

JAARVERSLAG 2017



STICHTING PEELRANDWONEN

Rutger van Herpenstraat 35

5427 AD BOEKEL

Inhoudsopgave	Pagina
Bestuursverslag	2
Inleiding	
1. Woningbezit	3
2. Woonruimteverdeling	7
3. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid	10
4. Financiële continuïteit	11
5. Organisatie	17
6. Verslag van de Raad van Commissarissen	19
7. Bestuursverklaring	33
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2017	34
Winst en verliesrekening over 2017	36
Kasstroomoverzicht	37
Toelichting op de jaarrekening 2017	39
Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	41
Toelichting op de balans per 31 december 2017	50
Niet in de balans opgenomen verplichtingen	66
Toelichting op de winst-en verliesrekening over 2017	67
Overige toelichtingen	75
Overige gegevens	
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	79
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	80

Bestuursverslag 2017

Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn de kernwoorden in 2017. Deze begrippen dienen hun weerslag te vinden in het nieuw op te stellen visiedocument dat in 2018 wordt afgerond. Tevens is de focus in 2017 nog meer komen te liggen op de samenwerking met huurders en stakeholders.

Stichting PeelrandWonen heeft tijdens een huurdersbijeenkomst, waarbij ook afgevaardigden van onze stakeholders aanwezig waren, op basis van een visiespel dat door de eigen organisatie is ontwikkeld input verzameld voor het nieuwe visiedocument. Op basis van vragen en stellingen is Stichting PeelrandWonen op een interactieve manier in dialoog gegaan met haar belanghebbenden.

In de Woningwet staat de kerntaak van corporaties duidelijk omschreven, namelijk het huisvesten van mensen met lage inkomens. Een eenduidige en goed toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur.

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

Daarnaast was er uiteraard veel aandacht voor het scheidingsvoorstel DAEB - Niet DAEB. In 2017 heeft Stichting PeelrandWonen definitief vrijstelling verkregen voor het scheiden van DAEB - Niet DAEB werkzaamheden.

Per 31 december 2017 heeft de Raad van Commissarissen afscheid moeten nemen van twee leden in verband met het bereiken van de maximale zittingsduur. In 2018 worden twee nieuwe leden benoemd.

In 2017 heeft Stichting PeelrandWonen ook doorgepakkt op het gebied van duurzame nieuwbouw. Op een deel van het voormalige speelterrein aan het Binnenhofke zijn 8 nieuwe NOM-woningen gebouwd. Met deze levensloopbestendige duurzame NOM woningen bevestigt Stichting PeelrandWonen dat het op het gebied van duurzame nieuwbouw de ingeslagen innovatie een vervolg geeft die door andere corporaties nadrukkelijk met grote belangstelling wordt gevolgd. Ook het kantoorpand van Stichting PeelrandWonen is inmiddels all-electric. Het pand wekt inmiddels de energie op die noodzakelijk is.

Ook in 2017 heeft Stichting PeelrandWonen haar verkoopbeleid doorgezet. Door de verkoop van bestaand bezit hebben we ook deze nieuwbouwwoningen uit eigen middelen kunnen financieren.

Boekel, 12 juni 2018,
Ir. ing. M. van Straaten
directeur-bestuurder

1. WONINGBEZIT

Nieuwbouwwoningen

Stichting PeelrandWonen heeft in 2017 8 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

Stand	Woningen	Woongelegenheden	Standplaats	Steunpunt	Totaal VHE's
1-1-2017	606	8	1	1	616
Af: verkoop	-9	0	0	0	-9
Af: uit exploitatie	-2	0	0	0	-2
Bij: nieuwbouw	8	0	0	0	8
31-12-2017	603	8	1	1	613

Het bezit is als volgt verdeeld:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	601	2	603
Woongelegenheden	0	8	8
Standplaats	1	0	1
Steunpunt	1	0	1
Totaal	603	10	613

Koopgarant

Stichting PeelrandWonen is juridisch eigenaar van de grond onder 43 Koopgarantwoningen. Op deze woningen rust een terugkoopplicht voor Stichting PeelrandWonen. Zodra een eigenaar de woning aanbiedt aan Stichting PeelrandWonen dient binnen drie maanden de eigendomsoverdracht afgerond te zijn. In 2017 zijn er 3 woningen aangekocht en 4 woningen verkocht (1 woning was aangekocht eind 2016), waarvan 3 woningen wederom onder voorwaarden. In 2017 zijn er bij 8 Koopgarantwoningen de koopgarant afgekocht, derhalve zijn er ultimo 2017 nog 34 Koopgarantwoningen aanwezig bij Stichting PeelrandWonen.

Projecten in ontwikkeling

In 2017 heeft Stichting PeelrandWonen 8 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In 2017 zijn er 9 woningen verkocht. De opbrengst van de verkoop wordt gereserveerd voor geplande nieuwbouwprojecten in 2017 en 2018.

Binnenhofke

In 2017 is de nieuwbouw van 8 levensloopbestendige NOM woningen gestart en opgeleverd. De woningen zijn allemaal passend toegewezen waarbij senioren de voorkeur hadden. Uiteindelijk woont er een mix van jong en oud.

Uitkijkwoningen

In 2017 heeft PeelrandWonen een inloopavond georganiseerd waarbij de 'uitkijkwoning' is gepresenteerd. Deze woning is in samenwerking met aannemer en architect ontwikkeld naar aanleiding van de grote vraag naar betaalbare kleinere woningen voor 1 - 3 persoonshuishoudens. Door de grote belangstelling vanuit de markt heeft deze bijeenkomst er uiteindelijk toe geleid dat Stichting PeelrandWonen in 2018 opdracht heeft gegeven voor de bouw van 13 uitkijkwoningen. De bouw en oplevering van de woningen staat gepland voor 2018.

Grondposities

De 13 uitkijkwoningen worden gerealiseerd op twee grondposities uit eigen portefeuille. Hiervan worden 4 woningen gerealiseerd op de eigen grondpositie aan het Kerkpad in Venhorst en 9 woningen worden gebouwd op de grondpositie op de hoek Grootveld - Donkstraat.

Stichting PeelrandWonen heeft een aantal grondposities in portefeuille. Deze zijn in de balans gepresenteerd onder de post overige voorraden - grond voor een bedrag van € 499.000.

Resumerend

Stichting PeelrandWonen was in 2017 betrokken bij het nieuwbouwproject 8 woningen aan het Binnenhofke. Zoals aangegeven bevonden andere projecten zich nog in de initiatiefase. Het project 'uitkijkwoningen' is voor wat betreft de procedure complexer, omdat hierbij een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is en er zeer waarschijnlijk een bezwaarprocedure doorlopen dient te worden. Hierdoor is het lastig aan te geven in welk tempo de formele procedures afgerond kunnen worden.

Verkoop van woningen

In 2011 is Stichting PeelrandWonen gestart met het formuleren van het verkoopbeleid. In januari 2014 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit tot uitbreiding van het aantal voor verkoop gelabelde woningen. Dit heeft geresulteerd in de verkoop in 2017 van 9 bestaande woningen. Mutatiewoningen die gelabeld zijn voor verkoop worden tegen marktwaarde (NWWI-taxatie) te koop aangeboden.

Onderhoud en reparaties

Het dagelijks onderhoud vindt grotendeels plaats in eigen beheer en wordt uitgevoerd door onze onderhoudsmedewerker. Sinds enkele jaren wordt de onderhoudsmedewerker ook gedeeltelijk ingezet voor inspectiewerk. Zo verricht hij voor- en eindcontroles bij mutatie en wordt hij ook ingezet voor het houden van toezicht op werkzaamheden door derden. Hierdoor is er in 2017 de keuze gemaakt een externe partij meer in te zetten op reparatieverzoeken vanuit de bewoners. Onze bewoners ervaren dit als een goede en klantgerichte dienstverlening.

Ook in 2017 werd het merendeel van de reparatieverzoeken door de eigen onderhoudsmedewerker verholpen. Het totaal aantal reparatieverzoeken ligt lager dan met voorgaande jaren.

Jaar	Totaal	Eigen dienst		Derden	
	Aantal	Aantal	%	Aantal	%
2013	996	537	54%	459	46%
2014	1007	591	59%	416	41%
2015	1126	574	51%	552	49%
2016	1004	579	58%	425	42%
2017	928	524	56%	404	44%

REPARATIEVERZOEKEN

Het aantal reparatieverzoeken in 2017 ligt als aangegeven lager dan voorgaande jaren. De verdeling tussen de inzet van eigen dienst of inzet van derden ligt nagenoeg gelijk aan 2016.

De gemiddelde kosten van de eigen dienst zijn gedaald echter de kosten voor derden zijn gestegen. Stichting PeelrandWonen gaat in 2018 bekijken of het outsourcen van dagelijks onderhoud een optie is om de komende jaren door te zetten. Dit is een ontwikkeling die bij andere corporaties al is doorgezet waarbij de organisatie werkt o.b.v. vaste prijsafspraken met externe partijen.

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de kosten voor reparatieverzoeken weer.

Jaar	Kosten		Kosten per reparatie		Totaal gemiddeld
	Eigen Dienst	Verzoek Eigen Dienst	Derden	Verzoek derden	Per rep.verz.
2013	€ 46.988	€ 88	€ 76.309	€ 166	€ 124
2014	€ 55.988	€ 95	€ 65.546	€ 158	€ 121
2015	€ 63.624	€ 111	€ 67.292	€ 122	€ 116
2016	€ 72.398	€ 125	€ 54.331	€ 128	€ 126
2017	€ 59.933	€ 114	€ 75.395	€ 187	€ 146

MUTATIEKOSTEN

In 2017 hebben 55 huurders de huurovereenkomst beëindigd (2016: 58). Bij 15 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.

Overzicht mutatiekosten

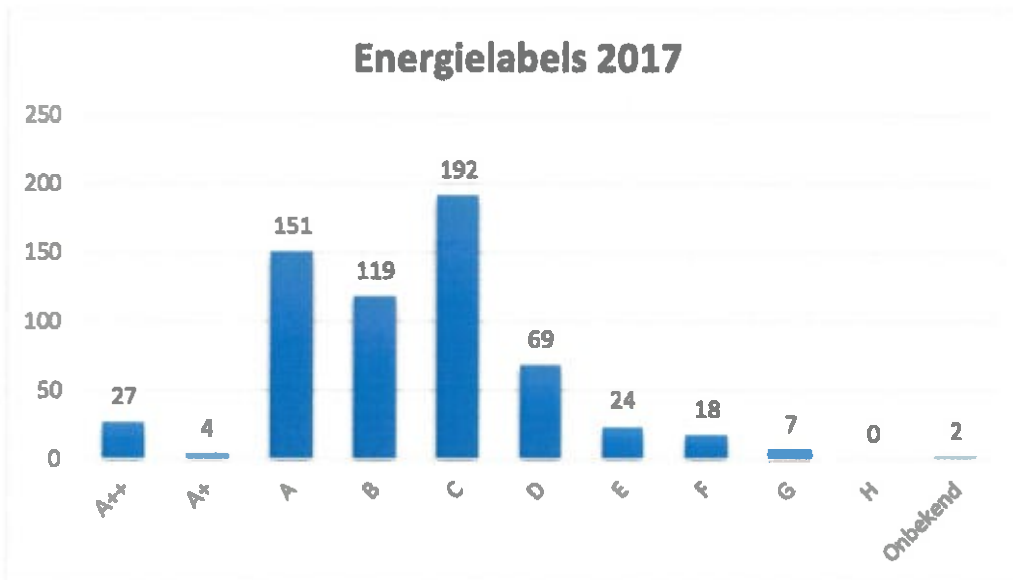
Jaar	Totaal aantal	Totale kosten	Kosten per mutatie
2013	35	€ 40.099	€ 1.146
2014	29	€ 19.669	€ 678
2015	43	€ 72.660	€ 1.690
2016	34	€ 40.673	€ 1.196
2017	40	€ 47.131	€ 1.178

ENERGIELABELS

Stichting PeelrandWonen heeft in 2016/2017 haar woningen opnieuw laten doorrekenen op basis van het Nader Voorschrift. Begin 2017 zijn de woningen opnieuw afgemeld. In Nederland zijn er twee bepalingsmethoden voor de energieprestatie van bestaande woningen: een vereenvoudigd/definitief label en een uitgebreide methode: het Nader Voorschrift. Uit het Nader Voorschrift komt een Energie-Index. Dit is een getal voor de energieprestatie. Het Nader Voorschrift is gekoppeld aan het woningwaarderingstelsel en wordt dus door woningcorporaties gebruikt. Door de nieuwe rekenmethodiek ligt het voor de hand dat er wat verschuivingen in energielabels zullen zijn.

Stichting PeelrandWonen heeft de afgelopen jaren verschillende renovaties uitgevoerd waarbij energetische maatregelen zijn doorgevoerd. Voor deze woningen dient nog een opwaardering conform Nader Voorschrift te worden uitgevoerd. Verder heeft Stichting PeelrandWonen in 2017 besloten bij een aantal woningen een pilot uit te voeren met verduurzamingsmaatregelen. Deze pilot wordt in 2018 gerealiseerd. Met een gemiddelde energie-index van ca. 1,42 zit PeelrandWonen eind 2017 op de grens van een gemiddeld energielabel B (1,40).

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



2. WOONRUIMTEVERDELING

Woningzoekenden

Het aantal nieuwe inschrijvingen in 2017 bedraagt 209. Dit is opnieuw een toename van het aantal nieuwe inschrijvingen. De onderstaande tabel geeft het aantal nieuwe inschrijvingen weer van de afgelopen 5 jaren.

Jaar	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal nieuwe Inschrijvingen	209	203	158	141	118

Per 31 december 2017 bedraagt het totale aantal geregistreerde woningzoekenden bij Stichting PeelrandWonen 798. Deze woningzoekenden zijn als volgt te verdelen:

	18-29 jaar	30-54 jaar	> 55 jaar	Totaal 2017	Totaal 2016
Alleenstaanden	106	108	185	399	467
Tweepersonen	29	60	212	301	349
3 of meer personen	5	88	5	98	110
Totaal	140	256	402	798	926

Het aantal woningzoekenden is gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar in verband met de herinschrijving die heeft plaatsgevonden.

De onderstaande tabel toont de procentuele verdeling van woningzoekenden op basis van gezinssamenstelling van 2016 ten opzichte van 2017:

	2017	2016
Alleenstaanden	50,00%	50,43%
Tweepersonen	37,72%	37,69%
Drie- of meer personen	12,28%	11,88%
Totaal	100,00%	100,00%

Het aantal tweepersoonshuishoudens is ongeveer gelijk gebleven. De alleenstaande woningzoekenden zijn gedaald ten opzichte van 2016 en de gezinnen met drie-of meer personen zijn wederom gestegen.

Stichting PeelrandWonen dient bij de toewijzing van woonruimte rekening te houden met de door de overheid bepaalde inkomensgrens voor huishoudens. Deze inkomensgrens bedraagt voor 2018 € 36.798,00. Van de 798 woningzoekenden behoren 686 woningzoekenden tot de categorie huishoudens met een inkomen lager dan € 36.798,00 per jaar. Dit betekent dat we aan 112 woningzoekenden moeilijk een passend aanbod kunnen doen.

Mutaties, Toewijzing en Wachtlijst

In 2017 zijn 60 huurovereenkomsten beëindigd, hiervan heeft Stichting PeelrandWonen 55 woningen opnieuw verhuurd (mutatiegraad 7,7%). Dit is een daling van 1,7% ten opzichte van het jaar 2016. Stichting PeelrandWonen heeft 55 woningen verhuurd (waarvan 8 nieuwbouwwoningen), 5 woningen verkocht. Van deze huurders van beëindigde huurovereenkomsten verhuisden 16 naar een andere woning buiten de gemeente Boekel. Van de nieuwe huurders komen er 9 niet uit de gemeente Boekel.

Bij de nieuw afgesloten huurovereenkomsten zijn er 7 overeenkomsten voor woningen met statushouders en 2 overeenkomsten voor een urgente woningzoekende. Binnen het niet reguliere systeem van toewijzen hebben er 3 mutaties plaatsgevonden vanuit Donkzicht. Dit betreffen woningen voor een specifieke groep huurders, te weten (dementerende) ouderen. De toewijzingen worden door Brabant Zorg uitgevoerd. Daarnaast hebben we 2 aanleunwoningen op voordracht van BrabantZorg en 1 woning in het kader van Groot naar Beter.

De voor verhuur beschikbare woningen zijn geadverteerd in het Weekblad Boekel en Venhorst en op de website. Woningzoekenden hebben gereageerd door het insturen van een reactie bon of door de bon op de website in te vullen en te verzenden.

Jaar	Gem. aantal reacties	Gem. wachttijd eengezinswoning (in maanden)	Gem. wachttijd ouderenwoning (in maanden)	Gem wachttijd boven/beneden woning (in maanden)
2013	4,9	30	62	32
2014	5,8	26	83	30
2015	7,1	19	48	19
2016	8,9	28	53	17
2017	14,6	27	70	16
Gemiddeld	8,3	26	63	23

De gemiddelde wachttijd voor een ouderenwoning bedraagt meer dan vijf jaar. De gemiddelde wachttijd voor een eengezinswoning is langer dan twee jaar en de wachttijd voor een boven/benedenwoning is net onder één jaar.

Van de 55 gemuteerde woningen vallen er 8 woningen in de categorie goedkope voorraad. Geconcludeerd kan worden dat het beleid met betrekking tot huurharmonisatie ervoor zorgt dat er nagenoeg geen goedkope woningen met een huurprijs tot € 414,02 beschikbaar zijn voor verhuur.

Verdeling naar actieve en niet actieve woningzoekenden

Jaar	Totaal <i>Aantal</i>	Actieve woningzoekenden		Niet actieve woningzoekenden	
		<i>Aantal</i>	%	<i>Aantal</i>	%
2013	723	115	16%	608	84%
2014	686	101	15%	585	85%
2015	793	137	17%	656	83%
2016	926	143	15%	783	85%
2017	798	167	21%	631	79%

Actieve woningzoekenden zijn woningzoekenden die reageren op advertenties van vrijkomende woningen. Een relatief klein gedeelte van de woningzoekenden, afgerond 21%, reageert hierop. 79% is niet actief op de woningmarkt. Stichting PeelrandWonen heeft 37 woningen geadverteerd. Hierop zijn 513 reacties ontvangen.

Woningtoewijzing (inclusief nieuwbouw)

Jaar	Mutaties	Actieve woningzoekende	Geholpen woningzoekende
	Aantal	Aantal	%
2013	51	115	44%
2014	47	101	47%
2015	59	137	43%
2016	80	143	56%
2017	55	167	33%

Van de actieve woningzoekenden is 33% geholpen aan een woning.

Leegstand

Het aantal leegstandsdagen (exclusief leegstand verkoop) viel met 738 dagen lager uit dan in 2016 (913 dagen). De afname deed zich met name voor bij leegstand als gevolg van verhuring en leegstand als gevolg van nieuwbouw. Een toename deed zich voor bij leegstand als gevolg van renovatie/verbetering. Het bedrag aan leegstand (inclusief leegstand verkoop) ligt in 2017 fors lager dan in 2016. Dit wordt met name veroorzaakt doordat woningen die leeg staan in verband met voorgenomen verkoop eerder uit exploitatie worden genomen.

Huisvesting vergunninghouders

Stichting PeelrandWonen heeft in 2017 veertien vergunninghouders gehuisvest in 7 woningen. In het kader van de door het ministerie van Justitie opgelegde taakstelling zijn per 31 december 2017 drie extra personen gehuisvest. De taakstelling voor 2018 bedraagt 15. Dit betekent dat een gedeelte van de beschikbare woningen ingezet dient te worden voor de huisvesting van vergunninghouders.

Huurbetaling

De huurachterstand per 31 december 2017 is gedaald ten opzichte van de huurachterstand per 31 december 2016 (€ 11.359 resp. € 17.277). De achterstand bedraagt 0,28% van de jaarhuur (2016: 0,45%). In 2017 zijn er geen ontruimingsvonnissen van de kantonrechter verkregen. Met diverse huurders kon een betalingsregeling afgesloten worden, waardoor ontruiming is opgeschort/voorkomen

3. BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BEHEER EN BELEID

Overleg met bewoners

In 2014 heeft er een doorstart plaatsgevonden onder de naam "Huurderaad Onder de Pannen". Het bestuur van de huurderaad wordt gevormd door vier huurders. Stichting PeelrandWonen overlegt regelmatig met "Onder de Pannen" over onderwerpen zoals huurverhoging, dienstverlening, de jaarrekening en de begroting.

In 2017 heeft Stichting PeelrandWonen twee bijeenkomsten georganiseerd voor de huurders. Hierbij zijn de navolgende onderwerpen besproken:

- Huurverhoging 2017
- Visiedocument 2018-2021
- Nieuwbouwprogramma
- Onderhoudsprogramma

Daarnaast zijn de huurders uitgenodigd om mee te praten over de invulling van het nieuwe visiedocument van PeelrandWonen 2018 - 2021. Hierbij is gekozen om aan de hand van een door PeelrandWonen ontwikkeld visiespel met huurders en stakeholders in gesprek te gaan over een aantal thema's.

- Wonen en Zorg
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Kwaliteit en duurzaamheid
- Bijzondere doelgroepen

Aan de hand van vragen en stellingen is door middel van het visiespel interactief gevraagd naar input voor het visiedocument en prestatieafspraken met de gemeente Boekel.

Informatie en communicatie

Stichting PeelrandWonen informeert haar huurders via "Thuis bij PeelrandWonen", een nieuwsbrief die twee keer per jaar verschijnt. Daarnaast is informatie te vinden op onze website en via folders die ook op ons kantoor verkrijgbaar zijn. Tot en met 2017 verscheen deze nieuwsbrief op papier. Vanaf 2018 gaat Stichting PeelrandWonen na overleg met de huurders de nieuwsbrief digitaal uitbrengen.

In de nieuwsbrief is veel ruimte beschikbaar voor verhalen van bewoners over "Het Wonen" bij Stichting PeelrandWonen. Verder is er ruimte gereserveerd voor nieuws van Huurderaad "Onder de Pannen".

In 2017 is "Thuis bij PeelrandWonen" twee keer verschenen. Hierbij is aan de navolgende onderwerpen aandacht besteed:

- Jubileum Stichting PeelrandWonen
- Digitale nieuwsbrief
- Informatie van de Huurderaad
- Nieuwbouwprojecten Stichting PeelrandWonen
- Verduurzaming kantoor Stichting PeelrandWonen

4. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 3.654.000.

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

Resultaat (x € 1.000)	Vergelijking met vorig jaar		
	2017	2016	verschil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 1.779	€ 1.828	€ -49
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 537	€ 353	€ 184
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 1.476	€ 3.975	€ -2.499
Nettoresultaat overige activiteiten	€ -82	€ 14	€ -96
Overige organisatiekosten	€ -30	€ -48	€ 18
Leefbaarheid	€ -12	€ -5	€ -7
Financiële baten en lasten	€ -864	€ -925	€ 61
Vennootschapsbelastingen	€ 850	€ 0	€ 850
Resultaat na belastingen	€ 3.654	€ 5.192	€ -1.538

De daling van het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt doordat er in 2017 meer woningen zijn verkocht dan aan nieuwbouw is opgeleverd. Tevens is er meer uitgegeven aan onderhoud.

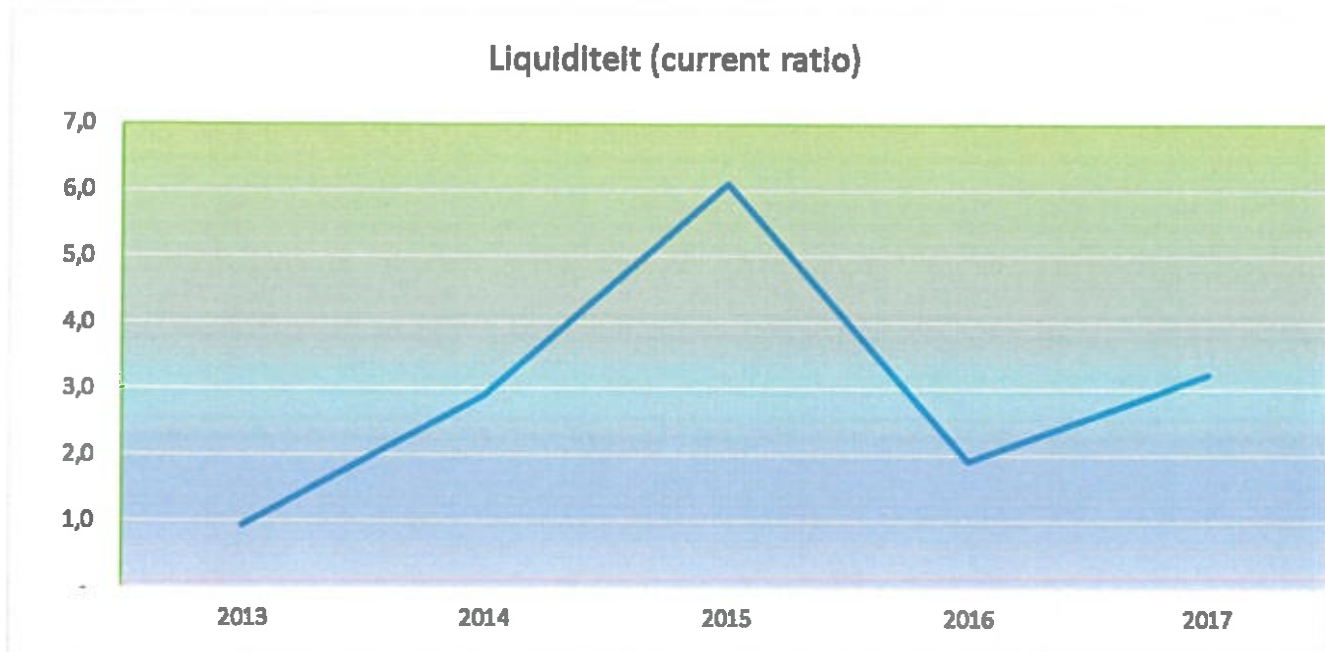
De stijging van het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt doordat er in 2017 meer woningen zijn verkocht dan in 2016.

De daling van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt met name veroorzaakt door de grote stijging van de marktwaarde 2016 ten opzichte van 2015.

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 2017 geeft een positief resultaat van € 3.098.609.

Liquiditeitspositie



De daling van de current ratio vanaf 2015 wordt veroorzaakt doordat er in 2016 nieuwbouw is opgeleverd, die betaald is uit eigen middelen. De stijging in 2017 wordt veroorzaakt doordat er liquiditeiten gereserveerd staan voor de oplevering van nieuwbouw in 2018. Deze wordt ook weer betaald uit eigen middelen.

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.

Financiële Instrumenten

De primaire financiële instrumenten van Stichting PeelrandWonen, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Stichting 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 Stichting 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 Stichting PeelrandWonen zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Stichting PeelrandWonen om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico (kasstroomrisico's)

Stichting PeelrandWonen loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Stichting 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. Stichting 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.

Bedrijfswaarde

Verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde - realisatie herwaardering

De bedrijfswaarde laat op basis van de gekozen uitgangspunten de verdien capaciteit zien van de huidige complexen voor de resterende levensduur. Waardering van de materiële vaste activa geschiedt met ingang van boekjaar 2016 tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voorheen was de waardering van de materiële vaste activa tegen verkrijgingsprijs, verminderd met afschrijvingen (= boekwaarde), dan wel lagere bedrijfswaarde.

De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het bezit op de vrije markt zou kunnen worden vervreemd.

Per 31 december 2017 is in totaal € 26 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2016: € 25 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting PeelrandWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) woningen.

De doelstelling van Stichting PeelrandWonen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Derhalve zal Stichting PeelrandWonen een relatief beperkt deel van het vastgoedbezit daadwerkelijk vervreemden. Het doel van het vervreemden van vastgoed is om liquiditeiten te genereren voor de nieuwbouw van passende huisvesting. Dit betekent dan ook dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Vershil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde - impact vermogen

Het verschil tussen de marktwaarde en bedrijfswaarde wordt met name veroorzaakt doordat het uitgangspunt van Stichting PeelrandWonen in principe is om het vastgoed door te exploiteren. Tevens wordt er in de marktwaarde rekening gehouden met een marktconforme huur, terwijl het beleid van Stichting PeelrandWonen is om de streefhuur te bepalen op 70% van de maximale vastgestelde huur. Tevens wordt het verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde veroorzaakt doordat er bij Stichting PeelrandWonen in verhouding relatief veel (onderhouds)kosten per VHE maakt ten opzichte van het Handboek. Dit heeft tot gevolg dat in de toekomst het vermogen lager zal zijn dat wanneer er marktconforme huur gevraagd zou worden.

De marktwaarde in verhuurde staat zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt voor de DAEB vastgoed in exploitatie € 64.463.000. De beleidsuitgangspunten van corporaties kunnen afwijken van de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de waardering op marktwaarde. Derhalve bedraagt de volkshuisvestelijke marktwaarde van Stichting PeelrandWonen € 39.436.000. Hierdoor zou de materiële vaste activa en het eigen vermogen € 25.007.000 lager zijn, dan nu is weergegeven in de jaarrekening. De berekening van de volkshuisvestelijke marktwaarde vindt volledig plaats op basis van het scenario doorexploiteren en de berekening wordt opgesteld op basis van de beleidshuur in plaats van de markthuur.

Vershil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde - levensvatbaarheid en financierbaarheid

Stichting PeelrandWonen is een kleine, ambitieuze plattelandsorganisatie. Het werkgebied omvat de gemeente Boekel, een kleine zelfstandige gemeente. Stichting PeelrandWonen is in staat om haar opgave binnen de gemeente Boekel in te vullen. De opgave met betrekking tot nieuwbouw, zoals verwoordt in de gemeentelijke Woonvisie is door Stichting PeelrandWonen erkend en de ambities tot 2020 worden gehaald en zijn als zodanig opgenomen in de meerjarenprognose.

De toename van de administratieve druk en daarmee gepaard gaande toename van kosten zijn zorgelijk. We moeten alle zeilen bijzetten om binnen de gestelde deadlines de gevraagde informatie te leveren. Digitalisering en samenwerking binnen de woningmarktregio Noord-Oost Brabant creëert de benodigde ruimte voor de toename van de administratieve druk.

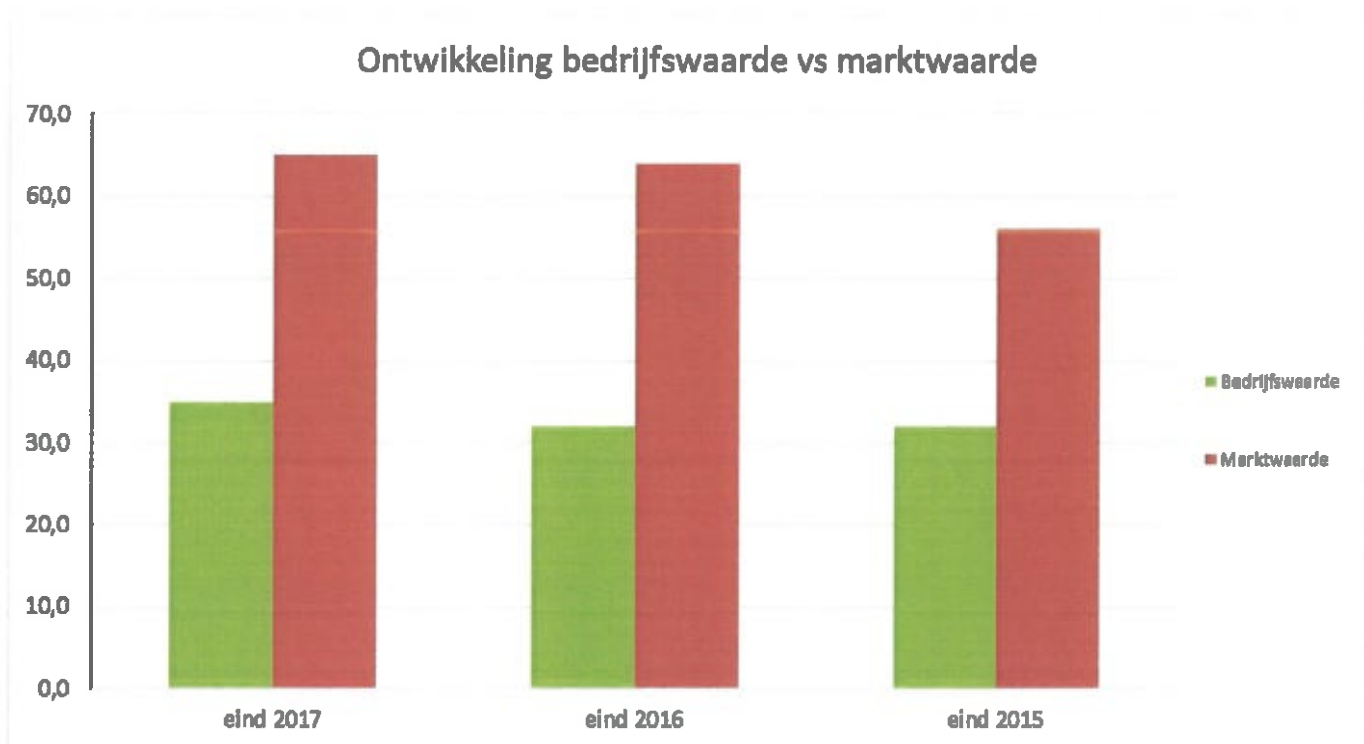
De ratio's van Stichting PeelrandWonen vertonen een positieve ontwikkeling in de IBW 2017 van het ministerie van BZK. Deze ruimte wordt deels gecreëerd door investeringen te betalen uit eigen middelen. De eigen middelen worden gegenereerd uit verkoop van bestaand bezit.

Uitgangspunt van Stichting PeelrandWonen blijft om in elk geval de onrendabele investering volgens de bedrijfswaardeberekening in nieuwbouw uit eigen middelen te financieren. Hoewel de borgingsruimte van het WSW momenteel beperkt is, is de verwachting dat deze, gezien het financieringsbeleid van Stichting PeelrandWonen, in de toekomst toeneemt. Mocht er aanvullende externe financiering nodig zijn, dan kan deze via het WSW geborgd worden.

Vershil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde – Investeringscapaciteit

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt jaarlijks aan gemeenten en huurdersorganisaties voor alle corporaties een indicatie van de besteedbare middelen voor de uitvoering van het volkshuisvestingbeleid ter beschikking: de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW). Dat staat in artikel 38 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). Eind juni 2016 is de IBW voor het eerst gepubliceerd.

Op basis van de door Stichting PeelrandWonen zelf ingediende prognoses (de dPi) wordt de IBW berekend. Het eigen vermogen ultimo 2016 volgens de dPi ligt in lijn met het eigen vermogen 2016 zoals gepresenteerd in de jaarrekening.



Administratie

De administratie, jaarrekening en begroting worden in eigen beheer met behulp van het NCCW automatiseringssysteem uitgevoerd. De manager Financiën 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 financiële commissie de jaarrekening besproken. De controle geschiedt in opdracht van de Raad van Commissarissen door Deloitte Accountants B.V.

Kengetallen

Boekjaar	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal verhuureenheden					
1. a. huurwoningen	603	606	592	595	609
b. overige woonegelegenheden	8	8	4	4	4
c. standplaats	1	1	1	1	1
totaal woonegelegenheden	612	615	597	600	614
d. bedrijfspand	-	-	-	-	-
e. maatschappelijk vastgoed (steunpunt)	1	1	1	1	1
totaal verhuureenheden	613	616	598	601	615

Verhuren van woningen

1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,28	0,45	0,71	0,46	0,60
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,62	1,37	1,25	1,19	0,93
3. Mutatiegraad	7,7%	9,4%	9,9%	7,7%	8,3%
4. Gemiddeld aantal reactiebonnen over 5 jaar	8,3	6,6	6,5	6,3	6,7

	2017
ICR	1,97
ICR (WSW-norm minimaal)	1,40
DSCR	1,88
DSCR (WSW-norm minimaal)	1,00
Loan to Value	66%
Loan to Value (WSW-norm maximaal)	75%
Solvabiliteit	37%
Solvabiliteit (SWS-norm minimaal)	20%
Dekkingsratio	26%
Dekkingsratio (SWS-norm maximaal)	50%

5. ORGANISATIE

Stichting PeelrandWonen heeft een twee-lagen organisatiemodel bestaande uit een Raad van Commissarissen (vijf leden) en een directeur-bestuurder. Per ultimo 2017 bestaat de Raad van Commissarissen tijdelijk uit drie leden.

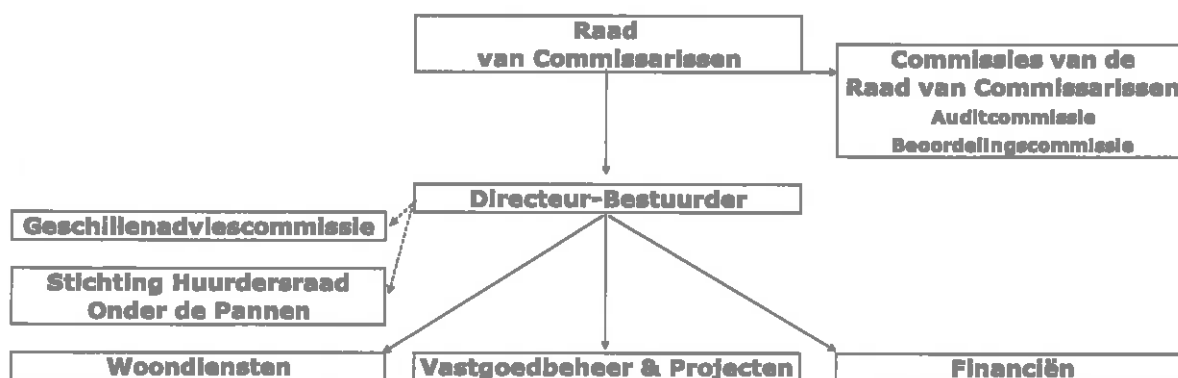
In 2017 zijn de huurders en stakeholders uitgenodigd om deel te nemen aan de Visietafels "Het geheim achter een goede samenwerking is een sterke basis" om input op te halen voor het nieuw op te stellen visiedocument 2018-2021 van Stichting PeelrandWonen. Daarnaast is uitgebreid gesproken met de medewerkers en met de Raad van Commissarissen. In verband met het vertrek van de directeur-bestuurder is het traject van het nieuw op te stellen visiedocument nog niet afgerond per 31 december 2017. Derhalve is het visiedocument 2014-2017 "Samen Redzaam Zijn" nog actueel.

De drie kernwaarden van Stichting PeelrandWonen: Toegankelijk, Betrouwbaar en Mensgericht zijn het uitgangspunt bij de ontwikkeling en scholing van de medewerkers van Stichting PeelrandWonen. Daarnaast draagt ontwikkeling van eigenaarschap bij aan een klantgerichte dienstverlening op maat. Ontwikkelingsessies met externe ondersteuning zorgen voor een veilige leeromgeving waarbij gedrag, houding en competenties geoefend en ontwikkeld worden.

De heer G.J.A. Canjels was tot 1 februari 2018 directeur-bestuurder. Hij gaf leiding aan het managementteam. De taak van het MT bestaat uit het ontwikkelen van beleid en uitvoeren van besluiten. Het MT bestond in 2017 uit:

- Dhr. G.J.A. Canjels: Bestuurszaken, wonen, juridische, personele en algemene zaken
- Mw. C.J.P.C. van Kleef: Financiën
- Dhr. J.W.C.M. van Gemert: Techniek

Organisatieschema



Personeel

Stichting PeelrandWonen is een kleine platte organisatie. De belangrijkste kenmerken zijn korte lijnen en een informele manier van omgang. Per 31 december 2017 zijn er 8 mensen in dienst bij Stichting PeelrandWonen. Het aantal fte's bedraagt volgens het onderstaand overzicht 6,41.

Personeel	Fte's	Aantal
Directie	1,00	1
Afdeling wonen	1,57	3
Afdeling vastgoed	2,17	3
Afdeling financiën	1,67	2
Overige	0,00	0
Totaal	6,41	9

Naar geslacht was de verdeling als volgt:

- Man 4,00
- Vrouw 2,41

Bij 9 medewerkers in vaste dienst was in 2017 sprake van 23 ziekte-dagen. Het verzuimpercentage is 1,46% (2016: 1,53%).

6. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

1. Bericht van de voorzitter

Ook in 2017 lag voor Stichting PeelrandWonen de focus op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van wonen. Met de drie kernwaarden mensgericht, betrouwbaar en toegankelijk als basis hebben we ook in 2017 onze maatschappelijke dienstverlening verder vormgegeven. De implementatie van de Woningwet heeft hierbij een duidelijke invloed gehad. Vooral het passend toewijzen bij mutaties of nieuwbouw vraagt aanpassingen op het gebied van beleid en procedures. Naast aanpassingen vanuit de woningwet heeft Stichting PeelrandWonen in 2017 haar duurzame nieuwbouw een mooi vervolg kunnen geven. De nieuwbouw van 8 levensloopbestendig NOM woningen heeft veel aandacht gekregen vanuit de omgeving en andere woningcorporaties. Met de oplevering van deze 8 Nul Op de Meter woningen, waarvan een aanzienlijk aantal onder de tweede aftoppingsgrens is verhuurd, hebben we enerzijds onze woningvoorraad uitgebreid en anderzijds ingezet op betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid.

In 2015 heeft de Raad van Commissarissen een nieuw rooster van aftreden vastgesteld. Conform dit rooster hebben we in 2017 afscheid genomen van de heren R.M.J. Vorstenbosch (tevens voorzitter) en L.P. van der Heijden.

2. Over besturen en toezicht houden

2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen heeft een drieledige taak binnen Stichting 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 Stichting PeelrandWonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen, vastgesteld in de vergadering van 18 mei 2016.

De Raad van Commissarissen van Stichting PeelrandWonen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Stichting PeelrandWonen. De Raad 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 Stichting PeelrandWonen elke vier jaar laat uitvoeren.

De Raad van Commissarissen heeft twee commissies ingesteld: de audit commissie en de remuneratiecommissie. Voor beide commissies is in 2016 het reglement opgesteld en op 18 mei 2016 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft zijn toezichtvisie opgesteld en op 23 maart 2016 goedgekeurd.

In dit bestuursverslag 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;
- Het ondernemingsplan 2014-2017;
- De door haar goedgekeurde missie;
- Het jaarplan;
- De begroting;
- Treasurystatuut;
- Integriteitscode en Klokkenluidersregeling;
- Het prestatiecontract met directeur-bestuurder.

2.2 Governancecode Woningcorporaties 2015

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. Een Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De vernieuwde code is mede opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. Zo speelden maatschappelijke en politieke ontwikkelingen mee bij de herziening van de code, denk maar aan de parlementaire enquête en de nieuwe Woningwet, en aan alle discussies daaromheen.

In de vernieuwde code is er meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties krijgen een uitdrukkelijker positie in de nieuwe code.

De besturen van Aedes en de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) legden op basis van de bevindingen van de commissie Herziening Governancecode een voorstel voor actualisering van de code aan hun leden voor. Zij stemden massaal vóór de nieuwe code. De vorige code uit 2011 is hiermee in zijn geheel vervallen.

De vernieuwde code 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 vernieuwde code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor Stichting PeelrandWonen en zijn Raad van Commissarissen. Corporaties kregen tot 1 januari 2016 de tijd om de wijzigingen in te voeren.

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

2.3 Implementatie Governance in verslagjaar

Stichting PeelrandWonen heeft de principes en bepalingen in de Governancecode 2015 opgevolgd, met uitzondering van:

- De invulling van de interne controller;
- De benoeming voor onbepaalde tijd van de bestuurder

In 2016 zijn de navolgende documenten ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd en op 18 mei 2016 goedgekeurd:

- Nieuwe statuten
- Reglement Raad van Commissarissen
- Bestuursreglement
- Reglement audit commissie
- Reglement remuneratiecommissie
- Profielschets bestuurder

Daarnaast is het Financieel reglement en het geactualiseerd Treasurystatuut aan de Raad van Commissarissen voorgelegd en op 28 september 2016 goedgekeurd.

3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.1 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. Hiervoor hanteert zij het visie document "Samen Redzaam Zijn" uit 2014 als uitgangspunt voor de toetsing. De strategie met betrekking tot verkoop van bestaand bezit en investering in nieuwbouw is door de bestuurder op een juiste wijze ingezet en heeft geleid tot de realisatie van een nieuwbouwprojecten in 2017. De ingezette strategie wordt in 2018 doorgezet.

De volgende strategieën worden gehanteerd om de doelstellingen uit het visiedocument te bereiken:

- Verwerving van grondposities;
- Aankoop van grondposities via de gemeente Boekel;
- Toepassing huurbeleid;
- Toepassing verkoopbeleid;
- Projectmatige samenwerking met collega-corporaties;
- Samenwerking met partners in de keten Wonen, Zorg en Welzijn;
- Samenwerking met gemeente Boekel;
- Samenwerking met het Dorpsteam.

Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB

Het bestuur heeft het ontwerp scheidingsvoorstel na bespreking met de Raad van Commissarissen voorgelegd aan de Autoriteit Wonen. Het bestuur heeft geopteerd voor het verlichte regime. Op 8 september 2017 is het vrijstellingsbesluit scheiding DAEB/niet-DAEB ontvangen.

Indienen voorstel woningmarktregio

De gemeente Boekel is, conform het voorstel van de woningcorporaties, ingedeeld in de woningmarktregio Noord-Oost Brabant.

Samenwerkingsverbanden

Geschillencommissie

Per 1 juli 2011 is de regionale geschillenadviescommissie operationeel. Een samenwerkingsverband van een viertal corporaties: Woningstichting Laarbeek te Laarbeek, Goed Wonen te Gemert, Bergopwaarts@BOW te Deurne en Stichting PeelrandWonen te Boekel heeft vormgegeven aan Geschillenadviescommissie die een waarborg voor continuïteit biedt. Inmiddels is woningstichting Wocom ook aangesloten. In 2017 is geen geschil voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

Gemeenteoverleg

Stichting 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 leden van het managementteam.

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, het bestuur en het managementteam van Stichting PeelrandWonen. Tenslotte verzorgt Stichting PeelrandWonen een keer per jaar een presentatie aan de volledige gemeenteraad waarbij na een korte terugblik inzage gegeven wordt in de toekomstplannen.

Samenwerking

In het visiedocument "Samen Redzaam Zijn" geeft Stichting PeelrandWonen aan nadrukkelijk de samenwerking met de ketenpartners te continueren. Dit heeft in 2017 niet geleid tot nieuwe projecten op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn. Stichting PeelrandWonen onderzoekt nieuwe concepten op noodzaak en financiële haalbaarheid.

Signaleringsoverleg

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

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

In 2017 heeft tweemaal overleg met de accountant plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de Jaarrekening 2016 besproken (voltallige Raad aanwezig) en heeft de pre-audit plaatsgevonden voor de interimcontrole 2017 (delegatie). Van de pre-audit is een verslag gemaakt dat ter informatie is voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Tijdens reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden de trimesterrapportages besproken (voltallige Raad aanwezig).

Waardering op marktwaarde

Het bestuur is verantwoordelijk voor een juiste verwerking van de waardering op marktwaarde. In 2017 heeft de bestuurder verantwoording afgelegd aan de Raad van Commissarissen over de wijze waarop invulling aan dit proces is gegeven.

Bestuursverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Deloitte heeft op 14 juni 2017 het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bijgewoond waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de vaststelling van de jaarrekening over 2016.

Bevindingen interim-controle

De auditcommissie heeft, in aanwezigheid van de bestuur en de manager Financiën, op 18 januari 2018 de resultaten van de interimcontrole besproken met de accountant. De onderstaande punten zijn hierbij besproken:

- Marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie
- Administratieve schelding DAEB en niet-DAEB
- Rechtmatigheidscontroles van woningtoewijzingen en woningverkoop
- Interne beheersing bedrijfsprocessen
- Early warnings
- Versneld afsluiten

Naar aanleiding van de interimcontrole zijn er enkele aanbevelingen besproken die bij de balanscontrole zijn opgepakt.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk verslag

In het volkshuisvestelijk verslag legt de bestuurder verantwoording af over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. Mede onder invloed van de nieuwe regelgeving met betrekking tot de taakvelden van de corporaties en de strengere toetsing door het WSW heeft Stichting PeelrandWonen in 2017 weinig nieuwe activiteiten kunnen ontwikkelen. In ons visiedocument hebben we echter ook aangegeven nadrukkelijk op zoek te gaan naar meer legitimiteit. De Aedes benchmark levert mede input voor de vooruitgang die Stichting PeelrandWonen op dit terrein maakt.

Met de gemeente Boekel en Huurderraad "Onder de Pannen" is in 2016 gewerkt aan meerjarige prestatieafspraken voor 2017-2020. Deze prestatieafspraken zijn op 24 november 2016 door de partijen ondertekend.

Klachtenbehandeling

In 2017 zijn geen klachten voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

Visitatie

Stichting PeelrandWonen heeft in 2015 een visitatie laten uitvoeren door een onafhankelijke partij. Een onafhankelijke commissie heeft het maatschappelijk presteren van Stichting PeelrandWonen beoordeeld met een totaalcijfer 7. Het visitatierapport is op de website van Stichting PeelrandWonen geplaatst. Tevens is de commissie gevraagd een Rapport van aanbevelingen op te stellen. Dit rapport is door het bestuur met de Raad van Commissarissen besproken.

3.4 Toezicht op stakeholderdialoog

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

- Bewoners en hun vertegenwoordigers (HBV "Onder de Pannen", Platform Ouderenbeleid, Gehandicaptenplatform);
- Gemeente Boekel;
- Brabant Zorg (Regionale Zorgaanbieder);
- GGZ en Novadic-Kentron (Omklapwoning);
- Ons Welzijn (Welzijnsorganisatie);
- BrabantWonen (Huisvesting voor dementerenden en hun partner).

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2017 plaatsgevonden door middel van regulier overleg. Tevens heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij deze partijen zijn uitgenodigd om deel te nemen aan visietafels. De opbrengst van deze visietafels en de uitkomsten van de huurders hebben input opgeleverd voor het opstellen van het visiedocument 2018-2021.

De huurders van Stichting PeelrandWonen ontvangen tweemaal per jaar onze nieuwsbrief. Conform afspraak met de Huiderraad "Onder de Pannen" wordt tweemaal per jaar een Huurdersavond georganiseerd: op 6 juni 2017 heeft er een Huurdersavond plaatsgevonden. Daarnaast hebben wij op 29 september 2017 de huurders geconsulteerd over het visiedocument 2018-2021.

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

3.5 Toezicht op risicobeheersing

De directeur-bestuurder van Stichting 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.

Hieronder zijn enkele voorbeelden van risico's waar wij mee te maken hebben beschreven. Dit overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor Stichting PeelrandWonen van belang zijn.

Risico's m.b.t. strategie:

Gezien de grootte van de organisatie is Stichting PeelrandWonen kwetsbaar. Dit wordt met name ondervangen doordat er een relatief hoog aandeel management in relatie tot de gehele omvang van de organisatie is. Mocht de bestuurder (tijdelijk) wegvallen dan is de continuïteit van de organisatie gewaarborgd.

De verhuurbaarheid van de woningportefeuille zou een mogelijk financieel risico kunnen zijn binnen Stichting PeelrandWonen. Dit wordt met name ondervangen door een uitvraag te doen bij woningzoekenden, zodat de huidige portefeuille aangepast kan worden naar wensportefeuille. 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.

Bij investeringsplannen worden eerst scenarioberekeningen opgesteld. Investeringsvinden pas plaats na goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Tevens vindt er een nauwkeurige projectadministratie plaats. Verkoop van bestaand woningbezit vindt alleen plaats op basis van de door de Raad van Commissarissen goedgekeurde lijst voor verkoop gelabelde woningen. Na goedkeuring door de Raad van Commissarissen en de gemeente Boekel gaat Stichting PeelrandWonen het aantal uitstaande VOV woningen afbouwen.

De wettelijke eisen met betrekking tot toewijzingen wordt steeds strenger, maar Stichting PeelrandWonen loopt met name leegstandsrisico bij woningen die leegstaan voor verkoop. 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. Zowel nieuwbouw als bestaande bouw wordt in principe tegen 70% van de maximale huurprijs verhuurd. Het huurpotentieel is derhalve nog ruim.

Er zijn in 2017 geen incidenten geweest. Vanuit de visitatie en governance check vanuit AW is er geen aanleiding geweest tot het doen van interventies.

Risico's m.b.t. operationele activiteiten:

Stichting PeelrandWonen loopt op dit moment geen operationele risico's. De ontwikkeling van de woningmarkt in Venhorst is zorgelijk maar leidt op dit moment nog niet tot afzetproblemen.

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

Twee keer per jaar (Interim en jaarrekening) controleert de accountant de bedrijfsvoering van Stichting PeelrandWonen. Tijdens de interimcontrole is onder andere de naleving van de regels met betrekking tot woningtoewijzing gecontroleerd.

Risico's m.b.t. wet- en regelgeving:

- **Verhuurdersheffing en Saneringssteun CFV:** Deze bijdragen gaan ten koste van de investeringscapaciteit van Stichting PeelrandWonen (2017: € 428.173).
- **Toenemende regeldruk vanuit de overheid:** Maatregelen vanuit de overheid leggen steeds meer beslag op de capaciteit van de corporatie.
- **Europese regelgeving:** Inkomensgrens voor verhuur sociale Woningbouw (2017: maximaal € 36.165).

Stichting PeelrandWonen is bereid om risico's en onzekerheden binnen de organisatie af te dekken binnen de mogelijkheden gezien de grootte van de organisatie.

3.6 Toezicht op verbindingen

Stichting PeelrandWonen is in 2017 geen verbindingen, zoals bedoeld in het BBSH, aangegaan met andere instellingen.

3.7 Opdrachtgeverschap externe auditor

Benoeming accountant

De externe accountant wordt door de Raad van Commissarissen benoemd.

Beoordeling functioneren accountant

Op basis van de verrichtingen van de accountant heeft de directeur-bestuurder de Raad van Commissarissen voorgesteld de contracttermijn met Deloitte met 1 jaar te verlengen. De Raad van Commissarissen heeft dit advies overgenomen.

3.8 Conclusie toezichhoudende rol

In 2017 is de herijking van het visiedocument uit 2014 opgepakt. Met interne en externe stakeholders zijn er diverse gesprekstafels georganiseerd. Dit heeft een aantal speerpunten opgeleverd, die in een nieuw op te stellen visiedocument worden verwerkt. In 2018 wordt hier verdere uitvoering aangegeven.

Stichting PeelrandWonen is de enige aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente Boekel. Met de toenemende druk op de woningmarkt van vergunninghouders ligt er een grote opgave om zowel de reguliere woningzoekende alsook de vergunninghouders 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 Stichting PeelrandWonen af.

Stichting PeelrandWonen gaat nog beter naar de woningzoekenden luisteren om een goede vertaling van hun woonwensen te realiseren met een goede prijs-kwaliteit verhouding. De uitkomsten van de benchmark laten zien dat we op het terrein van de dienstverlening goede stappen hebben gemaakt (a notering) maar dat het terrein van kostenbeheersing (c notering) nog extra aandacht verdient.

4. Verslag vanuit werkgeversrol

4.1 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 de voorzitter en vicevoorzitter, aangevuld met een roulerend 3e lid uit de Raad van Commissarissen. De deelname van het 3e lid van de Raad van Commissarissen omvat de periode van één jaar. 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 15 december 2017. 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.

Aandelen, leningen, garanties

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

4.2 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 Stichting PeelrandWonen. Deze code beschrijft waarden en normen die medewerkers in acht moeten nemen.

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.

6. Over de Raad van Commissarissen

6.1 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

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur hebben de heren R.M.J. Vorstenbosch en L.P. van der Heijden op 31 december 2017 hun functie als lid Raad van Commissarissen beëindigd. De Raad dankt beide heren voor hun inzet.

De statuten voorzien in een Raad van Commissarissen van 5-7 leden. In de loop van 2017 is de werving gestart voor de benoeming van twee nieuwe commissarissen.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

De Raad van Commissarissen van Stichting PeelrandWonen heeft uit haar midden een auditcommissie en beoordelingscommissie (remuneratiecommissie) ingesteld. Deze commissies waren in 2017 als volgt samengesteld:

Naam	Commissie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftreden per
R.M.J. Vorstenbosch	Beoordelingscommissie	2008	31-12-2013	31-12-2017
L.P. van der Heijden	Auditcommissie	2008/2015	31-12-2013	31-12-2017
A.J.M. Tielemans	Auditcommissie	2008	31-12-2014	31-12-2018
P.T.O. van Laarhoven-Rovers	Beoordelingscommissie	2016		01-10-2020
K.J.H.M. van Sleeuwen	Beoordelingscommissie	2016		01-10-2020

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	
P.T.O. van Laarhoven-Rovers	Gemeente Gemert-Bakel	Manager Strategie, Programma, Projecten
A.J.M. Tielemans	Crowe Foederer Accountants	Accountant
	NOC * NSF	Lid financiële commissie
	Nederlands Handbal Verbond	Penningmeester
	Energiecoöperatie Boekel	Penningmeester
	Stichting Binnensport Boekel	Voorzitter
K.J.H.M. van Sleeuwen	Mooi Nederland Advies	Eigenaar
	Stichting Woningcorporatie WoonGenoot	Lid RvC
	Stichting Woningbeheer Betuwe	Lid RvC
C.J.A. Broks	Transformatie Support	Eigenaar
	STMR	Reglomanager
	Woningcorporatie Woonveste	Lid RvC

6.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke Commissaris zijn functie in 2017 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. De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de Raad van Commissarissen. 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.

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 toezichhoudende 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 t.o.v. begroting
Onderhoud	Werkelijke kosten t.o.v. begroting
Activiteitenplan	Stand van zaken t.o.v. activiteitenplan
Verhuringen	Toets aan bijlage E
Nieuwbouw	Toets aan activiteitenplan

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

Excursiedagen

Ook in 2017 is de Raad van Commissarissen in de gelegenheid geweest een bezoek te brengen aan de open dag van het nieuwbouwproject, 8 levensloopbestendige NOM woningen. Tevens zijn er verschillende themadagen georganiseerd waarbij externe partijen zijn uitgenodigd voor kennisdeling op verschillende vakgebieden.

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft in 2017 een uitgebreide zelfevaluatie gevoerd.

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	Functie	Behaalde PE-punten 2017	Totaal vanaf 2015
G.J.A. Canjels	Directeur-bestuurder	89,5	187
R.M.J. Vorstenbosch	Voorzitter	4	16
L.P. van der Heijden	Lid	8	20
A.J.M. Tielemans	Lid	7	17
P.T.O. van Laarhoven-Rovers	Lid	21	22
K.J.H.M. van Sleeuwen	Lid	6	31

6.3 Bezoldiging

De honorering van Commissarissen valt binnen de vigerende wettelijke kaders en wordt in het bestuursverslag vermeld en op de website van de woningcorporatie gepubliceerd. Bij Stichting PeelrandWonen bedraagt de bezoldiging over 2017 voor een RvC-lid € 3.000.

De bezoldiging van Commissarissen bij Stichting PeelrandWonen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2017. Deze regeling van de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is op 24 november 2016 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 2017 aan Commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

6.4 Vergaderingen, overig

6.4.1 Vergader- en beslutsenschema

In 2017 heeft de Raad van Commissarissen 6 maal vergaderd met het bestuur. In deze vergaderingen zijn alle majeure onderwerpen uitvoerig besproken en zijn voorgenomen besluiten van het bestuur goedgekeurd.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
1 februari	Reguliere vergadering	Beëindiging Koopgarantconstructie	Goedgekeurd
		Afwikkeling project Burgemeester Ottowstraat	Goedgekeurd
29 maart	Reguliere vergadering	Huurbeleid 2017	Goedgekeurd
		Beëindiging gezamenlijke exploitatie project Donkzicht	Goedgekeurd
		Rooster van aftreden Raad van Commissarissen	Goedgekeurd
		Benoeming voorzitter Raad van Commissarissen	Goedgekeurd
		Wervingsprocedure Raad van Commissarissen	Goedgekeurd
14 juni	Reguliere vergadering	Jaarrekening 2016	Goedgekeurd
		Extern advies inzake wervingsprocedure Raad van Commissarissen	Goedgekeurd

20 september	Reguliere vergadering	Verkoop bestaand bezit, koopgarantwoningen en afkoop koopgarant	Goedgekeurd
		Ontzorgingsbeleid	Goedgekeurd
		Periodieke verslaglegging 2 ^e trimester 2017	Goedgekeurd
15 november	Reguliere vergadering	Begroting 2018	Goedgekeurd
15 december	Reguliere vergadering	Investeringsbesluit nieuwbouw	Goedgekeurd
		Wervingsprocedure directeur-bestuurder	Goedgekeurd

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Eénmaal per jaar heeft de volledige Raad van Commissarissen, in aanwezigheid van het bestuur, een informeel overleg met het bestuur van Huurderraad Onder de Pannen. Het betreft een informatief gesprek waarbij over en weer beelden uitgewisseld worden over de gang van zaken binnen Stichting PeelrandWonen.

Overleg met overige stakeholders

De Raad van Commissarissen is zich bewust van haar verantwoordelijkheid aangaande het toezicht op doelmatige inzet van middelen. Samenwerking met andere stakeholders is gebaseerd op gezamenlijke verantwoordelijkheid waarbij de zelfstandigheid van Stichting PeelrandWonen en het belang van de lokale markt gewaarborgd is.

7. Tot slot

7.1 Vooruitblik

In 2018 zet Stichting PeelrandWonen vol in op de realisatie van energiezuinige nieuwbouwwoningen. Daarnaast wordt in de 1^e helft van 2018 het nieuw op te stellen visiedocument 2018-2021 afgerond.

Stichting PeelrandWonen wil betaalbare en bereikbare woningen verhuren. Om dit doel te bereiken wordt er een kernvoorraad vastgesteld van woningen die tot de 1^e- of 2^e aftoppingsgrens worden verhuurd.

7.2 Dankwoord

De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van Stichting PeelrandWonen van harte voor hun inzet in 2017.

7.3 Slotverklaring

Het bestuur heeft het bestuursverslag over 2017 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Deloitte Accountants B.V. 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 Stichting 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 woonegelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

7.4 Ondertekening

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

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

De heer A.J.M. Tielemans, vicevoorzitter

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

Mevrouw C.J.A. Broks, lid

Boekel, 12 juni 2018

7. BESTUURSVERKLARING

Besteding van middelen

Het Bestuur van Stichting PeelrandWonen verklaart hierbij dat al haar beschikbare middelen in 2017 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Opmaak bestuursverslag 2017

Het bestuur van Stichting PeelrandWonen heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgemaakt op 12 juni 2018.

Vaststelling jaarstukken 2017 door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het door het Bestuur opgemaakte bestuursverslag, inclusief jaarrekening, over 2017.

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

Het bestuursverslag, inclusief jaarrekening over 2017, 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 2017 gevoerde beleid.

BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA		31-12-2017	31-12-2016
	Toelichting	x € 1.000	x € 1.000
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	64.463	63.255
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	818	416
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	3.065	3.260
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>74</u>	<u>61</u>
Totaal vastgoedbeleggingen		68.420	66.992
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	<u>654</u>	<u>644</u>
Totaal materiële vaste activa		654	644
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	<u>1.661</u>	<u>810</u>
Totaal financiële vaste activa		1.661	810
Totaal vaste activa		<u>70.735</u>	<u>68.446</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	302	234
Overige voorraden	4.2	<u>508</u>	<u>674</u>
		810	908
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren		11	17
Overheidsinstellingen		1	0
Overige vorderingen		230	23
Overlopende activa		<u>0</u>	<u>3</u>
Totaal vorderingen		242	43
Liquide middelen	6	1.390	532
Totaal vlottende activa		<u>2.442</u>	<u>1.483</u>
TOTAAL		<u>73.177</u>	<u>69.929</u>

BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (NA RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA		31-12-2017	31-12-2016
	Toelichting	x € 1.000	x € 1.000
EIGEN VERMOGEN	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	25.609	25.283
Overige reserves	7.2	<u>20.795</u>	<u>17.467</u>
Totaal eigen vermogen		46.404	42.750
VOORZIENINGEN	8		
Overige voorzieningen	8.1	<u>17</u>	<u>18</u>
Totaal voorzieningen		17	18
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.1	22.950	23.122
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	<u>3.052</u>	<u>3.266</u>
Totaal langlopende schulden		26.002	26.388
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	0	0
Schulden aan leveranciers	10.2	49	187
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	46	64
Schulden ter zake van pensioenen	10.4	6	13
Overige schulden	10.5	59	115
Overlopende passiva	10.6	<u>594</u>	<u>394</u>
Totaal kortlopende schulden		754	773
TOTAAL		<u><u>73.177</u></u>	<u><u>69.929</u></u>

WINST- EN VERLIESREKENING				
OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2017	Toe- lichting	2017 X € 1.000	2016 X € 1.000	
Huuropbrengsten	11	3.903		3.759
Opbrengsten servicecontracten	12.1	133		108
Lasten servicecontracten	12.2	-98		-101
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-715		-771
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-825		-625
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-619		-542
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.779		1.828
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.861		866
Toegerekende organisatiekosten		-20		-10
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.304		-503
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	537		353
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	540		-912
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	926		4.868
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	10		19
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.476		3.975
Opbrengst overige activiteiten		13		14
Kosten overige activiteiten		-95		0
Netto resultaat overige activiteiten	18	-82		14
Overige organisatiekosten	21	-30		-48
Leefbaarheid	22	-12		-5
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1		6
Rentelasten en soortgelijke kosten		-865		-931
Saldo financiële baten en lasten	23	-864		-925
Resultaat voor belastingen		2.804		5.192
Belastingen	24	850		0
Resultaat na belastingen		3.654		5.192

KASTROOMOVERZICHT (Volgens de directe methode)	2017 X € 1.000	2016 X € 1.000
Ontvangsten		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	3.860	3.747
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	45	9
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	3	23
Overige niet woongelegenheden DAEB	4	4
Vergoedingen	158	129
Overige bedrijfsontvangsten	8	28
Renteontvangsten	6	14
Saldo ingaande kasstromen	4.084	3.954
Uitgaven		
Personeelsuitgaven		
Lonen	-357	-356
Sociale lasten	-53	-53
Pensioenlasten	-71	-74
Onderhoudsuitgaven	-867	-504
Overige bedrijfsuitgaven	-647	-621
Renteuitgaven	-834	-934
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-3	-3
Verhuurdersheffing	-428	-369
Leefbaarheid	-12	-5
Saldo uitgaande kasstromen	-3.272	-2.919
Kasstroom uit operationele activiteiten	812	1.035
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.447	735
Verkoopontvangen bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	150
Verkoopontvangen woongelegenheden (VOV) na inkoop	900	153
Verkoopontvangsten grond	138	0
Saldo ingaande kasstroom MVA	2.485	1.038

KASTROOMOVERZICHT
(Volgens de directe methode)

	2017 X € 1.000	2016 X € 1.000
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-1.153	-3.000
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-217	-132
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	-3
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-539	-371
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	-26
Aankoop grond	-227	-1
Investerings overig DAEB	-55	-24
Investerings overig niet-DAEB	-19	-42
Externe kosten bij verkoop DAEB	-58	-24
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-2.268	-3.623
FVA Ingaande kasstroom		
Ontvangsten overig	0	0
Saldo ingaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	217	-2.585
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	0	2.000
Saldo ingaande kasstroom	0	2.000
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-171	-2.169
Saldo uitgaande kasstroom	-171	-2.169
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-171	-169
Mutatie geldmiddelen	858	-1.719
Liquide middelen begin boekjaar	532	2.251
Mutatie geldmiddelen	858	-1.719
Liquide middelen eind boekjaar	1.390	532

TOELICHTING OP DE JAARREKENING 2017

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting PeelrandWonen, statutair en feitelijk gevestigd en kantoorhoudende in Boekel, zijn erop gericht duurzaam en klantgericht wooncomfort aan te bieden aan betrokkenen bij de gemeente Boekel met extra aandacht voor bijzondere doelgroepen.

Het KvK-nummer van Stichting PeelrandWonen is 16049902.

Toegelaten instelling

Stichting PeelrandWonen, gevestigd aan de Rutger van Herpenstraat 35 te Boekel, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft conform artikel 2 van de statuten: de gemeente Boekel.

Stichting PeelrandWonen heeft de jaarrekening opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven 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 bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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.

Presentatiewijziging verhuurderheffing

De verhuurderheffing diende in 2016 overeenkomstig de Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de categorie 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten'. In 2017 dient de verhuurderheffing overeenkomstig de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2017) te worden gepresenteerd onder de categorie 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'. De presentatie van de vergelijkende cijfers over 2016 in de winst- en verliesrekening is dientengevolge aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Stelselwijzigingen

Met ingang van 1 januari 2017 dienen de balansposten DAEB vastgoed in exploitatie, Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie gepresenteerd te worden onder de post vastgoedbeleggingen. Voorheen werden deze balansposten gepresenteerd onder de post materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2017 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De presentatiewijziging heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, 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

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie 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 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

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

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

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

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.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving dan wel waardevermindering) en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "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 verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering (bij lagere marktwaarde). Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten.

Er vindt geen activering van rente plaats.

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 economische levensduur 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 belastingvordering(en)

a. Voorwaartse verliescompensatie

Voor latente belastingvorderingen voortvloeiend uit de mogelijkheid tot voorwaartse verliescompensatie wordt een actieve belastinglatentie gevormd. Uitgangspunt hierbij is dat naar verwachting in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Deze belastinglatentie is volledig gerubriceerd onder de vaste activa. Doordat een deel van deze verliescompensatie op korte termijn wordt gerealiseerd vindt de waardering plaats tegen nominale waarde.

b. Voor verschillen lening portefeuille

Deze actieve latentie heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de lening portefeuille (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 Stichting 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.

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 Stichting 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 2017 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 verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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 met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen 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 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 van de verwachte uitgaven.

8.2 Voorziening onrendabele investeringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie 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 worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende 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.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

De aangetrokken leningen van kredietinstellingen 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 met dien verstande dat het aflossingsbestanddeel van de langlopende schulden dat in het volgend verslagjaar vervalt eveneens als langlopende schuld is verantwoord.

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stichting 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 2017 bedroeg dit maximumpercentage 1,4% (2016: 2,1%). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

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. 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. Gedacht kan worden aan:

- Onroerendezaakbelasting;
- Verzekeringskosten;
- Verhuurdersheffing;
- Saneringsheffing.

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

16. Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie en afkoopopbrengst van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

18. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

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 reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "25. Toerekening baten en lasten".

22. 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.

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

Sinds 1 januari 2008 vallen 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. Stichting 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 stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Stichting PeelrandWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 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 netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is uitgegaan van het aantal per 31-12-2017 conform de jaarrekening van 613 VHE's. Voor het gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille is uitgegaan van het aantal verkochte woningen in 2017 van 9 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 2017

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

1.1 Materiële vaste activa in exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000
1 januari 2017			
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	40.422	389	40.811
Cumulatieve waardeveranderingen	29.476	44	29.520
Cumulatieve afschrijvingen	-6.643	-17	-6.660
Boekwaarde per 1 januari 2017	63.255	416	63.671
Mutaties			
Investerings - initiële verkrijgingen	199	0	199
Investerings - oplevering nieuwbouw	1.386	0	1.386
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.441	0	-1.441
Overige waardeverminderingen nieuwbouw	-294	0	-294
Overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	868	-34	834
Aanpassing marktwaarde	989	-63	926
Herclassificatie	-499	499	0
Totaal mutaties 2017	1.208	402	1.610
31 december 2017			
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	40.789	982	41.771
Cumulatieve waardeveranderingen	30.135	-92	30.043
Cumulatieve afschrijvingen	-6.461	-72	-6.533
Boekwaarde per 31 december 2017	64.463	818	65.281

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 25.574.000 (2016: € 25.258.000). Deze heeft voor € 25.568.000 (2016: € 25.189.000) betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 6.000 (2016: € 69.000) op het niet-DAEB vastgoed. De post buitengebruikstellingen en afstotingen betreft de desinvestering van 11 woningen. Hiervan zijn er 9 woning verkocht in 2017 en worden er 2 woningen verkocht in 2018. Deze zijn ultimo 2017 uit exploitatie gehaald.

Marktwaaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabele in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. De marktwaaarde 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	7,19%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,17%
Parkeergelegenheden	6,65%

Parameters

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

<u>Parameters woongelegenheden</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021 e.v.</u>
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	0,00%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	0,00%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	6,40%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE - EGW	€ 805	€ 805	€ 805	€ 805	€ 805
Instandhoudingsonderhoud per VHE - MGW	€ 869	€ 869	€ 869	€ 869	€ 869
Mutatieonderhoud per VHE - EGW	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
Mutatieonderhoud per VHE - MGW	€ 836	€ 836	€ 836	€ 836	€ 836
Achterstallig onderhoud per VHE - EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per VHE - MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 427	€ 427	€ 427	€ 427	€ 427
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,60%	0,30%
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 - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508
Technische splitsingskosten per eenheid	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
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)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (In maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtkosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 47	€ 47	€ 47	€ 47	€ 47
Beheerkosten parkeerplaats per Jaar	€ 26	€ 26	€ 26	€ 26	€ 26
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508
Technische splitsingskosten per eenheid	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Verkoopkosten per eenheid	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508	€ 508
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtkosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting PeelrandWonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken 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 hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Stichting PeelrandWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed bedraagt ultimo 2017 € 34,2 miljoen (2016: € 31,4 miljoen). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB vastgoed bedraagt ultimo 2017 € 0,7 miljoen (2016: € 0,1 miljoen).

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2017	2016
Jaarlijkse huurverhogingen	2,00%	2,00%
Mutatiegraad	8,00%	9,90%
Jaarlijkse huurderving	0,75%	1,25%
Norm klachten- en mutatieonderhoudskosten per vhe	Meerjarenbegroting	Meerjarenbegroting
Norm kosten planmatig onderhoud per vhe	Meerjarenonderhoudsbegroting	Meerjarenonderhoudsbegroting

Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	2,50%	2,50%
Norm exploitatielasten per vhe	Meerjarenbegroting	Meerjarenbegroting
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	2,50%	2,50%
Verhuurderheffing	Tot einde looptijd	Tot einde looptijd
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond:		
- Opbrengst per verhuureenheid	€ 25.000	€ 25.000
- Kosten per verhuureenheid	<u>€ 10.000</u>	<u>€ 10.000</u>
	€ 15.000	€ 15.000
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%
Moment van discontering	Medionumerando	Medionumerando

Tabel huuropbrengsten

Periode	Huurstijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging kosten onderhoud in %	Stijging overige var.lasten in %
2018	1,40%	1,40%	2,20%	2,20%	2,20%
2019	1,50%	1,50%	2,30%	2,30%	2,30%
2020	1,60%	1,60%	2,30%	2,30%	2,30%
2021	1,60%	1,60%	2,30%	2,30%	2,30%
2022	1,80%	1,80%	2,30%	2,30%	2,30%
2023 -2065	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%

Tabel verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	6	3	3	3	3
Opbrengstwaarde	€ 1.106.000	€ 570.000	€ 619.000	€ 590.000	€ 649.000
Boekwaarde	€ 111.000	€ 163.000	€ 122.000	€ 107.000	€ 92.000

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Stichting PeelrandWonen. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Stichting PeelrandWonen heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal VHE's dat betrekking heeft op DAEB vastgoed.
- Leefbaarheidsuitgaven.
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

Levensduur

Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt. De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbepalingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwede inschatting van de restantlevensduur.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten voor uitplaatsing. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waarde rekening gehouden.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Stichting PeelrandWonen. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

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 Stichting 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 Stichting PeelrandWonen. Stichting 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 Stichting PeelrandWonen zicht heeft op de totale waarde van de woning.

In 2017 is er door de bewoners 1 keer gebruik gemaakt om de woning terug te verkopen aan Stichting PeelrandWonen. In het kalenderjaar heeft Stichting PeelrandWonen twee woningen doorverkocht aan derden, wederom met onvoorwaardelijke terugkoopverplichting. De tweede woning stond ultimo 2016 op de balans opgenomen onder de voorraad - vastgoed bestemd voor verkoop.

Raad van Commissarissen heeft het bestuursvoorstel tot beëindiging van de Koopgarantregeling goedgekeurd. De gemeente Boekel heeft ook ingestemd met de afbouw van de koopgarantportefeuille. Alle eigenaren zijn inmiddels aangeschreven. Negen woningen zijn ultimo 2017 volledig in eigendom overgegaan.

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). Ultimo 2017 zijn er 22 kavels en 12 woningen verkocht onder voorwaarden (2016: 30 kavels en 12 woningen).

	2017	2016
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	3.260	3.150
Mutatie terugboeking VOV grondprijs	-346	-89
Mutatie opboeking VOV onroerende zaak	66	150
	<u>2.980</u>	<u>3.211</u>
Mutatie waardeverandering	<u>85</u>	<u>49</u>
Stand per 31 december	<u>3.065</u>	<u>3.260</u>

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie X € 1.000
1 januari 2017	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	61
Cumulatieve waardeveranderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>61</u>
Mutaties	
Investeringsen	1.399
Desinvesteringen	0
Overboekingen - naar materiële vaste activa in exploitatie	<u>-1.386</u>
Totaal mutaties 2017	13
31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	74
Cumulatieve waardeveranderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>74</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € nihil (2016: € 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
	X € 1.000
1 januari 2017	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	936
Cumulatieve waardeveranderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-292
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>644</u>
Mutaties	
Investerings	55
Desinvesteringen	-35
Desinvestering afschrijvingen	35
Afschrijvingen	-45
Totaal mutaties 2017	<u>10</u>
31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	956
Cumulatieve waardeveranderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-302
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>654</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 belastingvordering(en)

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

	2017	2016
	X € 1.000	X € 1.000
Latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie	1.540	685
Latentie leningenportefeuille	82	82
Latentie voor verkoop bestemd bezit	39	43
	<u>1.661</u>	<u>810</u>

Latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie

	2017	2016
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	685	685
Mutaties	855	0
Stand per 31 december	<u>1.540</u>	<u>685</u>

Op basis van de ingediende en/of definitieve aangiften tot en met 2016 heeft Stichting PeelrandWonen een fiscaal verlies van in totaal € 8.511.453.

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 800.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Latentie leningenportefeuille

	2017	2016
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	82	83
Dotatie boekjaar	0	-1
Stand per 31 december	<u>82</u>	<u>82</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 3.75% gerekend:

Stand per 31 december	<u>328</u>	<u>329</u>
-----------------------	------------	------------

Latentie voor verkoop bestemd bezit

	2017 <u>X € 1.000</u>	2016 <u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	43	42
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie boekjaar	-4	1
Stand per 31 december	<u>39</u>	<u>43</u>
	2017	2016
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	2.190	2.177
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	<u>2.351</u>	<u>2.365</u>
Vershil	-161	-188
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3.75% gerekend:	156	172
Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief ad 25%:	<u>39</u>	<u>43</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 verkoop

	2017 <u>x € 1.000</u>	2016 <u>x € 1.000</u>
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>302</u>	<u>234</u>
	<u>302</u>	<u>234</u>

Eind 2017 zijn er twee woningen uit exploitatie genomen. Deze woningen worden begin 2018 verkocht.

4.2 Overige voorraden

	2017 <u>x € 1.000</u>	2016 <u>x € 1.000</u>
Overige voorraden - grond	499	665
Overige voorraden - onderhoudsmaterialen	9	9
	<u>508</u>	<u>674</u>

In 2017 is een grondpositie in Venhorst verkocht aan jongeren die in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap vier woningen wilden laten bouwen.

5. Vorderingen

	2017 <u>x € 1.000</u>	2016 <u>x € 1.000</u>
Huurdebiteuren	11	17
Gemeente Boekel	1	0
Overige vorderingen	230	23
Overlopende activa	0	3
	<u>242</u>	<u>43</u>

De post overige vorderingen bestaat voornamelijk uit een verkoop van een woning. De akte is 29 december 2017 gepasseerd. De ontvangst van de verkoop vindt pas plaats op 3 januari 2018.

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2017 is 0,28% van de nettojaarhuur (2016: 0,45%).

6. Liquide middelen

	2017 <u>X € 1.000</u>	2016 <u>X € 1.000</u>
Vermogensspaarrekening INGNV	990	461
Rekening-courant BNG	361	45
Spaarrekening Rabobank doelreserveren	23	23
Spaarrekening Rabobank	13	0
Rekening-courant ING NV	2	2
Rekening-courant Rabobank	0	0
Kas	1	1
Totaal	<u>1.390</u>	<u>532</u>

Voor een bedrag van € 23.305 (2016: € 23.3050) staan de liquide middelen niet ter vrije beschikking van Stichting 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.

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 2017	25.189	69	25	25.283
Realisatie uit hoofde van verkoop	-610	0	0	-610
Daling/toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	989	-63	10	936
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>25.568</u>	<u>6</u>	<u>35</u>	<u>25.609</u>

7.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2017 X € 1.000	2016 X € 1.000
Stand per 1 januari na stelselwijziging	17.467	15.235
Resultaat boekjaar	3.654	5.192
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-326	-2.960
Stand per 31 december volgens jaarrekening	<u>20.795</u>	<u>17.467</u>

VOORSTEL TOT RESULTAATBESTEMMING OVER HET BOEKJAAR 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 3.654.126 ten gunste van de overige reserves te brengen.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 14 juni 2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. VOORZIENINGEN

8.1. Overige voorzieningen - loopbaanbudget

	2017 <u>X € 1.000</u>	2016 <u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	18	15
Dotatie	3	3
Onttrekking	-4	0
Stand per 31 december	<u>17</u>	<u>18</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/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen is als volgt:

	2017 <u>X € 1.000</u>	2016 <u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	23.122	23.291
Bij: nieuwe leningen	0	2.000
Af: aflossingen	-172	-2.169
Stand per 31 december	<u>22.950</u>	<u>23.122</u>

Rentepercentages	bedrag (x € 1.000,--)	resterende looptijd	bedrag (x € 1.000,--)	renteherziening	bedrag (x € 1.000,--)
1 tot 2 %	2.000	0 tot 5 jaar	6.223	1 tot 5 jaar	312
2 tot 3 %	4.845	5 tot 10 jaar	5.300	5 tot 10 jaar	855
3 tot 4 %	6.382	10 tot 15 jaar	672		
4 tot 5 %	7.000	15 tot 20 jaar	7.589		
5 tot 6 %	2.723	20 tot 25 jaar	2.311		
> 6 %		25 tot 30 jaar	855		
		> 30 jaar	0		
totaal	<u>22.950</u>		<u>22.950</u>		<u>1.167</u>

	2017	2016
	X € 1.000	X € 1.000
Marktwaaarde per 31 december	<u>28.219</u>	<u>29.530</u>

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

Rentevoet en aflossingssysteem

Het gemiddelde rentepercentage is gelijk gebleven op 3,73% (2016: 3,73%). De leningen kredietinstellingen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of fixe (ineens afgelost). De gemiddelde rentevastperiode eind 2017 is 9,8 jaar (2016: 10,8 jaar). Komend jaar bedraagt het normale aflossingsbestanddeel € 0,2 miljoen. Tevens vindt er in 2018 een contractuele eindaflossing ten bedrage van € 2,7 miljoen plaats.

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 € 22.950.000 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 Stichting 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 Stichting PeelrandWonen. Stichting 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 Stichting 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:

	2017 <u>X € 1.000</u>	2016 <u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	3.266	3.165
Mutatie terugboeking VOV grondprijs	-346	-89
Mutatie opboeking VOV onroerende zaak	64	151
	<u>2.984</u>	<u>3.227</u>
Mutatie waardeverandering	68	39
Stand per 31 december	<u>3.052</u>	<u>3.266</u>

Op basis van de tot heden gedane transacties zijn wij voor eind 2017 uitgegaan dat inzake de voorwaardelijke terugkoopverplichting mocht deze ingeroepen worden de voorwaardelijke terugkoopverplichting voor het totaal van de 34 woningen circa € 5.5 mln. (2016: 43 woningen circa € 6.8 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

	2017 <u>X € 1.000</u>	2016 <u>X € 1.000</u>
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	49	187
Belastingen en premies sociale verzekeringen	46	64
Schulden ter zake van pensioenen	6	13
Overige schulden	59	115
Overlopende passiva	594	394
	<u>754</u>	<u>773</u>

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2017 <u>X € 1.000</u>	2016 <u>X € 1.000</u>
BNG, rekening-courantkrediet	0	0

Stichting PeelrandWonen heeft bij de BNG-bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 600.000 (2016: € 600.000).

10.2 Schulden aan leveranciers

	2017 <u>X € 1.000</u>	2016 <u>X € 1.000</u>
Schulden aan leveranciers	49	187

10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Loonbelasting en sociale premies	23	15
Omzetbelasting	23	49
	<u>46</u>	<u>64</u>

10.4 Schulden ter zake van pensioenen

	2017	2016
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Schulden ter zake van pensioenen	6	13
	<u>6</u>	<u>13</u>

10.5 Overige schulden

	2017	2016
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Vooruitontvangen huur	32	32
Afrekening servicekosten diverse complexen	27	71
Fondsrekening Doe Maar Gewoon	0	12
	<u>59</u>	<u>115</u>

10.6 Overlopende passiva

	2017	2016
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Niet vervallen rente leningen	377	347
Nog te betalen bedragen	95	0
Nog te betalen accountantskosten	49	22
Nog te betalen investeringsverplichtingen	44	0
Verplichting verlofuren medewerk(st)ers	15	14
Overige overlopende passiva	14	11
	<u>594</u>	<u>394</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 (2016: € 0.9 miljoen).

Volmacht WSW

Op 30 december 2013 heeft Stichting 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 € 87,2 miljoen.

Operationele lease

De verplichting uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomst bedraagt in totaal € 9.610. Hiervan vervalt binnen een jaar € 2.402. De resterende looptijd van het leasecontract is 4 jaar.

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Stichting PeelrandWonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Stichting PeelrandWonen heeft in geval van een tekort bij het SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Ultimo 2017 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 113,4% (ultimo 2016: 104%).

Het SPW heeft niet de beschikking over het vereiste dekkingsgraad van 125,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden. Tevens hebben er geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum, en die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2017

11. Huuropbrengsten

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.879	3.799
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	4	4
	<u>3.883</u>	<u>3.803</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	22	54
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	3	-2
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	<u>3.858</u>	<u>3.751</u>
 <i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	45	9
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	0	0
	<u>45</u>	<u>9</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	0	1
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>45</u>	<u>8</u>
 Totaal huuropbrengsten	<u>3.903</u>	<u>3.759</u>

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	100	108
EPV vergoeding	33	0
	<u>133</u>	<u>108</u>
Af: opbrengstenderiving wegens leegstand	0	0
Af: opbrengstenderiving wegens oninbaarheid	0	0
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>133</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

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	98	101
EPV vergoeding	0	0
Totaal servicecontracten	<u>98</u>	<u>101</u>

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende personeelskosten	394	467
Toegerekende overige organisatiekosten	277	267
Toegerekende afschrijvingen	44	37
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	715	771

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	281	180
Onderhoudslasten (cyclisch)	544	445
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	825	625

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	812	620
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13	5
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	825	625

In bovenstaande post is voor € 70.000 aan toegerekende personeelskosten en overige organisatiekosten opgenomen (2016: € 0).

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

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	535	441
Mutatieonderhoud	49	22
Klachtenonderhoud	139	77
Calamiteitenonderhoud	14	13
Contractenonderhoud	75	67
Totaal onderhoudslasten	812	620

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

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	9	4
Mutatieonderhoud	1	0
Klachtenonderhoud	2	0
Calamiteitenonderhoud	0	0
Contractenonderhoud	1	1
Totaal onderhoudslasten	13	5

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Onroerendezaakbelasting	172	168
Verzekeringen	19	8
Verhuurderheffing	428	366
Totaal directe operationele lasten exploitatie bezit	619	542

16. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.651	735
Af: direct toerekenbare kosten	-33	-18
Af: boekwaarde	-1.138	-344
Af: toegerekende organisatiekosten	-20	-10
Verkoopresultaat DAEB vastgoed in exploitatie	460	363

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden</i>		
Verkoopresultaat VOV transacties	136	6
Ongerealiseerd resultaat VOV transacties	0	0
Af: direct toerekenbare kosten	-26	-7
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	110	-1

De toename van het verkoopresultaat VOV transacties wordt verklaard doordat er vanaf boekjaar 2017 de mogelijkheid bestaat om de terugkoopverplichting af te kopen. In 2017 is hier negen keer gebruik van gemaakt.

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
<i>Vorraden</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	136	150
Af: direct toerekenbare kosten	-3	0
Af: boekwaarde	-166	-159
Verkoopresultaat voorraden	-33	-9
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	537	353

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Overige waardeverminderingen nieuwbouw	-294	-912
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-294	-912
	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
<i>Bestaande vastgoedportefeuille</i>		
Overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	834	0
Totaal overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	834	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	540	-912

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

	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	989	4.777
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	989	4.777
	2017 x € 1.000	2016 x € 1.000
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	-63	91
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-63	91
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	926	4.868

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

	2017 <u>x € 1.000</u>	2016 <u>x € 1.000</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeverandering onroerende zaken VOV	-204	58
Waardeverandering onroerende zaken VOV terugkoopverplichting	214	-39
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>10</u>	<u>19</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

	2017 <u>x € 1.000</u>	2016 <u>x € 1.000</u>
Beheerdiensten	8	9
Overige bedrijfsopbrengsten	5	5
Kosten overige activiteiten	-95	0
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	<u>-82</u>	<u>14</u>

Kosten overige activiteiten betreft de financiële afwikkeling aan Stichting Moolland van het project Burgemeester Ottowstraat fase 2.

19. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2017 <u>x € 1.000</u>	2016 <u>x € 1.000</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	45	37
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>45</u>	<u>37</u>

20. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	353	356
Sociale lasten	57	58
Pensioenlasten	53	56
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	463	470

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	457	467
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	6	3
	463	470

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

	2017	2016
Directie	1,00	1,00
Afdeling wonen	1,57	1,50
Afdeling vastgoed	2,17	2,17
Afdeling financiën	1,67	1,67
Overige	0,00	0,00
Totaal	6,41	6,34

21. Overige organisatiekosten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Bestuur- en toezichtskosten	26	32
Werving- en selectiekosten	4	16
Totale overige organisatiekosten	30	48

22. Leefbaarheid

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

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	12	5
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
Totaal leefbaarheid	12	5

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

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	12	5
Leefbaarheid niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal leefbaarheid	12	5

23. Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op uitgezette middelen	1	6
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	6

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Rente leningen kredietinstellingen	859	925
Disagio WSW ; borgingskosten leningen	3	3
Provisie/kosten bankinstellingen	3	3
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	865	931

24. Belastingen

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Mutatie latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie	854	0
Mutatie latentie voor verkoop bestemd vastgoed	-4	1
Mutatie latentie leningportefeuille	0	-1
Totaal belastingen	850	0

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2017	2016
	x € 1.000	x € 1.000
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	2.804	5.192
Af:		
Fiscaal hoger verkoopresultaat	23	-180
Fiscaal hogere afschrijvingen	-150	-192
Disagio leningen	-31	-31
Herinvesteringsreserve	-438	-201
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	-1.770	-4.271
Bij:		
Correctie waardeveranderingen (onrendabele top)	294	296
Geactiveerde rente nieuwbouw	0	8
Afwaardering woningbezit o.b.v. WOZ-waarde	2.362	0
Gemengde kostenaf trek	5	4
Belastbaar bedrag	<u>3.099</u>	<u>625</u>

Op basis van de ingediende en/of definitieve aangiften tot en met 2016 heeft Stichting PeelrandWonen een fiscaal verlies van in totaal € 8.511.453.

OVERIGE TOELICHTINGEN

OPMAAK VAN DE JAARREKENING

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening opgemaakt op 12 juni 2018 opgemaakt.

VASTSTELLING VAN DE JAARREKENING

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening op 12 juni 2018 vastgesteld.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen, beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen).

BEZOLDIGING

Bestuurder

De bezoldiging van de toenmalige directeur-bestuurder die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedragen € 120.276 (2016: € 118.894) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd:

Naam	Functie	Duur dienstverband	Omvang dienstverband	Periodiek betaalde beloning	Beloningen betaalbaar op termijn
G.J.A. Canjels	Directeur-bestuurder	onbepaald	36 uur per week	€ 103.471	€ 16.805

In de periodiek betaalde beloning zoals hierboven is weergegeven, dient in het kader van de verslaggeving de sociale lasten meegenomen te worden, dit in tegenstelling tot de bezoldiging die is opgenomen in het kader van de WNT.

Commissarissen

De bezoldiging van huidige leden van de Raad van Commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedragen € 15.000 en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd:

Naam	Functie	Herbenoemd / benoemd per	Duur dienstverband	Beloning
R.J.M. Vorstenbosch	Voorzitter RvC	31-12-2013	31-12-2017	€ 3.000,00
A.J.M. Tielemans	Lid RvC	31-12-2014	31-12-2018	€ 3.000,00
K.J.H.M. van Sleuwen	Lid RvC	01-10-2016	01-10-2020	€ 3.000,00
L.P. van der Heijden	Lid RvC	31-12-2013	31-12-2017	€ 3.000,00
P.T.O. van Laarhoven-Rovers	Lid RvC	01-10-2016	01-10-2020	€ 3.000,00

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Vanaf boekjaar 2014 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De algemene maximale bezoldigingsnorm mag voor een topfunctionaris in dienstverband niet meer bedragen dan € 181.000 per jaar (2017) op fulltime basis. Dit is de norm van WNT-2, met ingang van 1 januari 2017.

De bezoldiging bestaat uit de volgende onderdelen:

1. beloning (bruto jaarsalaris inclusief loon in natura zoals bijtelling leaseauto, vakantiegeld en overige bruto loonbestanddelen);
2. belaste vaste en variabele kostenvergoedingen (met uitzondering van vergoedingen/verstrekkingen die als eindheffingsbestanddeel zijn aangemerkt onder de werkkostenregeling);
3. beloningen betaalbaar op termijn (zoals werkgeversbijdrage pensioen en dergelijke).

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017 geldt voor Stichting PeelrandWonen dat de topfunctionaris valt in Klasse A, waarbij een maximale bezoldigingsnorm geldt van € 84.000. Er geldt wel een overgangsregeling.

Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd.

Bestuurder

	G.J.A. Canjels
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12
Deeltijdfactor 2017 in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 92.525
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 16.805
Subtotaal	€ 109.330
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 84.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0
Totale bezoldiging	€ 109.330
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsregeling

G.J.A. Canjels

Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 91.612
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 16.385
Totale bezoldiging 2016	€ 107.997

Commissarissen

	R.J.M. Vorstenbosch	A.J.M. Tielmans	L.P. van der Heijden	P.T.O. van Laarhoven	K.J.H.M. van Sleeuwen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 12.600	€ 8.400	€ 8.400	€ 8.400	€ 8.400
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale bezoldiging	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016					
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/10 – 31/12	01/10 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 750	€ 750
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale bezoldiging 2016	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 750	€ 750

Over 2017 is gebleken dat de directeur-bestuurder en de commissarissen binnen de norm vallen.

Accountants honoraria

De specificatie is gebaseerd op toerekening.

De specificatie is als volgt:

Soort werkzaamheden	Naam organisatie	Bedrag 2017	Bedrag 2016
Controle van de jaarrekening	Deloitte Accountants	€ 43.560	€ 48.775
Fiscale adviesdiensten	Deloitte Belastingadviseurs	€ 5.445	€ 4.990
Andere niet-controle diensten	Deloitte Consultants	€ 0	€ 0

Het bedrag van de werkzaamheden die verantwoord is onder 2017 heeft betrekking op werkzaamheden die uitgevoerd zijn voor boekjaar 2017.

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

De heer ir. ing. M. van Straaten

Boekel, 12 juni 2018

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

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

De heer A.J.M. Tielemans, vicevoorzitter

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

Mevrouw C.J.A. Broks, lid

Boekel, 12 juni 2018

OVERIGE GEGEVENS

STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

In de statuten van Stichting PeelrandWonen is geen statutaire regeling aangaande de resultaatbestemming vastgelegd.

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 van Stichting Peelrandwonen

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 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 (Wta), Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VIO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 41 tot en met 42 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Peelrandwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en/of het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag
- De 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 35 en 36 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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is de raad van commissarissen verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de raad van commissarissen 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 de raad van commissarissen afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet de raad van commissarissen de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van commissarissen het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitvoeren 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 fouten of fraude 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshulsvesting 2015, 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 de raad van commissarissen en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de raad van commissarissen gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Maastricht Airport, 12 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC