

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

# Jaarverslag

2019



## Inhoudsopgave

### Bestuursverslag

Voorwoord .....	1
<b>1. Een (t)huis voor iedereen .....</b>	<b>2</b>
1.1. Ons bezit .....	2
1.2. Woonruimteverdeling .....	3
<b>2. Betaalbare woonlasten .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Gelukkig samen leven .....</b>	<b>6</b>
3.1. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid.....	6
3.2. Leefbaarheid.....	6
<b>4. Passende dienstverlening.....</b>	<b>7</b>
4.1. Kwaliteit.....	7
4.2. Organisatie .....	7
<b>5. Duurzaam wonen .....</b>	<b>9</b>
5.1. Woningkwaliteit .....	9
5.2. Duurzame bedrijfsvoering .....	11
<b>6. Risicoparagraaf .....</b>	<b>15</b>
6.1. Een (t)huis voor iedereen .....	15
6.2. Betaalbare woonlasten .....	16
6.3. Gelukkig samen leven.....	16
6.4. Passende dienstverlening.....	16
6.5. Duurzaam wonen .....	17
6.6. Risicobereidheid .....	20
<b>7. Verslag van de Raad van Commissarissen .....</b>	<b>21</b>
7.1. Bericht van de voorzitter .....	21
7.2. Over besturen en toezicht houden .....	21
7.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol .....	22
7.4. Verslag vanuit werkgeversrol .....	26
7.5. Verslag vanuit klankbordfunctie.....	26
7.6. Over de Raad van Commissarissen.....	27
7.7. Tot slot.....	30
<b>8. Bestuursverklaring .....</b>	<b>32</b>

**Jaarrekening**

Balans per 31 december 2019 .....	34
Winst- en verliesrekening over 2019 .....	36
Kasstroomoverzicht.....	37
Toelichting op de jaarrekening 2019 .....	39
Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva .....	40
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	46
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	49
Toelichting op de balans per 31 december 2019.....	50
Niet in de balans opgenomen verplichtingen .....	65
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019 .....	67
Overige toelichtingen .....	75
Overige gegevens .....	82
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat .....	82
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	82
Controleverklaring .....	83

## Voorwoord

Voor mijn gevoel heb ik nog vrij kort geleden het voorwoord geschreven voor de vorige jaarrekening. En nu zijn we alweer een jaar verder. En wat kan er nu eigenlijk allemaal in een jaar gebeuren? Dat zal toch wel meevallen bij een kleine, dorpse woningcorporatie? Dat had je gedacht!

Jaar 2018 was het begin van een nieuwe periode met een nieuwe directeur-bestuurder en een nieuwe strategische visie. En begin 2019 zetten de veranderingen gewoon door bij PeelrandWonen. Met het vertrek van de Manager Vastgoed en Coördinator Wonen vertrokken 2 medewerkers op belangrijke posities. Deze waren gelukkig vrij snel ingevuld. Bijkomend effect was dat het hierdoor ook mogelijk werd om sneller de slag te maken naar een plattere organisatie met minder leidinggeevenden. Daarbij kwam er met nieuw personeel ook een frisse blik op de processen binnen, hetgeen de nodige verbeterlagen tot gevolg had.

In oktober ging het woonruimteverdeelsysteem Woonservice regionaal. Wij maakten al een jaar gebruik van het systeem in een lokale omgeving, maar nu kon er ook gereageerd worden op het bezit van corporaties in de regio en woningzoekenden uit de regio konden reageren bij ons. Al snel bleek dat daarbij een inschattingfout was gemaakt. Wij gingen van gemiddeld 15 reacties naar 315 reacties per woning. Zeer veel reacties kwamen uit Den Bosch en kandidaten haakten af zodra ze hoorden waar Boekel lag. Dit was nooit de bedoeling en het besluit om terug te treden uit dit systeem was snel genomen. En dan kom je er achter wat je betekent voor de mensen in Boekel en haar omgeving. Er kwamen telefoontjes en bezoeken aan kantoor om de complimenten voor dit besluit over te brengen. Een dame zei: "PeelrandWonen is weer van ons." Bij de, goed bezochte, huurdersavond werd geapplaudisseerd voor dit besluit. En dan realiseer je je weer waarom je bestaat. Bij het "regionaal gaan" hebben we totaal geen complimentjes gehad. En dan vraag je je toch af in wat voor een omgeving we werkzaam zijn. Waar in de sector en politiek geluiden op gaan voor een landelijk systeem omdat de woningzoekende dit wil, blijkt uit deze praktijkervaring iets heel anders.

De kracht van PeelrandWonen is niet dat zij zo goed meegaat in landelijke of regionale ambities, trends en ontwikkelingen in de sector. De kracht van PeelrandWonen is dat zij 'eigen' is én blijft. In persoonlijk contact met onze doelgroep. En daarbij doet wat ons écht gelukkig maakt.

In 2020 hebben wij opeens te maken met hele andere ontwikkelingen. Het Corona-virus slaat, zeker in Boekel, hard om zich heen. Daarbij ontstonden er echt wel even zorgen. Wat doen we als wij bijvoorbeeld zelf ziek worden? Wij moesten maatregelen nemen om besmetting zoveel mogelijk voor onszelf en onze huurders te voorkomen. Het thuiswerken kwam in een versnelling en al snel kwamen er nieuwe processen tot stand. We hebben iets meer leegstand omdat we niet aansluitend verhuren, maar verder is de conclusie dat onze processen er nauwelijks onder leiden en dat men gewoon kan blijven vertrouwen op onze dienstverlening. Ook het nieuwbouwproject gaat gewoon door.

Boekel, 10 juni 2020  
Martijn van Straaten  
directeur-bestuurder

## 1. Een (t)huis voor iedereen

### 1.1. Ons bezit

Op 31 december 2019 bestond de totale portefeuille van Stichting PeelrandWonen (verder PeelrandWonen genoemd) uit 618 eenheden. Onderverdeeld naar de volgende typering:

	Aantal eenheden
DAEB Eengezinswoningen	397
Niet-DAEB Eengezinswoningen	2
Meergezinswoningen met lift	110
Meergezinswoningen zonder lift	97
Onzelfstandige eenheden	4
Standplaats	1
Parkeerplaats	1
Steunpunt	2
Vastgoed bestemd voor verkoop (uit exploitatie)	4
<b>Totaal</b>	<b>618</b>

#### Nieuwbouw

PeelrandWonen is in 2019 gestart met 2 nieuwbouwprojecten, maar de oplevering heeft nog niet plaatsgevonden in 2019. Er zijn dus geen nieuwbouwwoningen gerealiseerd in 2019. De oplevering van 11 eengezinswoningen wordt verwacht begin maart 2020 en de oplevering van 15 appartementen wordt verwacht eind december 2020.

#### Verkoop

In 2019 zijn er 4 woningen verkocht. Er is 1 woning verkocht aan een zittende huurder en 3 woningen zijn verkocht op het moment dat zij vrijkwamen bij huuropzegging.

#### Koopgarant

Wij zijn per 31 december 2019 juridisch eigenaar van de grond onder 17 Koopgarantwoningen. Op deze woningen rust een terugkoopplicht voor PeelrandWonen. Zodra een eigenaar de woning aanbiedt aan PeelrandWonen dient binnen drie maanden de eigendomsoverdracht afgerond te zijn. In 2019 zijn er 0 woningen aangekocht en 0 woningen verkocht. Begin 2019 is bij 3 Koopgarantwoningen de koopgarant met korting afgekocht, dit om het risico rond het verplicht terug moeten kopen terug te dringen. Per 1 januari 2019 is deze regeling beëindigd. De huidige omvang van de portefeuille Koopgarantwoningen wordt door ons en het WSW niet langer gezien als een risico.

#### Grondposities

PeelrandWonen heeft nog een aantal grondposities in portefeuille. Dit betreft met name de grond naast het plan Donkzicht. Deze grond is bestemd voor het eerstvolgende nieuwbouwproject na de realisatie van de woningen op De Run. De grondposities zijn in de balans gepresenteerd onder de post overige voorraden - grond voor een bedrag van € 431.000.

## 1.2. Woonruimteverdeling

### Woningzoekenden

Het aantal inschrijvingen per 31 december 2019 bedraagt 904. Dit is een geringe afname van het aantal inschrijvingen.

	2016	2017	2018	2019
Alleenstaanden	467 (50,4%)	399 (50,0%)	494 (53,4%)	510 (56,4%)
Tweepersonen	349 (37,7%)	301 (37,7%)	309 (33,4%)	308 (33,1%)
3 of meer personen	110 (11,9%)	98 (12,3%)	122 (13,2%)	86 (9,5%)
<b>Totaal</b>	<b>926 (100%)</b>	<b>798 (100%)</b>	<b>925 (100%)</b>	<b>904 (100%)</b>

Het aantal woningzoekenden kent een geringe afname. De tijdelijke daling in 2017 heeft te maken met een herinschrijvingsactie.

De woningzoekenden zijn als volgt te verdelen naar leeftijdscategorie:

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

### Mutaties

In 2019 zijn 55 huurovereenkomsten beëindigd, hiervan heeft PeelrandWonen 43 woningen opnieuw verhuurd (mutatiegraad 7,00%). Van de overige 12 opzeggingen zijn al 2 woningen verkocht en zijn er nog 4 woningen te verkopen per ultimo 2019. Tevens zijn er 6 woningen in 2020 opnieuw verhuurd.

De voor verhuur beschikbare woningen zijn tot oktober 2019 aangeboden via WoonserviceRegionaal, daarna is PeelrandWonen uit WoonserviceRegionaal gestapt en wordt er geadverteerd op de website van PeelrandWonen.

### Toewijzingen

In 2018 werden de woningen in de Kloosterlaan Bouwdeel B, D en Donkzicht toegewezen op voordracht van BrabantZorg. In 2019 worden de woningen van Bouwdeel B en D aangeboden zoals iedere andere woning. Donkzicht wordt ook aangeboden op de reguliere manier, alleen daar kan afgeweken worden van de volgorde. Echtparen, waarvan 1 of beiden zorg nodig hebben gaan voor. Dit gebeurt in overleg met BrabantZorg.

PeelrandWonen heeft in 2019 voldaan aan de taakstelling voor statushouders, doordat er in december 2018 een groot gezin van 11 personen is gehuisvest.

Van de 43 nieuwe huurovereenkomsten zijn er geen geliberaliseerde huurovereenkomsten afgesloten. Van alle nieuwe toewijzingen heeft PeelrandWonen 79% toegewezen aan huishoudens tot en met de huurtoeslaggrens en 95% toegewezen aan huishoudens tot € 38.035. Van deze huishoudens is 97% passend toegewezen. Er is 1 woning toegewezen aan een huishouden met een inkomen tot € 42.436. Er is 1 woning toegewezen aan een huishouden met een hoger inkomen dan € 42.436. Beide huishoudens hebben een zorgplan.

#### Leegstand

Het aantal leegstandsdagen (exclusief leegstand verkoop) viel met 571 dagen stukken lager uit dan in 2018 (789 dagen). De afname deed zich met name voor bij leegstand als gevolg van renovatie. Het bedrag aan leegstand ligt derhalve in 2019 lager dan in 2018. In 2018 was er tevens leegstand in verband met voorgenomen verkoop. Dit is in 2019 niet het geval.

Reden leegstand	2019		2018	
Mutatieleegstand	376	€ 6.901	386	€ 7.676
Renovatieleegstand	195	€ 3.238	403	€ 6.280
Verkoopleegstand	0	€ 0	161	€ 4.471
<b>Totaal</b>	<b>571</b>	<b>€ 10.138</b>	<b>950</b>	<b>€ 18.427</b>

De verwachting is dat de mutatieleegstand in 2020 toe zal nemen, tengevolge van de aangescherpte maatregelen ter bestrijding van het Corona-virus.

## 2. Betaalbare woonlasten

### Huursomstijging

De huursom is het totaal aan huurinkomsten in één jaar van de woningcorporatie van alle huurders van de corporatie. In de huursombenadering mag de huursom niet meer stijgen dan een door de overheid vastgesteld percentage. De huurstijging bij individuele huurders kan hoger of lager zijn. De maximale huursomstijging in 2019 is 2,6 procent (1 procent + 1,6 procent inflatie). Dit is inclusief de huurstijgingen bij het toewijzen van een woning aan een nieuwe bewoner. Voor 2019 geldt een huurverhoging per individueel adres van maximaal 4,1 procent (2,5 procent + 1,6 procent inflatie).

PeelrandWonen komt in 2019 uit op een huursomstijging van 1,6 procent en komt hierbij lager uit dan de maximale huursomstijging van 2,6 procent en volgt hiermee het inflatievolgende beleid vanuit de begroting.

### Huurachterstanden

De huurachterstand per 31 december 2019 is gestegen ten opzichte van de huurachterstand per 31 december 2018 (€ 17.538 resp. € 13.390). De achterstand bedraagt 0,41% van de jaarhuur (2018: 0,32%). In 2019 zijn er twee ontruimingsvonnissen van de kantonrechter verkregen, waarbij een ontruiming is geëffectueerd. Met diverse huurders kon een betalingsregeling afgesloten worden, waardoor ontruiming is opgeschort/voorkomen.

### Huurbeleid

Met ingang van boekjaar 2019 heeft PeelrandWonen, in overleg met de Huurdersraad, haar huurbeleid gewijzigd. Vanaf 1 januari 2019 werkt PeelrandWonen voor de sociale huurwoningen met 6 vaste streefhuurbedragen. De streefhuur voor woningen boven de sociale huurgrens (€ 720,42) wordt gebaseerd op 80% van de maximaal redelijke huur.

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

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

### Huuraanpassing 2019

	Verhoging 2019
Huidige huurprijs onder nieuwe streefhuur	4,1%
Huidige huurprijs hoger of gelijk aan nieuwe streefhuur	0,0%



## 3. Gelukkig samen leven

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

Overleg met bewoners

Het bestuur van de Huurdersraad bestaat in 2019 uit 3 huurders. Eind 2019 is daar een vierde lid bijgekomen. PeelrandWonen overlegt regelmatig met "Huurdersraad Onder de Pannen". In 2019 ging het overleg met name over het Huurbeleid en de huuraanpassing, de portefeuillestrategie en de rol van de Huurdersraad zelf naar aanleiding van de wijzigingen voor haar rol vanuit de Woningwet in combinatie met ambities naar de toekomst. De Huurdersraad wordt bijgestaan door een adviseur vanuit de Woonbond om ook de kwaliteit te borgen en de Huurdersraad te helpen.

In 2019 heeft de Huurdersraad twee bijeenkomsten georganiseerd voor de huurders. Hierbij zijn de navolgende onderwerpen besproken:

- Het nieuwe huurbeleid van PeelrandWonen;
- Huuraanpassing 2019;
- Oproep voor nieuwe leden;
- Oproep tot initiatieven in het kader van leefbaarheid;
- Wijziging toewijzingsbeleid Kloosterlaan;
- Presentatie vanuit Woonbond ten aanzien van Woonlasten en Duurzaamheid;
- Toelichting vanuit wethouder ten aanzien van nieuwbouwwontwikkelingen in de gemeente;
- Presentatie WocoAPP;
- Toelichting op systeem van woonruimteverdeling.

Daarnaast heeft de Huurdersraad positief geadviseerd ten aanzien van het nieuwe huurbeleid, de huuraanpassing en de geactualiseerde portefeuillestrategie. In onderling overleg is besloten dat zij geen gebruik heeft gemaakt van haar adviesrecht op de begroting. De Prestatieafspraken zijn in december door PeelrandWonen, de gemeente Boekel en Huurdersraad ondertekend.

Informatie en communicatie

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

### 3.2. Leefbaarheid

Voor 2019 zijn goede prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Boekel en de Huurdersraad. Daarbij is ook de afspraak gemaakt dat wij vooral de bewoners laten aangeven welke behoefte er is aan Leefbaarheid. Ondanks herhaaldelijke oproepen is hier slechts 1 verzoek op binnen gekomen, zijnde de aanleg van een terras voor ontmoeting aan de Kloosterlaan. Dit verzoek is dan ook gehonoreerd. Gesteld kan worden dat het goed is gesteld met de leefbaarheid in de gemeente Boekel en dat er op dit gebied geen grote investeringen of activiteiten benodigd zijn.

De mogelijkheid tot het indienen van initiatieven zal blijven bestaan.

## 4. Passende dienstverlening

### 4.1. Kwaliteit

Per 1 januari 2019 laten wij onze dienstverlening meten door KWH. Waar in het verleden de tevredenheid 1x per jaar wordt uitgevraagd, wordt dit nu 1x per maand gedaan. Hiermee ontstaat een actueler beeld van de belevingen bij onze bewoners.

De lagere cijfers op algemene dienstverlening zijn hoofdzakelijk gerelateerd op de communicatie rond reparatieverzoeken. Hier zal in 2020 extra aandacht voor zijn.



#### Legenda:

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

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

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

### 4.2. Organisatie

In 2019 is het MT als apart overlegorgaan afgeschaft. Gezamenlijke afstemming vindt elke maandag en donderdag aan het whiteboard plaats. Te nemen besluiten worden hier aangekondigd, zodat alle medewerkers de gelegenheid hebben om te adviseren. En genomen besluiten worden hier meegedeeld, waarna ze worden vastgelegd in de besluitenlijst in de digitale bibliotheek. Indien er behoefte is aan extra afstemming dan wordt hiervoor een apart overleg ingepland.

Daarmee is er sprake van een platte organisatiestructuur. De manager Financiën is nu controller en dé sparringpartner van de directeur-bestuurder. Voor de overige medewerkers spreken wij niet meer over afgebakende functieomschrijvingen, maar over functiekenmerken. Waarbij wij samen de verantwoordelijkheid nemen om te doen wat gedaan moet worden.

## Organisatieschema 2019



### Personeel

PeelrandWonen is een kleine platte organisatie. De belangrijkste kenmerken zijn korte lijnen en een informele manier van omgang. Per 31 december 2019 zijn er 8 mensen in dienst bij PeelrandWonen. Het aantal berekende fte's bedraagt volgens het onderstaand overzicht 6,18.

Personeel	Fte's	Aantal
Directeur-bestuurder	1,00	1
Controller	0,67	1
Medewerkers	4,51	6
<b>Totaal</b>	<b>6,18</b>	<b>8</b>

Naar geslacht was de verdeling als volgt:

- Man 4 (4,02)
- Vrouw 4 (2,16)

Bij 8 medewerkers in vaste dienst was in 2019 sprake van 35 ziekte-dagen. Het verzuimpercentage is 2,20% (2018: 1,56%).

## 5. Duurzaam wonen

### 5.1. Woningkwaliteit

Dagelijks 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. Onze bewoners ervaren dit als een goede en klantgerichte dienstverlening.

Ook in 2019 werd het merendeel van de reparatieverzoeken door de eigen onderhoudsmedewerker verholpen (met ondersteuning van een lokale ZZP-er). Het totaal aantal reparatieverzoeken ligt lager dan voorgaande jaren.

Jaar	Eigen dienst		Derden	
	Aantal	%	Aantal	%
2015	1.126	51%	552	49%
2016	1.004	58%	425	42%
2017	928	56%	404	44%
2018	1.164	47%	613	53%
2019	1.044	46%	566	54%

Doordat de eigen onderhoudsmedewerker zich meer gaat richten op inspectie en toezicht is de inzet van derden toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren.

In 2019 zijn we gestart met het onderzoeken of het outsourcen van het dagelijks onderhoud een optie is. Begin 2020 is hier daadwerkelijk de keuze voor gemaakt. Per 1 juni zal het dagelijks onderhoud aan 1 partner uitbesteed worden.

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

Jaar	Kosten	Kosten per reparatie	Kosten	Kosten per reparatie	Totaal gemiddeld
	Eigen Dienst	Verzoek Eigen Dienst	Derden	Verzoek derden	Per rep.verz.
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
2018	€ 70.497	€ 128	€ 117.659	€ 192	€ 162
2019	€ 48.457	€ 101	€ 69.254	€ 122	€ 113

Op dit moment lijkt er sprake te zijn van een trendbreuk, maar er is geen aanwijsbare reden in het gevoerde beleid waarom de kosten per reparatie afnemen. In 2018 hebben wel diverse duurdere reparaties moeten plaatsvinden.

### Mutatieonderhoud

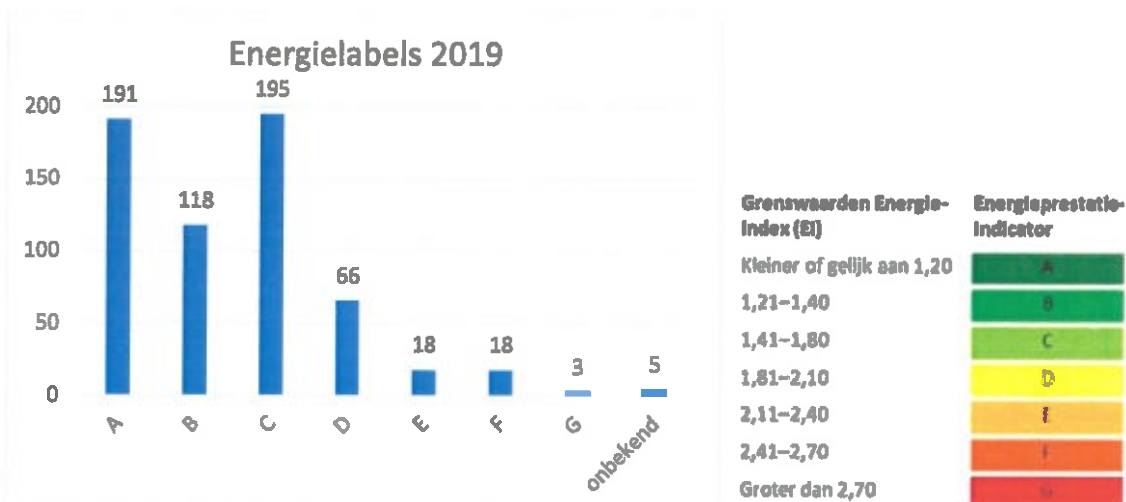
Bij 7 woningen is beperkt mutatie-onderhoud uitgevoerd. Hierbij moet men denken aan het vervangen van de closetpot, vervangen van binnendeuren, vervangen van een aanrechtblad etc. (werkzaamheden in het kader van onderhoud. De echte verbeteringen vallen hier niet onder). De gemiddelde kosten per mutatieverzoek zijn minimaal gedaald.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de mutatiekosten weer.

Jaar	Totaal aantal	Totale kosten	Kosten per mutatie
2014	29	€ 19.669	€ 678
2015	43	€ 72.660	€ 1.690
2016	34	€ 40.673	€ 1.196
2017	40	€ 47.131	€ 1.178
2018	45	€ 52.508	€ 1.167
2019	48	€ 49.547	€ 1.032

### Energielabels

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



PeelrandWonen heeft in 2017 haar woningen grotendeels opnieuw laten doorrekenen op basis van het Nader Voorschrift. Begin 2017 zijn de woningen opnieuw afgemeld. Uit het Nader Voorschrift komt een energie-Index. Om dit zichtbaar in een grafiek weer te geven zijn de energie-Indexen middels de energieprestatie-Indicator omgerekend naar energielabels. Door renovaties, verduurzamingsmaatregelen en opgeleverde nieuwbouw dienen een aantal woningen opnieuw doorgerekend te worden, deze doorrekening zal begin 2020 uitgevoerd worden. Met een gemiddelde energie-index van ca. 1,38 zit PeelrandWonen eind 2019 op de grens van een gemiddeld energielabel B (1,40).

## 5.2. Duurzame bedrijfsvoering

Resultaat

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 9.469.000.

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

Resultaat (x € 1.000)	Vergelijking met vorig jaar		
	2019	2018	Verschil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 2.126	€ 1.958	€ 168
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 234	€ 458	€ -224
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 8.812	€ 5.039	€ 3.773
Nettoresultaat overige activiteiten	€ 51	€ 10	€ 41
Overige organisatiekosten	€ -87	€ -56	€ -31
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -18	€ 0	€ -18
Financiële baten en lasten	€ -738	€ -799	€ 61
Vennootschapsbelastingen	€ -911	€ -1.087	€ 176
Resultaat na belastingen	€ 9.469	€ 5.523	€ 3.946

De stijging van het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er door de Regeling Vermindering Verhuurderheffing minder verhuurderheffing afgedragen is in 2019. Tevens was er geen saneringsheffing verschuldigd in 2019.

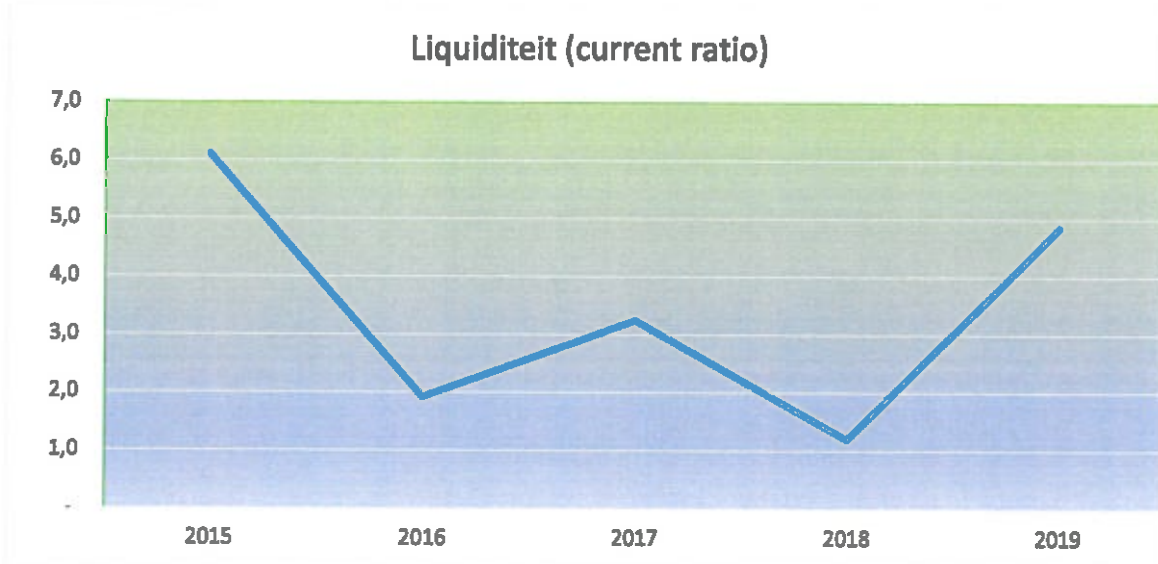
De daling van het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt doordat er in 2019 minder woningen zijn verkocht dan in 2018. Tevens is per 1 januari 2019 de regeling om de koopgarant bij koopgarantwoningen af te kopen beëindigd.

De stijging van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt met name veroorzaakt door aanpassingen van de parameters.

### Vennootschapsbelasting

Met ingang van 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De betekenis dat naast een commerciële- ook een fiscale resultatenrekening moet worden opgesteld. De voorlopig opgestelde fiscale resultatenrekening over 2019 geeft een positief resultaat van € 2.960.000.

## Liquiditeitspositie



De daling van de current ratio vanaf 2015 wordt veroorzaakt doordat er in 2016 en 2018 nieuwbouw is opgeleverd, die betaald is uit eigen middelen. De stijging in 2019 wordt veroorzaakt doordat er liquiditeiten gereserveerd staan voor de bouw en oplevering van nieuwbouw in 2020.

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

### Beleidswaarde

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

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

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zoals in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van PeelrandWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 9.411.000 gegroeid naar een waarde van € 81.266.000. Dit betreft een waardegroei van 13%.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

*Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde*

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

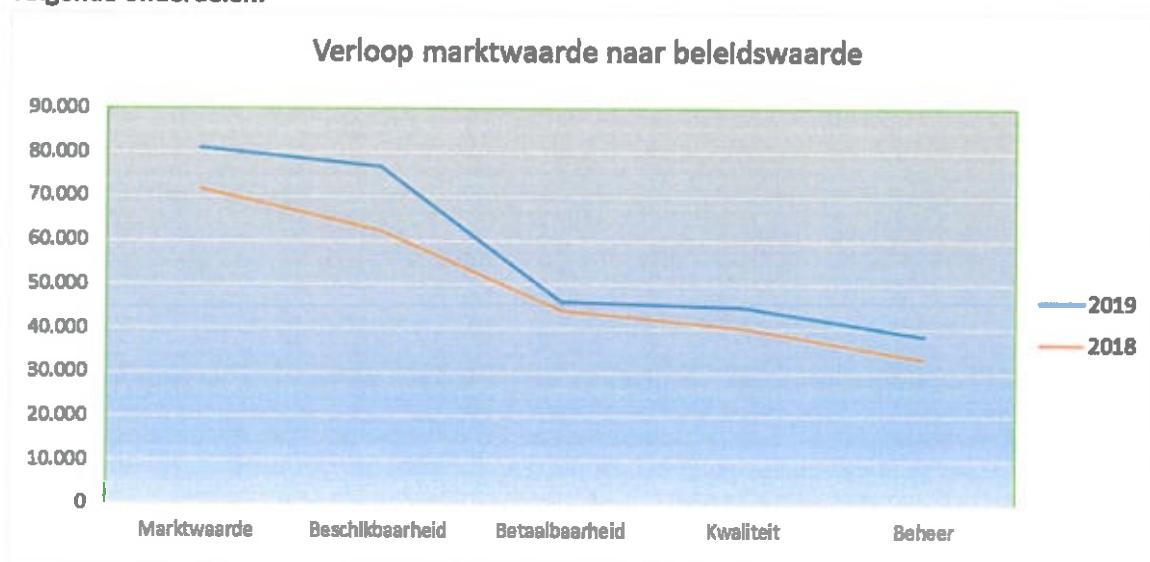
De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Sinds de introductie van de beleidswaarde, heeft PeelrandWonen vorig jaar voor het eerst gerapporteerd over de beleidswaarde van het vastgoed. Inmiddels hebben de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de definities verder aangescherpt.

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

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

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

Het bestuur van PeelrandWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 43 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:





Dit impliceert dat circa 70% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### Administratie

De administratie, jaarrekening en begroting worden in eigen beheer met behulp van het NCCW automatiseringssysteem uitgevoerd. De controller houdt zich met name bezig met het opstellen van begroting, periodieke verslaglegging, ICT en heeft evenals voorgaande jaren deze jaarrekening opgesteld, onder verantwoordelijkheid van het bestuur. Voorafgaand aan de bespreking en vaststelling heeft de audit commissie de jaarrekening besproken. De controle geschiedt in opdracht van de Raad van Commissarissen vanaf boekjaar 2019 door Flynth Accountants.

### Kengetallen

Boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
1. a. huurwoningen	606	610	601	606	590
b. overige woonegelegenheden	4	4	8	8	4
c. standplaats	1	1	1	1	1
<b>totaal woonegelegenheden</b>	<b>611</b>	<b>615</b>	<b>610</b>	<b>615</b>	<b>595</b>
d. bedrijfspand	-	-	-	-	-
e. maatschappelijk vastgoed (steunpunt)	2	2	2	2	2
f. parkeerplaatsen	1	1	1	1	1
<b>totaal verhuureenheden</b>	<b>614</b>	<b>618</b>	<b>613</b>	<b>616</b>	<b>598</b>

### Verhuren van woningen

1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,41%	0,32%	0,28%	0,45%	0,71%
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,26%	0,48%	0,62%	1,37%	1,25%
3. Mutatiegraad	7,00%	9,39%	7,67%	9,42%	9,90%

	Norm WSW	2019 (beleidswaarde)	2018 (beleidswaarde)
ICR	Minimaal 1,40	2,10	2,18
Loan to Value	Maximaal 75%	62%	66%
Solvabiliteit	Minimaal 20%	40%	35%
Dekkingsratio marktwaarde	Minimaal 70% marktwaarde Minimaal 50% beleidswaarde	29%	24%

## 6. Risicoparagraaf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.2. Betaalbare woonlasten

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

Risico's m.b.t. woningtoewijzing

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

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

Risico m.b.t. huurachterstanden

Het actieve incassobeleid van PeelrandWonen resulteert in een lage huurachterstand. De processen zijn zodanig geborgd dat er vroeg signalering plaatsvindt van het ontstaan van een huurachterstand en dat hier adequaat op gereageerd wordt. Voorheen lag dit alleen bij de administratief medewerker, maar per 2019 wordt dit samen met de Coördinator Wonen opgepakt, hetgeen risico's verder beperkt.

## 6.3. Gelukkig samen leven

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

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

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

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

## 6.4. Passende dienstverlening

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

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

Gezien de grootte van de omvang van de organisatie is PeelrandWonen kwetsbaar. De onderlinge vervangbaarheid van medewerkers, het risico van uitval en (on)voldoende functiescheiding blijven continue aandachtspunten. Daar hebben wij oog voor en richten wij processen (beter) op in. In 2019 is een start gemaakt met een goede Strategische Personeelsplanning en wordt in de loop van boekjaar 2020 verder afgewikkeld. Het risico wordt deels ondervangen door een hechte samenwerking en afstemming binnen de organisatie. Wanneer de kennis intern ontbreekt, wordt er gezorgd voor extra opleidingen of inhuur van specialisten.

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

Automatisering vraagt ook continue aandacht. Enerzijds door veranderende omstandigheden, anderzijds door ontwikkelingen bij softwareleveranciers. De systemen binnen PeelrandWonen kunnen beter benut worden en de interne processen krijgen steeds meer de aandacht om de continuïteit en kwaliteit van de bedrijfsprocessen te kunnen blijven garanderen. De organisatie maakt nog veel gebruik van eigen Excel-overzichten voor de procesbeheersing en veel administratieve taken worden nog handmatig uitgevoerd. In 2019 is gestart met het in kaart brengen van processen en oriënteren naar de mogelijkheden om diverse vastleggingen te maken binnen het primaire systeem. Doordat er door wisselingen in posities ook voor een uitstroom van kennis zorgen, die weer binnen de organisatie moet worden opgebouwd, is het steeds belangrijker om goede procesbeschrijvingen vast te hebben liggen.

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

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

### 6.5. Duurzaam wonen

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

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

Zoals tevens toegelicht in gebeurtenissen na balansdatum in de Jaarrekening heeft de COVID-19-uitbraak en maatregelen die door diverse overheden naar aanleiding daarvan zijn genomen om het virus in te perken nog geen negatieve gevolgen gehad voor PeelrandWonen in de eerste maanden van 2020. Macro-economische onzekerheid kan leiden tot verstoring van de economische activiteit en het is onbekend wat de eventuele gevolgen op langere termijn zijn voor onze activiteiten. De schaal en duur van deze pandemie blijven onzeker, maar zullen naar verwachting geen verdere gevolgen hebben voor onze bedrijfsactiviteiten. Doordat PeelrandWonen een organisatie is die in een sector zit die niet hard geraakt lijkt te worden, zijn de belangrijkste risico's die voortvloeien uit de huidige of een vergelijkbare onzekere situatie:

*Bijzondere waardeverminderingen:*

Mogelijk dat door het effect van de verwachte economische recessie, de leegwaarde zal dalen en ook de streefhuren onder druk komen te staan. Dit zou mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de kengetallen en wordt derhalve gemonitord.

*Financiering en liquiditeit:*

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

*Continuïteit:*

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

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

Risico's m.b.t. politiek

*Zelfstandigheid gemeente:*

Gezien het feit dat de omvang is afgestemd op het werkgebied, is het geen kwetsbare portefeuille. Wanneer gemeente Boekel zou gaan fuseren met omliggende gemeente, kan dit van invloed zijn op onze werkwijze en vastgoedportefeuille.

*Veranderende wet- en regelgeving:*

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

Risico's m.b.t. duurzaamheid

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

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

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

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

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

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

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

#### *Kredietrisico:*

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

#### *Liquiditeitsrisico:*

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

#### *Valutarisico:*

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

*Renterisico (kasstroomrisico's):*

PeelrandWonen loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). PeelrandWonen beheerst het risico door variatie aan te brengen in de looptijd van de lening, type lening en hoogte van de lening. Daarnaast mag het afgesproken rentetarief niet meer bedragen dan het maandelijks door het WSW gepubliceerde renteplafond.

*Marktrisico:*

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

## 6.6. Risicobereidheid

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

## 7. Verslag van de Raad van Commissarissen

### 7.1. Bericht van de voorzitter

Het jaar 2019 zijn wij ingegaan met een nieuwe samenstelling Raad van Commissarissen en zijn de twee RvC commissies (renumeratie en audit) opnieuw gevormd.

In 2019 is het huurbeleid aangepast waardoor huurprijzen (streefhuren) van vergelijkbare woningen gelijk zijn getrokken. Dit nieuwe huurbeleid is eerst ter advies voorgelegd aan de Huurdersraad Onder de Pannen. Na positief advies zijn de huren aangepast en per 1 juli 2019 ingevoerd. Voor 340 huurders betekende dit dat zij geen huurverhoging kregen in 2019, voor 280 huurders werd de huurverhoging wat hoger dan de inflatie (wel binnen de wettelijk toegestane verhoging).

In november 2018 is besloten om goedkeuring te geven aan de nieuwbouwinvestering van 11 eengezinswoningen en 17 appartementen in het plan De Run in Boekel. Gedurende het jaar 2019 heeft een ontwerpwijziging De Run plaatsgevonden als gevolg van een verkeerde interpretatie van het bestemmingsplan waardoor er uiteindelijk minder appartementen kunnen worden gerealiseerd. De gehele procedure is met de bestuurder geëvalueerd en er zijn waarborgen genomen om dit in de toekomst te voorkomen. Op 11 maart 2020 zijn 11 eengezinswoningen op De Run opgeleverd, deze woningen zijn allemaal toegewezen aan huurders. De nieuwbouw van 15 appartementen op De Run is in het voorjaar 2020 opgestart.

Per 1 juni 2019 is de nieuwe huisaccountant Flynth Accountants aangesteld na een zorgvuldige werving en selectieprocedure.

Tenslotte zijn in 2019 een aantal RvC reglementen, toezichtkaders en is de portefeuillestrategie opnieuw geactualiseerd.

### 7.2. Over besturen en toezicht houden

Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen heeft een driedelige taak binnen PeelrandWonen:

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 18 van de statuten van PeelrandWonen omschreven. Een en ander is opnieuw geactualiseerd in 2019.

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

Voor de audit commissie en de remuneratiecommissie is in 2019 het reglement geactualiseerd en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.



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

- De statuten;
- Het BTIV;
- Strategische Visie 2019-2022;
- De door haar goedgekeurde missie;
- Het jaarplan;
- De begroting;
- Treasurystatuut;
- Integriteitscode en Klokkenluidersregeling;
- Het prestatiecontract met directeur-bestuurder.

#### Governancecode Woningcorporaties

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

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

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

#### Implementatie Governance in verslagjaar

PeelrandWonen heeft de principes en bepalingen in de Governancecode 2015 opgevolgd.

### 7.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

#### Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. In dit kader is in 2019 een nieuwe Toezichtvisie geschreven.

De volgende strategieën werden in 2019 gehanteerd om de doelstellingen uit het visiedocument te bereiken:

- Realisatie nieuwbouwwoningen;
- Toepassing huurbeleid;
- Toepassing verkoopbeleid;
- Afbouw voorraad koopgarantwoningen;
- Projectmatige samenwerking met collega-corporaties;
- Samenwerking met partners in de keten Wonen, Zorg en Welzijn;
- Samenwerking met gemeente Boekel;
- Samenwerking met het dorpssteam.

#### Samenwerkingsverbanden

##### *Geschillencommissie*

Per 1 juli 2011 is de regionale geschillenadviescommissie operationeel. Een samenwerkingsverband tussen Goed Wonen, woCom, Bergopwaarts, PeelrandWonen, Helpt Elkander, Compaen, Woonpartners, Woningbelang, De Zaligheden en Volksbelang. In 2019 is geen geschil voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

##### *Gemeenteoverleg*

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

##### *Samenwerking*

In 2019 zijn er geen nieuwe projecten op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn opgestart. Mede naar aanleiding van de herijking van de portefeuillestrategie is een extra uitvraag gedaan onder de ketenpartners naar de behoefte. Hieruit kwam echter geen concrete vraagstelling naar voren.

Waar in de toekomst blijkt dat er een gezamenlijke behoefte is om een project op te zetten is PeelrandWonen hier zeker toe bereid.

##### *Signaleringsoverleg*

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

#### Toezicht op financiële en operationele prestaties

In 2019 heeft éénmaal overleg met de accountant Deloitte Accountants B.V. plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de jaarrekening 2018 besproken (voltallige Raad van Commissarissen aanwezig). Per 1 juni 2019 heeft het nieuwe accountantskantoor Flynth Accountants de controleopdracht overgenomen. Met Flynth Accountants zijn contractafspraken vastgelegd voor 3 jaar.

Tijdens reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden de trimesterrapportages besproken (voltallige Raad van Commissarissen aanwezig), voorafgaand aan de behandeling van deze rapportages heeft de audit commissie hier meer inhoudelijk naar gekeken en doet verslag en advies aan de Raad van Commissarissen.

#### *Waardering op marktwaarde*

Het bestuur is verantwoordelijk voor een juiste verwerking van de waardering op marktwaarde. In 2019 heeft de bestuurder verantwoording afgelegd aan de Raad van Commissarissen over de wijze waarop invulling aan dit proces is gegeven.

#### *Bestuursverslag, jaarrekening, accountantsverslag*

Deloitte Accountants B.V. heeft op 12 juni 2019 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 2018.

#### *Bevindingen interim-controle*

De auditcommissie heeft, in aanwezigheid van het bestuur en de controller, op 3 juni 2019 de resultaten van de Interim-controle in samenhang met de jaarrekening 2019 besproken. Naar aanleiding van de Interim-controle zijn er enkele aanbevelingen besproken die bij de balanscontrole zijn opgepakt.

#### *Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties*

##### *Volkshuisvestelijk verslag*

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

Met de gemeente Boekel en Huurdersraad "Onder de Pannen" is in 2019 gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2020. Deze prestatieafspraken zijn op 12 december 2019 door de partijen ondertekend.

#### *Klachtenbehandeling*

In 2019 zijn geen klachten voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

#### *Visitatie*

PeelrandWonen heeft in 2015 een visitatie laten uitvoeren door een onafhankelijke partij. Een onafhankelijke commissie heeft het maatschappelijk presteren van PeelrandWonen beoordeeld met een totaalcijfer 7. Het visitatierapport is op de website van 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. Medio 2020 volgt een nieuwe visitatie. Daarbij is gebruik gemaakt van de geboden ruimte om de visitatie 6 maanden later uit te voeren, gezien het grote aantal corporaties dat zich moet laten visiteren. Tevens biedt dit de mogelijkheid om de visitatie over de afgelopen 5 jaar in plaats van 4 jaar uit te voeren.

### Toezicht op stakeholderdialoog

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

- Bewoners en hun vertegenwoordigers (HBV "Onder de Pannen", 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 2019 plaatsgevonden door middel van regulier overleg.

### Toezicht op risicobeheersing

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

### Toezicht op verbindingen

PeelrandWonen is in 2019 geen verbindingen, zoals bedoeld in het BBSH, aangegaan met andere instellingen.

### Opdrachtgeverschap externe auditor

#### *Benoeming accountant*

De externe accountant wordt door de Raad van Commissarissen benoemd.

Eind 2018 is de selectie van een nieuwe accountant voor het boekjaar 2019 opgestart, het accountantskantoor Flynth Accountants heeft per 1 juni 2019 het stokje overgenomen van Deloitte Accountants B.V.

#### *Beoordeling functioneren accountant*

Deloitte Accountants B.V. heeft het boekjaar 2018 gecontroleerd, de bestuurder en Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de accountant als positief beoordeeld.

### Conclusie toezichthoudende rol

In 2019 is de herijking van het visiedocument afgerond. De nieuwe directeur-bestuurder is verder aan de slag gegaan met het professionaliseren van de organisatie.

PeelrandWonen is de enige aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente Boekel. Met de toenemende druk op de woningmarkt van 1- en 2-persoonshuishoudens ligt er een grote opgave om zowel de reguliere woningzoekende alsook de statushouders blijvend van passende huisvesting te voorzien. De groei in persoonlijke ontwikkeling van de medewerkers draagt bij aan een betere professionaliteit en een toename van slagkracht. Tevens neemt de kwetsbaarheid van een kleine organisatie als PeelrandWonen af.

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.

#### 7.4. Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

*Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming*

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

*Beoordelingskader en beoordeling*

De evaluatie van het bestuur wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie (remuneratiecommissie). De beoordelingscommissie bestaat uit Anouschka van Laarhoven-Rovers en Ellen Broks. Alle leden van de Raad van Commissarissen worden in de gelegenheid gesteld om hun op- en aanmerkingen en feedback op het bestuur door te geven aan de beoordelingscommissie. Het beoordelingsgesprek heeft plaatsgevonden op 13 december 2019. De Raad van Commissarissen heeft in een vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder het functioneren besproken. De beoordelingscommissie heeft in het jaarlijkse beoordelingsgesprek aangegeven dat het functioneren van de bestuurder met goed beoordeeld kan worden.

*Beloningskader en beloning*

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

*Aandelen, leningen, garanties*

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

Organisatiecultuur en integriteit

*Cultuur*

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

*Integriteit*

Het bestuur heeft zorggedragen voor een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Deze zijn gepubliceerd op de website van PeelrandWonen. Deze code beschrijft waarden en normen die medewerkers in acht moeten nemen. De integriteit komt terug in de Termijn-rapportages en wordt daarnaast regelmatig met het personeel besproken. In 2019 zijn er geen overschrijdingen van integriteit plaatsgevonden.

#### 7.5. Verslag vanuit klankbordfunctie

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

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

## 7.6. Over de Raad van Commissarissen

### Samenstelling

#### Profielchetsen

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

#### Benoeming

De statuten voorzien in een Raad van Commissarissen van 3-5 leden. Er is besloten om voorlopig met 4 RvC-leden de werkzaamheden voort te zetten en nog geen 5e commissaris te werven. Dit wordt jaarlijks tijdens de zelfevaluatie geëvalueerd.

#### Schema samenstelling & rooster van aftreden

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

De Raad van Commissarissen van PeelrandWonen heeft uit haar midden een auditcommissie en beoordelingscommissie (remuneratiecommissie) ingesteld. Deze commissies waren in 2019 als volgt samengesteld:

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

#### Conclusie samenstelling

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

## Funcities en nevenfuncties zittende Raad van Commissarissen

Naam	Funcities en nevenfuncties	
Anouschka van Laarhoven-Rovers	Gemeente Gemert-Bakel	Manager Strategie, Programma, Projecten
Koen van Sleuwen	Mool Nederland Advies	Eigenaar
	Stichting Woningcorporatie WoonGenoot	Lid RvC
	Stichting Woningbeheer Betuwe	Lid RvC
Ellen Broks	Woningcorporatie Woonveste	Lid RvC
Frank Grisel	Grow Support	Eigenaar
	Stichting Vrienden van Compostella	Bestuurslid
	Stichting Synthese	Controller
	Stichting Forte Welzijn	Controller

## Functioneren

### *Integriteit en onafhankelijkheid*

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke Commissaris zijn functie in 2019 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle Commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties. Mogelijke strijdige belangen worden door leden van de Raad van Commissarissen gemeld in de plenaire vergaderingen. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden gemeld bij de voorzitter van de Raad van Commissarissen en besproken binnen de Raad. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

De meldingen van mogelijk strijdige belangen in 2019 hadden met name betrekking op de verrichting van nevenactiviteiten van 2 commissarissen. Waarbij er 1 werkzaam is in dezelfde woningmarktregio en de ander in een aangrenzende gemeente. Deze meldingen zijn vastgelegd in het verslag en werden gezamenlijk beoordeeld als niet-strijdig.

### *Aanspreekbaarheid*

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

### *Informatievoorziening*

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

- Financiën                      Werkelijke uitgaven 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 de medewerkers PeelrandWonen.

#### *Themabijeenkomsten*

In 2019 zijn er verschillende interne themabijeenkomsten (Raad van Commissarissen, bestuurder en medewerkers PeelrandWonen) georganiseerd voor kennisdeling op verschillende vakgebieden en kennismaking met nieuwe medewerkers. In het bijzonder is aandacht geweest voor het onderwerp integriteit en is een groot deel van de huurwoningen gezien door middel van een fietsronde door Boekel.

#### *Lidmaatschappen*

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

#### *Zelfevaluatie*

De Raad van Commissarissen heeft in december 2019 een zelfevaluatie gevoerd. Actiepunten welke hieruit voortkwamen zijn in 2020 geagendeerd.

#### *Permanente educatie*

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

Naam	Behaalde PE-punten 2018	Behaalde PE-punten 2019	Nog te behalen PE-punten 2020
Martijn van Straaten	31,5	64	12,5

Naam	Overschot 2018	Behaald 2019	Totaal	Voldaan 2019	Overschot 2019
Anouschka van Laarhoven-Rovers	2	6	8	Ja	3
Koen van Sleeuwen	5	6	11	Ja	5
Ellen Broks	5	0	5	Ja	0
Frank Grisel	0	17	17	Ja	5

#### *Bezoldiging*

De bezoldiging van Commissarissen bij PeelrandWonen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2019. Deze regeling van de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is door de Algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel.

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de Raad van Commissarissen te waarborgen. De over 2019 aan Commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.



## 7.7. Tot slot

### Vooruitblik

In 2020 zet PeelrandWonen wederom in op de realisatie van energiezuinige nieuwbouwwoningen. Daarnaast wordt jaarlijks het Portefeuilleplan bijgesteld, afgestemd met prestatieafspraken met de gemeente Boekel en nadere invulling gegeven aan het Jaarplan en de hiermee samenhangende (meerjaren) begroting.

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

### Dankwoord

De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van PeelrandWonen van harte voor hun inzet in 2019.

### Slotverklaring

Het bestuur heeft het bestuursverslag over 2019 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Flynth Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het bestuursverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid, en stelt de jaarrekening vast.

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

Ondertekening

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

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

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

**Mevrouw C.J.A. Broks, lid**

**De heer F.J.M. Grisel, lid**

**Boekel, 10 juni 2020**

## 8. Bestuursverklaring

### Besteding van middelen

**Het Bestuur van PeelrandWonen verklaart hierbij dat al haar beschikbare middelen in 2019 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.**

### Opmaak bestuursverslag 2019

**Het bestuur van PeelrandWonen heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgemaakt op 10 juni 2020.**

### Vaststelling jaarstukken 2019 door de Raad van Commissarissen

**De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het door het Bestuur opgemaakte bestuursverslag, inclusief jaarrekening, over 2019.**

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

**Het bestuursverslag, inclusief jaarrekening over 2019, 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 2019 gevoerde beleid.**

# Jaarrekening

**2019**



## Balans per 31 december 2019

### BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (NA RESULTAATBESTEMMING)

<b>ACTIVA</b>		<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
	<b>Toelichting</b>	<b>x € 1.000</b>	<b>x € 1.000</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	80.584	70.937
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	682	918
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	2.102	2.189
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>1.996</u>	<u>718</u>
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>		<b>85.364</b>	<b>74.762</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>2</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	<u>596</u>	<u>623</u>
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>596</b>	<b>623</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>3</b>		
Latente belastingvorderingen	3.1	<u>265</u>	<u>574</u>
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		<b>265</b>	<b>574</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>86.225</b>	<b>75.959</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorraden</b>	<b>4</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	927	456
Overige voorraden	4.2	<u>445</u>	<u>443</u>
<b>Totaal voorraden</b>		<b>1.372</b>	<b>899</b>
<b>Vorderingen</b>	<b>5</b>		
Huurdebiteuren	5.1	18	13
Overige vorderingen	5.2	<u>21</u>	<u>31</u>
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>39</b>	<b>44</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>6</b>	<b>2.053</b>	<b>9</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>3.464</b>	<b>952</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>89.689</b>	<b>76.911</b>

**BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (NA RESULTAATBESTEMMING)**

<b>PASSIVA</b>	<b>Toelichting</b>	<b>31-12-2019 x € 1.000</b>	<b>31-12-2018 x € 1.000</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>7</b>		
Herwaarderingsreserve	7.1	38.171	29.599
Overige reserves	7.2	23.225	22.328
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>61.396</b>	<b>51.927</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	<b>8</b>		
Voorziening voor onrendabele			
Investerings en herstructurerings	8.1	1.533	0
Overige voorzieningen	8.2	15	15
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>1.548</b>	<b>15</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>9</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	23.873	22.052
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	2.055	2.152
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>25.928</b>	<b>24.204</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>10</b>		
Schulden aan leveranciers	10.2	78	307
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	247	65
Overige schulden	10.4	34	39
Overlopende passiva	10.5	458	354
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>817</b>	<b>765</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>89.689</b>	<b>76.911</b>

## Winst- en verliesrekening over 2019

<b>WINST- EN VERLIESREKENING OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2019</b>	<b>Toe- lichting</b>	<b>31-12-2019 X € 1.000</b>	<b>31-12-2018 X € 1.000</b>
Huuropbrengsten	11	4.104	3.997
Opbrengsten servicecontracten	12.1	108	155
Lasten servicecontracten	12.2	-108	-110
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-572	-593
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-1.010	-811
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-396	-680
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>2.126</b>	<b>1.958</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		913	1.094
Toegerekende organisatiekosten		-7	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-672	-631
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	16	<b>234</b>	<b>458</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-167	869
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	8.968	4.142
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	11	28
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>8.812</b>	<b>5.039</b>
Opbrengst overige activiteiten		51	10
Kosten overige activiteiten		0	0
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	18	<b>51</b>	<b>10</b>
Overige organisatiekosten	21	-87	-56
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-18	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		-738	-799
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	23	<b>-738</b>	<b>-799</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>10.380</b>	<b>6.610</b>
Belastingen	24	-911	-1.087
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>9.469</b>	<b>5.523</b>

## Kasstroombegroting

<b>KASSTROOMOVERZICHT</b> (Volgens de directe methode)	<b>2019</b> X € 1.000	<b>2018</b> X € 1.000
<b>Ontvangsten</b>		
<b>Huurontvangsten</b>		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.026	3.927
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	35	24
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	14	3
Onzelfstandige overige wooneenheden niet-DAEB	0	29
Overige niet woongelegenheden DAEB	11	4
<b>Vergoedingen</b>	163	167
<b>Overige bedrijfsontvangsten</b>	1	11
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>4.250</b>	<b>4.165</b>
<b>Uitgaven</b>		
<b>Personeelsuitgaven</b>		
Lonen	-340	-321
Sociale lasten	-61	-53
Pensioenlasten	-78	-67
<b>Onderhoudsuitgaven</b>	-898	-516
<b>Overige bedrijfsuitgaven</b>	-632	-758
<b>Betaalde interest</b>	-725	-893
<b>Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat</b>	0	-42
<b>Verhuurdersheffing</b>	-201	-457
<b>Leefbaarheid</b>	-18	0
<b>Vennootschapsbelasting</b>	-500	0
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-3.453</b>	<b>-3.107</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>797</b>	<b>1.058</b>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA Ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	857	1.110
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	69	210
<b>Saldo ingaande kasstroom MVA</b>	<b>926</b>	<b>1.320</b>



<b>KASSTROOMOVERZICHT</b> (Volgens de directe methode)	<b>2019</b> X € 1.000	<b>2018</b> X € 1.000
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-1.271	-1.735
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-198	-454
Aankoop grond	0	-636
Investerings overig DAEB	-21	0
Investerings overig niet-DAEB	0	-16
Externe kosten bij verkoop DAEB	-10	-20
<i>Saldo uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>-1.500</b>	<b>-2.861</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-574</b>	<b>-1.541</b>
<b>Financieringsactiviteiten Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	2.000	2.000
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-179	-2.898
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<b>-179</b>	<b>-2.898</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.821</b>	<b>-898</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>2.044</b>	<b>-1.381</b>
Liquide middelen begin boekjaar	9	1.390
Mutatie geldmiddelen	2.044	-1.381
Liquide middelen eind boekjaar	<b>2.053</b>	<b>9</b>

## Toelichting op de jaarrekening 2019

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

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

### Toegelaten instelling

De jaarrekening van PeelrandWonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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

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

### Continuïteit

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

### Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

## Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

### 1. Vastgoedbeleggingen

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

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

*Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:*

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

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

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

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

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

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

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

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

**Beleidswaarde:**

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van PeelrandWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van PeelrandWonen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. PeelrandWonen hanteert voor de sociale huurwoningen 6 vaste streefhuurbedragen. De streefhuur voor woningen boven de sociale huurgrens (€ 720,42) wordt gebaseerd op 80% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van PeelrandWonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnomen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme laste ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van PeelrandWonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening.

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

PeelrandWonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Bedrag per VHE	2019	2018
Beleidsnorm onderhoud	€ 1.505	€ 1.578
Beleidsnorm beheer	€ 1.151	€ 1.258

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

#### 1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

#### 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

### **2. Materiële vaste activa**

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

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

### **3. Financiële vaste activa**

#### 3.1 Latente belastingvorderingen

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

#### c. Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel

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

#### d. Latente belastingvordering voor verkoop bestemd vastgoed

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

Het onroerend goed bestaat uit een drietal categorieën onroerend goed:

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

Aangezien er ultimo 2019 geen verhuureenheden bestemd zijn voor sloop en herontwikkeling beperkt de latentie zich tot het onroerend goed bestemd voor verkoop.

## **4. Voorraden**

### 4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

#### **4.2 Overige voorraden**

##### **a. Overige voorraden - grond**

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

##### **b. Overige voorraden - onderhoudsmaterialen**

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatste bekende inkooprijzen.

#### **5. Vorderingen**

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

#### **6. Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan 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 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen**

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

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

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

### 8.2 Overige voorzieningen - loopbaanbudget

Betreft de voorziening loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening dient ter dekking van het geraamde toekomstig uit te keren loopbaanontwikkelingsbudget. De hoogte van de voorziening is op medewerker niveau bepaald en gebaseerd op grond van Cao-bepalingen (hoofdstuk 10 CAO Woondiensten). Het loopbaanbudget uit de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014 dat in die periode niet is besteed, blijft staan. Het ontstaan van nieuwe rechten op het loopbaanontwikkelingsbudget vindt vanaf 1 januari 2015 plaats conform artikel 10.6 CAO. Gezien het feit dat de momenten van het doen van de uitgaven niet op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld en dus ook de contante waarde van deze uitgaven niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, is de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde van de verwachte uitgaven.

## **9. Langlopende schulden**

### 9.1 Schulden aan 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

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 2019 bedroeg dit maximumpercentage 4,1% (2018: 3,9%). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten.

### 12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

### 13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

### 14. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

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

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

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

### **16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

### **17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

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

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

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "25. Toerekening baten en lasten".

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

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

## **21. Overige organisatiekosten**

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

## **22. Kosten omtrent leefbaarheid**

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

### **23. Financiële baten en lasten**

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

### **24. Belastingen**

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. PeelrandWonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

PeelrandWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

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

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal VHE's, waarbij voor nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is uitgegaan van het aantal per 31-12-2019 conform de jaarrekening van 614 VHE's. Voor het gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille is uitgegaan van het aantal verkochte woningen in 2019 van 4 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 2019

### 1. VASTGOEDBELEGGINGEN

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

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie X € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie X € 1.000	Totaal X € 1.000
<b>1 januari 2019</b>			
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	42.816	982	43.798
Cumulatieve herwaarderingsen	29.389	22	29.411
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.268	-86	-1.354
Boekwaarde per 1 januari 2019	<u>70.937</u>	<u>918</u>	<u>71.855</u>
<b>Mutaties</b>			
Investeringsen - initiële verkrijgingen	185	0	185
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-836	-304	-1.140
Overboekingen van / naar DAEB / niet-DAEB	22	-22	0
Overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	1.336	62	1.398
Aanpassing marktwaarde	<u>8.940</u>	<u>28</u>	<u>8.968</u>
Totaal mutaties 2019	9.647	-236	9.411
<b>31 december 2019</b>			
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	42.972	632	43.604
Cumulatieve herwaarderingsen	37.893	50	37.943
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-281	0	-281
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>80.584</u>	<u>682</u>	<u>81.266</u>

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsen € 37.943.000 (2018: € 29.411.000). Deze heeft voor € 37.893.000 (2018: € 29.389.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 50.000 (2018: € 22.000) op het niet-DAEB-vastgoed. De post buitengebruikstellingen en afstotingen betreft de desinvestering van 6 woningen.

### Marktwaarde

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

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

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

### Disconteringsvoet

Woongelegenheden	6,73%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,79%
Parkeergelegenheden	3,27%

### *Parameters*

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

<u>Parameters woongelegenheden</u>	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	0,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	0,00%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,10%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE - EGW	€ 575	€ 575	€ 575	€ 575	€ 575
Instandhoudingsonderhoud per VHE - MGW	€ 707	€ 707	€ 707	€ 707	€ 707
Achterstallig onderhoud per VHE - EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per VHE - MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 447	€ 447	€ 447	€ 447	€ 447
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 439	€ 439	€ 439	€ 439	€ 439
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56%	0,56%	0,56%	0,56%	0,54%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	0,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

<b>Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed</b>	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 11	€ 11	€ 11	€ 11	€ 11
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 marktjaarhuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
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
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

<b>Parameters parkeergelegenheden</b>	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 52	€ 52	€ 52	€ 52	€ 52
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

### Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van PeelrandWonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van PeelrandWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 37.955.585 (31 december 2018 € 32.750.339). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 430.163 (31 december 2018 € 434.062).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB- vastgoed X € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed X € 1.000
<b>Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2019</b>	<b>80.584</b>	<b>682</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-4.210	-70
Betaalbaarheid (huren)	-30.680	-132
Kwaliteit (onderhoud)	-1.203	-15
Beheer (beheerkosten)	-6.535	-35
<b>Beleidswaarde per 31 december 2019</b>	<b>37.956</b>	<b>430</b>

	DAEB- vastgoed X € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed X € 1.000
<b>Marktwaarde per 31 december 2018</b>	<b>70.937</b>	<b>918</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-9.321	-182
Betaalbaarheid (huren)	-17.945	-179
Kwaliteit (onderhoud)	-4.186	-29
Beheer (beheerkosten)	-6.735	-94
<b>Beleidswaarde per 31 december 2018</b>	<b>32.750</b>	<b>434</b>

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



## 1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden X € 1.000
<b>1 januari 2019</b>	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	2.001
Cumulatieve herwaarderingen	188
Boekwaarde per 1 januari 2019	<u>2.189</u>
<b>Mutaties</b>	
Desinvesteringen	-130
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	43
Totaal mutaties 2019	<u>-87</u>
<b>31 december 2019</b>	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.874
Cumulatieve herwaarderingen	228
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>2.102</u>

Raad van Commissarissen heeft in 2019 geen verlenging van het bestuursvoorstel tot beëindiging van de Koopgarantregeling goedgekeurd. Begin 2019 zijn er nog drie woningen 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 2019 zijn er 8 kavels en 9 woningen verkocht onder voorwaarden (2018: 9 kavels en 11 woningen).

### 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie X € 1.000
<b>1 januari 2019</b>	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	718
Cumulatieve herwaarderlngen	0
Boekwaarde per 1 januari 2019	<u>718</u>
<b>Mutaties</b>	
Investerlngen	1.310
Overige waardeverminderingen en terugnemlngen daarvan	<u>-32</u>
Totaal mutaties 2019	1.278
<b>31 december 2019</b>	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.996
Cumulatieve herwaarderlngen	0
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>1.996</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € nihil (2018: € nihil) aan bouwrente geactiveerd.

## 2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

	(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	<u>X € 1.000</u>
1 januari 2019	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	970
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-347</u>
Boekwaarde per 1 januari 2019	<u>623</u>
<b>Mutaties</b>	
Investeringen	22
Desinvesteringen	-6
Desinvestering afschrijvingen	6
Afschrijvingen	<u>-49</u>
Totaal mutaties 2019	<u>-27</u>
31 december 2019	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	986
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-390</u>
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>596</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### 3.1 Latente belastingvorderingen

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

	2019 <u>X € 1.000</u>	2018 <u>X € 1.000</u>
Latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie	0	400
Latentie leningenportefeuille	91	82
Latentie afschrijvingspotentieel	82	0
Latentie voor verkoop bestemd bezit	<u>92</u>	<u>92</u>
	<u>265</u>	<u>574</u>

#### Latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie

	2019 <u>X € 1.000</u>	2018 <u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	400	1.540
Mutaties	<u>-400</u>	<u>-1.140</u>
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>400</u>

Op basis van de ingediende en/of definitieve aangiften tot en met 2018 en het verwachte resultaat in 2019 zijn de verrekenbare verliezen volledig vereffend.

#### Latentie leningenportefeuille

	2019 <u>X € 1.000</u>	2018 <u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	82	82
Dotatie/vrijval boekjaar	<u>9</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u>91</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 2,30% gerekend:

Stand per 31 december	<u>511</u>	<u>326</u>
-----------------------	------------	------------

**Latentie afschrijvingspotentieel**

	2019 X € 1.000	2018 X € 1.000
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie/vrijval boekjaar	82	0
Stand per 31 december	<u>82</u>	<u>0</u>

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

**Latentie voor verkoop bestemd bezit**

	2019 X € 1.000	2018 X € 1.000
Stand per 1 januari	92	39
Dotatie/vrijval boekjaar	0	53
Stand per 31 december	<u>92</u>	<u>92</u>

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	1.731	1.639
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	<u>2.182</u>	<u>2.048</u>
Vershil	<b>-451</b>	<b>-409</b>

Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief ad 25%:

	2019	2018
	<u>92</u>	<u>92</u>

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

**VLOTTENDE ACTIVA**

**4. VOORRADEN**

**4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop**

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>927</u>	<u>456</u>
	<u>927</u>	<u>456</u>

Eind 2019 zijn er vier woningen uit exploitatie genomen.

#### 4.2 Overige voorraden

	2019 <u>x € 1.000</u>	2018 <u>x € 1.000</u>
Overige voorraden - grond	431	434
Overige voorraden - onderhoudsmaterialen	14	9
	<u>445</u>	<u>443</u>

#### 5. Vorderingen

	2019 <u>x € 1.000</u>	2018 <u>x € 1.000</u>
Huurdebiteuren	18	13
Overige vorderingen	21	31
	<u>39</u>	<u>44</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2019 is 0,41% van de jaarhuur en vergoedingen (2018: 0,32%).

#### 6. Liquide middelen

	2019 <u>X € 1.000</u>	2018 <u>X € 1.000</u>
Vermogensspaarrekening ING NV	1.000	0
Rekening-courant ING NV	750	0
Rekening-courant BNG	292	6
Rekening-courant Rabobank	11	3
Totaal	<u>2.053</u>	<u>9</u>

Voor een bedrag van € nihil (2018: nihil) staan de liquide middelen niet ter vrije beschikking van PeelrandWonen.

## 7. EIGEN VERMOGEN

In de statuten is inzake de bestemming van het eigen vermogen alleen opgenomen wat er dient te gebeuren met het vermogen bij ontbinding van de Stichting.

### 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 2019	29.389	22	188	29.599
Realisatie uit hoofde van verkoop	-436	0	0	-436
Daling/toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	8.940	28	40	9.008
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>37.893</u>	<u>50</u>	<u>228</u>	<u>38.171</u>

### 7.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2019 X € 1.000	2018 X € 1.000
Stand per 1 januari	22.328	20.795
Resultaat boekjaar	9.469	5.523
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-8.572	-3.990
Stand per 31 december	<u>23.225</u>	<u>22.328</u>

## VOORSTEL TOT RESULTAATBESTEMMING OVER HET BOEKJAAR 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 9.469.173 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

## BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 12 juni 2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## 8. VOORZIENINGEN

### 8.1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	2019	2018
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	1.533	0
Stand per 31 december	1.533	0

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

### 8.2. Overige voorzieningen - loopbaanbudget

	2019	2018
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	15	17
Dotaties	3	4
Onttrekkingen	-3	-6
Stand per 31 december	15	15

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

## 9. LANGLOPENDE SCHULDEN

### 9.1. Schulden aan kredietinstellingen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen is als volgt:

	2019	2018
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	22.052	22.950
Bij: nieuwe leningen	2.000	2.000
Af: aflossingen	-179	-2.898
Stand per 31 december	23.873	22.052

Rentepercentages	bedrag (x € 1.000,--)	resterende looptijd	bedrag (x € 1.000,--)	renteherziening	bedrag (x € 1.000,--)
0 tot 1 %	2.000	1 tot 5 jaar	7.700	1 tot 5 jaar	1.102
1 tot 2 %	4.000	5 tot 10 jaar	3.100		
2 tot 3 %	4.669	10 tot 15 jaar	4.076		
3 tot 4 %	6.204	15 tot 20 jaar	5.895		
4 tot 5 %	7.000	20 tot 25 jaar	3.102		
<b>totaal</b>	<b>23.873</b>		<b>23.873</b>		<b>1.102</b>



	2019	2018
	X € 1.000	X € 1.000
Marktwaaarde per 31 december	<u>29.941</u>	<u>27.043</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 gedaald naar 3,06% (2018: 3,26%). De leningen kredietinstellingen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of fixe (ineens afgelost). De gemiddelde rentevastperiode eind 2019 is 8,6 jaar (2018: 9,4 jaar). Komend jaar bedraagt het normale aflossingsbestanddeel € 1,7 miljoen.

#### **Zekerheden**

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van alle leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een generieke achtervang van gemeente Boekel. Borgstelling ten bedrage van € 22.052.000 heeft plaatsgevonden door gemeente en WSW.

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

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

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

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2019 X € 1.000	2018 X € 1.000
<b>1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.152	3.052
Vermeerderingen/verminderingen	0	0
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.152</b>	<b>3.052</b>
<b>Mutaties</b>		
Opwaarderingen	32	106
Afwaarderingen	-129	-1.006
<b>Saldo mutaties</b>	<b>-97</b>	<b>-900</b>
<b>31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.055	2.152
Vermeerderingen/verminderingen	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.055</b>	<b>2.152</b>

Op basis van de tot heden gedane transacties zijn wij voor eind 2019 uitgegaan dat inzake de voorwaardelijke terugkoopverplichting mocht deze ingeroepen worden de voorwaardelijke terugkoopverplichting voor het totaal van de 17 woningen circa € 3.0 mln. (2018: 20 woningen circa € 3.4 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

	2019 X € 1.000	2018 X € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	78	307
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	247	65
Overige schulden	34	39
Overlopende passiva	458	354
	<b>817</b>	<b>765</b>

### 10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2019 X € 1.000	2018 X € 1.000
BNG, rekening-courantkrediet	0	0

PeelrandWonen heeft bij de BNG-bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 600.000 (2018: € 600.000).

### 10.2 Schulden aan leveranciers

	2019	2018
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Schulden aan leveranciers	<u>78</u>	<u>307</u>

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

	2019	2018
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Omzetbelasting	129	44
Vennootschapsbelasting	103	0
Loonbelasting en sociale premies	15	15
Pensioenen	<u>0</u>	<u>6</u>
	<u>247</u>	<u>65</u>

### 10.4 Overige schulden

	2019	2018
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Vooruitontvangen huur	24	28
Afrekening servicekosten diverse complexen	<u>10</u>	<u>11</u>
	<u>34</u>	<u>39</u>

### 10.5 Overlopende passiva

	2019	2018
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Niet vervallen rente leningen	293	281
Nog te betalen bedragen	126	0
Nog te betalen accountantskosten	18	26
Verplichting verlofuren medewerk(st)ers	10	18
Nog te betalen investeringsverplichtingen	0	15
Overige overlopende passiva	<u>11</u>	<u>14</u>
	<u>458</u>	<u>354</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 obligooverplichting. Ultimo boekjaar bedroeg het obligo € 0.9 miljoen (2018: € 0.8 miljoen).

### ***Volmacht WSW***

Op 30 december 2013 heeft PeelrandWonen een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het WSW-onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging (maximaal € 57,6 miljoen), maar biedt WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van WOZ bedraagt € 100,2 miljoen.

### ***Operationele lease***

De verplichting uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomst bedraagt in totaal € 5.406. Hiervan vervalt binnen een jaar € 2.402. De resterende looptijd van het leasecontract is circa 2 jaar.

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

Ultimo 2019 zijn er evenals ultimo 2018 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2019 € 53.000 (2018: € 48.000).

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

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

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 25% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 14.770). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 107.593). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 17,19% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2019 volgens opgave van het fonds 110,7% (2018: 115,9%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

De vereiste dekkingsgraad op langere termijn is circa 125,3%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het fonds op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

#### **GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

De uitbraak van COVID-19 heeft zich in 2020 razendsnel ontwikkeld. Maatregelen die door diverse overheden zijn genomen om het virus in te perken hebben negatieve gevolgen gehad voor de economische activiteit. Wij hebben een aantal maatregelen genomen om de effecten van het COVID-19-virus te bewaken en te voorkomen, zoals veiligheids- en gezondheidsmaatregelen voor onze medewerkers (zoals beperking van sociale contacten en vanuit huis werken).

In dit stadium zijn de gevolgen voor onze bedrijfsactiviteiten en onze resultaten beperkt. Wij zullen het beleid en het advies van de diverse nationale instellingen blijven volgen en zullen tegelijkertijd ons ultieme best doen om onze activiteiten zo goed en veilig mogelijk voort te zetten zonder daarbij de gezondheid van onze medewerkers in gevaar te brengen. Wij verwijzen tevens naar de risicoparagraaf.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019

### 11. Huuropbrengsten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	4.069	3.960
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	11	4
	<u>4.080</u>	<u>3.964</u>
Af: huurderving wegens leegstand	10	19
AF: huurderving wegens oninbaarheid	1	1
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>4.069</u>	<u>3.944</u>
 <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	35	53
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	0	0
	<u>35</u>	<u>53</u>
Af: huurderving wegens leegstand	0	0
AF: huurderving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>35</u>	<u>53</u>
 Totaal huuropbrengsten	<u>4.104</u>	<u>3.997</u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij PeelrandWonen is 1,6%.

### 12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	107	114
EPV vergoeding	0	42
	<u>107</u>	<u>156</u>
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	<u>-1</u>	<u>1</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>108</u>	<u>155</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

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	108	110
<b>Totaal servicecontracten</b>	<b>108</b>	<b>110</b>

### 13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende personeelskosten	322	297
Toegerekende overige organisatiekosten	203	253
Toegerekende afschrijvingen	47	43
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>572</b>	<b>593</b>

### 14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	125	195
Onderhoudslasten (cyclisch)	748	482
Toegerekende personeelskosten	127	128
Toegerekende overige organisatiekosten	8	4
Toegerekende afschrijvingen	2	2
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>1.010</b>	<b>811</b>

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	1.003	802
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7	9
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>1.010</b>	<b>811</b>

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

	2019	2018
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	743	477
Mutatieonderhoud	78	64
Klachtenonderhoud	182	261
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>1.003</b>	<b>802</b>

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

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Planmatig onderhoud	5	5
Mutatieonderhoud	1	1
Klachtenonderhoud	1	3
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>7</b>	<b>9</b>

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

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Verhuurderheffing	202	457
Onroerendezaakbelasting	174	162
Saneringsheffing	0	42
Verzekeringen	20	19
<b>Totaal directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>396</b>	<b>680</b>

**16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<b><i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i></b>		
Opbrengst verkopen bestand bezit	857	906
Af: direct toerekenbare kosten	-12	-18
Af: boekwaarde	-669	-627
Af: toegerekende organisatiekosten	-7	-5
<b>Verkoopresultaat DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>169</b>	<b>256</b>

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
<b><i>Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden</i></b>		
Verkoopresultaat VOV transacties	68	204
Ongerealiseerd resultaat VOV transacties	-1	-4
Af: direct toerekenbare kosten	1	2
<b>Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden</b>	<b>68</b>	<b>202</b>



	2019 <u>x € 1.000</u>	2018 <u>x € 1.000</u>
<b><i>Vorraden</i></b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	0
Af: direct toerekenbare kosten	0	0
Af: boekwaarde	-3	0
Verkoopresultaat voorraden	<u>-3</u>	<u>0</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	<u>234</u>	<u>458</u>

#### 17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019 <u>x € 1.000</u>	2018 <u>x € 1.000</u>
<b><i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i></b>		
Overige waardeverminderingen nieuwbouw	-1.565	-617
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-1.565</u>	<u>-617</u>
	<u>2019</u> <u>x € 1.000</u>	<u>2018</u> <u>x € 1.000</u>
<b><i>Bestaande vastgoedportefeuille</i></b>		
Overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	1.398	1.486
Totaal overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	<u>1.398</u>	<u>1.486</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-167</u>	<u>869</u>

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

### 17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019 <u>x € 1.000</u>	2018 <u>x € 1.000</u>
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	<u>8.940</u>	<u>4.126</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>8.940</u>	<u>4.126</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	<u>28</u>	<u>16</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>28</u>	<u>16</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>8.968</u>	<u>4.142</u>

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

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

	2019 <u>x € 1.000</u>	2018 <u>x € 1.000</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeverandering onroerende zaken VOV	43	133
Waardeverandering onroerende zaken VOV terugkoopverplichting	-32	-105
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>11</u>	<u>28</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

	2019 <u>x € 1.000</u>	2018 <u>x € 1.000</u>
EPV-vergoeding	43	0
Beheerdiensten	7	8
Overige bedrijfsopbrengsten	1	2
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	<u>51</u>	<u>10</u>

### 19. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	49	47
<b>Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa</b>	<b>49</b>	<b>47</b>

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

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Lonen en salarissen	334	321
Sociale lasten	67	57
Pensioenlasten	53	48
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</b>	<b>454</b>	<b>426</b>

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	449	424
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	5	2
	<b>454</b>	<b>426</b>

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

	2019	2018
Directeur-bestuurder	1,00	0,67
Controller	0,67	0,67
Medewerkers	4,51	4,54
<b>Totaal</b>	<b>6,18</b>	<b>5,88</b>

### 21. Overige organisatiekosten

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Jaarverslaggeving en control	46	0
Bestuur- en toezichtskosten	41	38
Werving- en selectiekosten	0	18
<b>Totale overige organisatiekosten</b>	<b>87</b>	<b>56</b>

## 22. Kosten omtrent leefbaarheid

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

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	5	0
Leefbaarheid (cyclisch)	13	0
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>18</b>	<b>0</b>

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

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	18	0
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>18</b>	<b>0</b>

## 23. Financiële baten en lasten

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Rente leningen kredietinstellingen	730	792
Disagio WSW ; borgingskosten leningen	5	4
Provisie/kosten bankinstellingen	3	3
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>738</b>	<b>799</b>

## 24. Belastingen

	2019 x € 1.000	2018 x € 1.000
Vennootschapsbelasting	-602	0
Mutatie latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie	-400	-1.140
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	82	0
Mutatie latentie leningportefeuille	9	0
Mutatie latentie voor verkoop bestemd vastgoed	0	53
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-911</b>	<b>-1.087</b>

**Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat**

	2019	2018
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	10.380	6.610
Af:		
Fiscaal lager verkoopresultaat	-5	-286
Fiscaal hogere afschrijvingen	-113	-81
Disagio leningen	-33	-31
Herinvesteringsreserve	-157	-172
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	-10.377	-5.656
Bij:		
Correctie waardeveranderingen (onrendabele top)	1.533	617
Afwaardering woningbezit o.b.v. WOZ-waarde	1.733	2.706
Correctie saneringssteun	0	42
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-6	0
Gemengde kostenaftrek	5	5
<b>Belastbaar bedrag</b>	<u><u>2.960</u></u>	<u><u>3.754</u></u>

Op basis van de ingediende en/of definitieve aangiften tot en met 2018 en het verwachte fiscale resultaat in 2019 bedraagt het restant van de verrekenbare verliezen ultimo boekjaar nihil.

## Overige toelichtingen

### Opmaak van de jaarrekening

**De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening op 10 juni 2020 opgemaakt.**

### Vaststelling van de jaarrekening

**De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening op 10 juni 2020 vastgesteld.**

<b>WINST- EN VERLIESREKENING</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>
<b>OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2019</b>	<b>X € 1.000</b>	<b>X € 1.000</b>
Huuropbrengsten	4.069	35
Opbrengsten servicecontracten	107	1
Lasten servicecontracten	-107	-1
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-568	-4
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.003	-7
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-392	-4
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.106</b>	<b>20</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	913	0
Toegerekende organisatiekosten	-7	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-672	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>234</b>	<b>0</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-257	90
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.940	28
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	11	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>8.694</b>	<b>118</b>
Opbrengst overige activiteiten	51	0
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>51</b>	<b>0</b>
Overige organisatiekosten	-86	-1
Kosten omtrent leefbaarheid	-18	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-733	-5
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-733</b>	<b>-5</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>10.248</b>	<b>132</b>
Belastingen	-905	-6
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>9.343</b>	<b>126</b>

<b>KASSTROOMOVERZICHT</b> (Volgens de directe methode)	<b>DAEB</b> <b>X € 1.000</b>	<b>Niet-DAEB</b> <b>X € 1.000</b>
<b>Ontvangsten</b>		
<b>Huurontvangsten</b>		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.026	0
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	35
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	14	0
Overige niet woongelegenheden DAEB	11	0
<b>Vergoedingen</b>	162	1
Overige bedrijfsontvangsten	1	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>4.214</b>	<b>36</b>
<b>Uitgaven</b>		
<b>Personeelsuitgaven</b>		
Lonen	-338	-2
Sociale lasten	-61	0
Pensioenlasten	-77	-1
<b>Onderhoudsuitgaven</b>	-892	-6
Overige bedrijfsuitgaven	-628	-4
Betaalde interest	-720	-5
Verhuurdersheffing	-201	0
Leefbaarheid	-18	0
Vennootschapsbelasting	-497	-3
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-3.432</b>	<b>-21</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>782</b>	<b>15</b>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	857	0
Verkoopontvangen woongelegenheden (VOV) na inkoop	69	0
<b>Saldo ingaande kasstroom MVA</b>	<b>926</b>	<b>0</b>



<b>KASSTROOMOVERZICHT</b> (Volgens de directe methode)	<b>DAEB</b> <b>X € 1.000</b>	<b>Niet-DAEB</b> <b>X € 1.000</b>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-1.271	0
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-198	0
Investerings overig DAEB	-21	0
Externe kosten bij verkoop DAEB	-10	0
<i>Saldo uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-1.500</u>	<u>0</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-574</b>	<b>0</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	2.000	0
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<u>2.000</u>	<u>0</u>
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-179	0
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>-179</u>	<u>0</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.821</b>	<b>0</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>2.029</b>	<b>15</b>

Bezoldingsinformatie o.g.v. de Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op PeelrandWonen. Het voor PeelrandWonen toepasselijke bezoldingsmaximum is in 2019 € 91.000 voor woningcorporatie klasse A.

*Bezoldiging topfunctionarissen*

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking*

bedragen x € 1	Martijn van Straaten
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/01
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 77.441
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 13.555
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 90.996</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 91.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 90.996</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>	
bedragen x € 1	Martijn van Straaten
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/06 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 43.367
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 7.640
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 51.007</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 51.008
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 51.007</b>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Anouschka van Laarhoven	Koen van Sleuwen	Ellen Broks	Frank Grisel
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Totale bezoldiging	€ 10.550	€ 7.050	€ 7.050	€ 7.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 13.650	€ 9.100	€ 9.100	€ 9.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>				
bedragen x € 1	Anouschka van Laarhoven	Koen van Sleuwen	Ellen Broks	Frank Grisel
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/02 – 31/12	01/09 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Totale bezoldiging	€ 9.525	€ 4.850	€ 4.600	€ 2.233
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 13.050	€ 8.700	€ 7.975	€ 2.900

*Accountantshonoraria*

De specificatie is gebaseerd op toerekening.

De specificatie is als volgt:

Soort werkzaamheden	Naam organisatie	Bedrag 2019	Bedrag 2018
Controle van de jaarrekening	Deloitte Accountants / Flynth Accountants	€ 26.369	€ 43.318
Overige controlewerkzaamheden	Deloitte Accountants / Flynth Accountants	€ 0	€ 4.840
Fiscale adviesdiensten	Deloitte Belastingadviseurs / Deel Advies	€ 6.050	€ 5.582

Het bedrag van de werkzaamheden die verantwoord is onder 2019 heeft betrekking op werkzaamheden die uitgevoerd zijn voor boekjaar 2019.

Ondertekening van de jaarrekening

*Opmaken van de jaarrekening*

Directeur-bestuurder:  
 De heer Ir. ing. M. van Straaten

Boekel, 10 juni 2020

*Vaststellen van de jaarrekening*

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

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

Mevrouw C.J.A. Broks, lid

De heer F.J.M. Grisel, lid

Boekel, 10 juni 2020

## Overige gegevens

### Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van 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.

Flynth Audit  
Noorderpoort 11  
5916 RJ Venlo  
Postbus 870  
5900 AW Venlo

Telefoon 088 - 236 82 22  
E-mail [audit@flynth.nl](mailto:audit@flynth.nl)  
[www.flynth.nl](http://www.flynth.nl)

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

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

### **A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering toelinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

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

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlandse recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting PeelrandWonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VIO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### **Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 40. Hierin staat beschreven dat Stichting PeelrandWonen haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanleggenheid.

**Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

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

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

**C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te likvideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

**Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

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

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



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

Venlo, 17 juni 2020  
Flynth Audit B.V.

Was getekend

drs. J.M. Geuns RA