22	0
	<u>443</u>	<u>454</u>

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

	2020	2019
Directeur-bestuurder	1,00	1,00
Controller	0,67	0,67
Medewerkers	4,04	4,51
Totaal	5,71	6,18

21. Overige organisatiekosten

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Jaarverslaggeving en control	36	46
Bestuur- en toezichtskosten	66	41
Totale overige organisatiekosten	<u>102</u>	<u>87</u>

22. Kosten omtrent leefbaarheid

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

	2020 <u>x € 1.000</u>	2019 <u>x € 1.000</u>
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	4	5
Leefbaarheid (cyclisch)	19	13
Totaal leefbaarheid	<u>23</u>	<u>18</u>

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

	2020 <u>x € 1.000</u>	2019 <u>x € 1.000</u>
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	23	18
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal leefbaarheid	<u>23</u>	<u>18</u>

23. Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020 <u>x € 1.000</u>	2019 <u>x € 1.000</u>
Overige rentebaten	5	0
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>5</u>	<u>0</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020 <u>x € 1.000</u>	2019 <u>x € 1.000</u>
Rente leningen kredietinstellingen	670	730
Disagio WSW ; borgingskosten leningen	5	5
Provisie/kosten bankinstellingen	3	3
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>678</u>	<u>738</u>

24. Belastingen

	2020 <u>x € 1.000</u>	2019 <u>x € 1.000</u>
Vennootschapsbelasting	-522	-602
Mutatie latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie	331	-400
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	0	82
Mutatie latentie leningportefeuille	-44	9
Mutatie latentie voor verkoop bestemd vastgoed	8	0
Totaal belastingen	<u>-227</u>	<u>-911</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2020	2019
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Commercieel resultaat voor belastingen	8.286	10.380
Fiscaal lagere opbrengst woningverkoop	-253	-5
Fiscaal hogere afschrijvingen	-50	-113
Fiscaal hogere rentelasten	-36	-33
Correctie overige waardeveranderingen	-6.934	-10.377
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	-11	1.533
Opwaardering woningbezit o.b.v. WOZ-waarde	1.076	1.733
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-3	-6
Gemengde kostenaftrek	5	5
Toevoeging herinvesteringsreserve	0	-157
Belastbaar bedrag	<u>2.080</u>	<u>2.960</u>

Overige toelichtingen

Opmaak van de jaarrekening

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening op 9 juni 2021 opgemaakt.

Vaststelling van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening op 9 juni 2021 vastgesteld.

WINST- EN VERLIESREKENING	DAEB	Niet-DAEB
OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2020	X € 1.000	X € 1.000
Huuropbrengsten	4.150	27
Opbrengsten servicecontracten	106	0
Lasten servicecontracten	-106	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-512	-2
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.122	-5
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-691	-6
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.825	14
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.351	281
Toegerekende organisatiekosten	-6	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.017	-304
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	328	-24
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	518	20
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.315	30
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-27	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.818	50
Opbrengst overige activiteiten	73	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	73	0
Overige organisatiekosten	-102	0
Kosten omtrent leefbaarheid	-23	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-675	-3
Saldo financiële baten en lasten	-670	-3
Resultaat voor belastingen	8.249	37
Belastingen	-226	-1
Resultaat na belastingen	8.023	36

KASTROOMOVERZICHT

(Volgens de directe methode)

	DAEB X € 1.000	Niet-DAEB X € 1.000
Ontvangsten		
Huurontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.149	0
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	27
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	9	0
Overige niet woongelegenheden DAEB	12	0
Vergoedingen	178	1
Overige bedrijfsontvangsten	<u>7</u>	<u>0</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	4.355	28
Uitgaven		
Personeelsuitgaven		
Lonen	-311	-1
Sociale lasten	-53	0
Pensioenlasten	-73	0
Onderhoudsuitgaven	-954	-5
Overige bedrijfsuitgaven	-618	-3
Betaalde interest	-734	-3
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-3	0
Verhuurdersheffing	-497	0
Leefbaarheid	-23	0
Vennootschapsbelasting	<u>-368</u>	<u>-2</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-3.634	-14
Kasroom uit operationele activiteiten	721	14
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.369	0
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	<u>0</u>	<u>285</u>
<i>Saldo ingaande kasstroom MVA</i>	1.369	285

KASTROOMOVERZICHT (Volgens de directe methode)	DAEB X € 1.000	Niet-DAEB X € 1.000
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-3.208	0
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-337	0
Investerings overig DAEB	-8	0
Externe kosten bij verkoop DAEB	-17	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	-4
<i>Saldo uitgaande kasstroom MVA</i>	-3.570	-4
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.201	281
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	1.500	0
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	1.500	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-1.684	0
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-1.684	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-184	0
Mutatie geldmiddelen	-1.664	295

Bezoldingsinformatie o.g.v. de Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op PeelrandWonen. Het voor PeelrandWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 94.000 voor woningcorporatie klasse A.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1	Martijn van Straaten
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 79.320
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 14.665
<i>Subtotaal</i>	€ 93.985
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 94.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 93.985
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
Bedragen x € 1	Martijn van Straaten
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 77.441
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 13.555
<i>Subtotaal</i>	€ 90.996
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 91.000
Totale bezoldiging	€ 90.996

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Anouschka van Laarhoven	Koen van Sleuwen	Ellen Broks	Frank Grisel
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	€ 10.900	€ 7.280	€ 7.280	€ 7.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.100	€ 9.400	€ 9.400	€ 9.400
-/- 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.
Gegevens 2019				
Bedragen x € 1	Anouschka van Laarhoven	Koen van Sleuwen	Ellen Broks	Frank Grisel
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	€ 10.500	€ 7.050	€ 7.050	€ 7.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 13.650	€ 9.100	€ 9.100	€ 9.100

Accountantshonoraria

De specificatie is gebaseerd op toerekening.

De specificatie is als volgt:

Soort werkzaamheden	Naam organisatie	Bedrag 2020	Bedrag 2019
Controle van de jaarrekening	Flynth Accountants	€ 26.299	€ 26.369
Fiscale adviesdiensten	Deel Advies	€ 7.150	€ 6.050

Het bedrag van de werkzaamheden die verantwoord is onder 2020 heeft betrekking op werkzaamheden die uitgevoerd zijn voor boekjaar 2020.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

De heer ir. ing. M. van Straaten

Boekel, 9 juni 2021

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

Mevrouw C.J.A. Broks, lid

De heer F.J.M. Grisel, lid

Boekel, 9 juni 2021

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020; 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 2020 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.

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 41 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 2020 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 gereede 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 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; 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, 10 juni 2021
Flynth Audit B.V

Digitaal ondertekend door Hans Geuns

drs. J.M. Geuns RA

