

JAARVERSLAG 2016



STICHTING PEELRANDWONEN

Rutger van Herpenstraat 35

5427 AD BOEKEL

Inhoudsopgave	Pagina
Bestuursverslag	2
Inleiding	
1. Woningbezit	3
2. Woonruimteverdeling	7
3. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid	10
4. Financiële continuïteit	11
5. Organisatie	17
6. Verslag van de Raad van Commissarissen	19
7. Bestuursverklaring	34
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2016	35
Winst en verliesrekening over 2016	37
Kasstroomoverzicht	38
Toelichting op de Jaarrekening 2016	40
Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	46
Toelichting op de balans per 31 december 2016	55
Niet in de balans opgenomen verplichtingen	71
Toelichting op de winst-en verliesrekening over 2016	73
Overige toelichtingen	81
Overige gegevens	
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	85
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	86

Bestuursverslag 2016

Het afgelopen jaar was uiteraard het jaar van de implementatie van de Woningwet. Nieuwe statuten, functieprofielen voor de Raad van Commissarissen, een nieuw reglement Raad van Commissarissen, een nieuw reglement bestuurder,.... enz. Er is veel energie gestoken in het up-to-date maken van de governance bij Stichting PeelrandWonen. De governance audit die door de autoriteit Wonen is uitgevoerd is dan ook zeer positief verlopen. Tevens zijn de toegelaten instellingen verplicht om vanaf boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat te waarderen conform door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek.

Per 31 december 2016 heeft de Raad van Commissarissen afscheid moeten nemen van twee leden in verband met het bereiken van de maximale zittingsduur. Per 1 oktober 2016 zijn twee nieuwe leden van de Raad van Commissarissen benoemd.

Gelukkig heeft Stichting PeelrandWonen ook op de andere terreinen prestaties laten zien. We hebben 22 Nul Op de Meter nieuwbouwwoningen opgeleverd en verhuurd in 2016. Door de verkoop van bestaand bezit hebben we deze nieuwbouwwoningen uit eigen middelen kunnen financieren. Daarnaast is gestart met het all-electric maken van ons eigen kantoorpand. In het 1^e kwartaal van 2017 verwachten we dat ons kantoor de NOM-status behaalt.

Mede door het verbouwen van een grote eengezinswoning naar kamergewijze verhuur hebben we de opgave voor huisvesting van statushouders gehaald. Ondanks de realisatie van nieuwbouwwoningen en een hoge mutatiegraad neemt het aantal woningzoekenden toe. In 2017 is gestart met een actualisatie van het register van woningzoekenden bij Stichting PeelrandWonen.

Wij hebben onze organisatie per 1 maart 2016 versterkt met een parttime (0,67fte) coördinator Wonen.

Stichting PeelrandWonen heeft in 2016 Visietafels georganiseerd voor onze huurders en stakeholders. De opbrengst uit deze visietafels hebben we vertaald naar prestatieafspraken met de gemeente Boekel.

**Boekel, 12 juni 2017,
Sjraar Canjels MSc
directeur-bestuurder**

1. WONINGBEZIT

Nieuwbouwwoningen

Stichting PeelrandWonen heeft in 2016 22 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

Stand	Woningen	Woongelegenheden	Standplaats	Steunpunt	Totaal VHE's
1-1-2016	592	4	1	1	598
Af: verkoop	-5	0	0	0	-5
Af: sloop	-3	0	0	0	-3
Bij: ombouw	0	4	0	0	4
Bij: nieuwbouw	22	0	0	0	22
31-12-2016	606	8	1	1	616

Het bezit is als volgt verdeeld:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	605	1	606
Woongelegenheden	4	4	8
Standplaats	1	0	1
Steunpunt	1	0	1
Totaal	611	5	616

Koopgarant

Stichting PeelrandWonen is juridisch eigenaar van de grond onder 43 Koopgarantwoningen. Op deze woningen rust een terugkoopplicht voor Stichting PeelrandWonen. Zodra een eigenaar de woning aanbiedt aan Stichting PeelrandWonen dient binnen drie maanden de eigendomsoverdracht afgerond te zijn. In 2016 zijn er 2 woningen aangekocht en één van deze woningen is in 2016 wederom onder voorwaarden verkocht. De andere woning is in januari 2017 verkocht onder voorwaarden.

Projecten in ontwikkeling

In 2016 heeft Stichting PeelrandWonen 22 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Tevens is 1 woning omgebouwd naar 4 woongelegenheden. In 2016 zijn er 5 woningen verkocht. De opbrengst van de verkoop is gereserveerd voor geplande nieuwbouwprojecten in 2016 en 2017.

Sint Agathaplein

In 2016 is het voormalige kantoorpand van Stichting PeelrandWonen verkocht.

De Donk 2e fase

In 2016 is Stichting PeelrandWonen gestart met de nieuwbouw voor De Donk 2^e fase. De 19 woningen zijn in de tweede helft van 2016 opgeleverd.

Kerkstraat 13 en 15

Stichting PeelrandWonen heeft in 2016 Kerkstraat 13 en 15 gesloopt en is gestart met de nieuwbouw van Kerkstraat 13, 13a en 15. De 3 woningen zijn in de tweede helft van 2016 opgeleverd.

Churchillstraat 24

De woning is door Stichting PeelrandWonen in 2016 aangepast naar 4 aparte wooneenheden voor statushouders. Deze staat in het verloopoverzicht gepresenteerd als sloop.

Grondposities

Stichting PeelrandWonen heeft een aantal grondposities in portefeuille. Deze zijn in de balans gepresenteerd onder de post overige voorraden - grond voor een bedrag van € 665.000.

Resumerend

Stichting PeelrandWonen was in 2016 betrokken bij twee nieuwbouwprojecten. Andere projecten bevinden zich nog in de initiatie fase en zijn derhalve ongewis. Het zijn complexe plannen waarbij verschillende partijen betrokken zijn. Ook procedures met betrekking tot bestemmingsplannen kunnen leiden tot vertraging van het ontwikkelproces. Hierdoor is het lastig aan te geven in welk tempo de formele procedures afgerond kunnen worden. Daarnaast dient Stichting PeelrandWonen in het kader van de financierbaarheid van de diverse projecten keuzes te maken of een project gerealiseerd gaat worden, en zo ja op welk moment.

Verkoop van woningen

In 2011 is Stichting PeelrandWonen gestart met het formuleren van verkoopbeleid. In januari 2014 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit tot uitbreiding van het aantal voor verkoop gelabelde woningen. Dit heeft geresulteerd in de verkoop in 2016 van 5 bestaande woningen.

Mutatiewoningen die gelabeld zijn voor verkoop worden tegen marktwaarde (NWWI-taxatie) te koop aangeboden.

Onderhoud en reparaties

Het dagelijks onderhoud vindt grotendeels plaats in eigen beheer en wordt uitgevoerd door onze onderhoudsmedewerker. Sinds enkele jaren wordt de onderhoudsmedewerker ook gedeeltelijk ingezet voor inspectiewerk. Zo verricht hij voor- en eindcontroles bij mutatie en ook is hij ingezet voor inspecties van reparatieverzoeken.

Stichting PeelrandWonen heeft in haar Ondernemingsplan drie kernwaarden aangegeven. Eén van deze kernwaarden is "Toegankelijkheid". Vanuit deze gedachte hebben wij op een andere manier invulling gegeven aan het melden van reparatieverzoeken door onze huurders. De onderhoudsmedewerker is dagelijks van 8 tot 9 uur op kantoor aanwezig voor het aannemen en inplannen van reparatieverzoeken. Deze werkwijze wordt als zeer positief ervaren door zowel klanten als organisatie. Het merendeel van de reparatieverzoeken wordt door de eigen onderhoudsmedewerker verholpen. Het totaal aantal reparatieverzoeken ligt weer in lijn met voorgaande jaren.

Jaar	Totaal		Eigen dienst		Derden	
	Aantal		Aantal	%	Aantal	%
2012	946		549	58%	397	42%
2013	996		537	54%	459	46%
2014	1007		591	59%	416	41%
2015	1126		574	51%	552	49%
2016	1004		579	58%	425	42%

REPARATIEVERZOEKEN

In 2016 zijn er minder reparatieverzoeken uitbesteed aan derden. De gemiddelde kosten van de eigen dienst zijn gestegen, maar nog altijd lager dan de kosten voor derden. Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de kosten voor reparatieverzoeken weer.

Jaar	Kosten		Kosten		Totaal gemiddeld
	Eigen Dienst	Kosten per reparatie Verzoek Eigen Dienst	Derden	Kosten per reparatie Verzoek derden	
2012	€ 47.648	€ 87	€ 54.444	€ 137	€ 108
2013	€ 46.988	€ 88	€ 76.309	€ 166	€ 124
2014	€ 55.988	€ 95	€ 65.546	€ 158	€ 121
2015	€ 63.624	€ 111	€ 67.292	€ 122	€ 116
2016	€ 72.398	€ 125	€ 54.331	€ 128	€ 126

MUTATIEKOSTEN

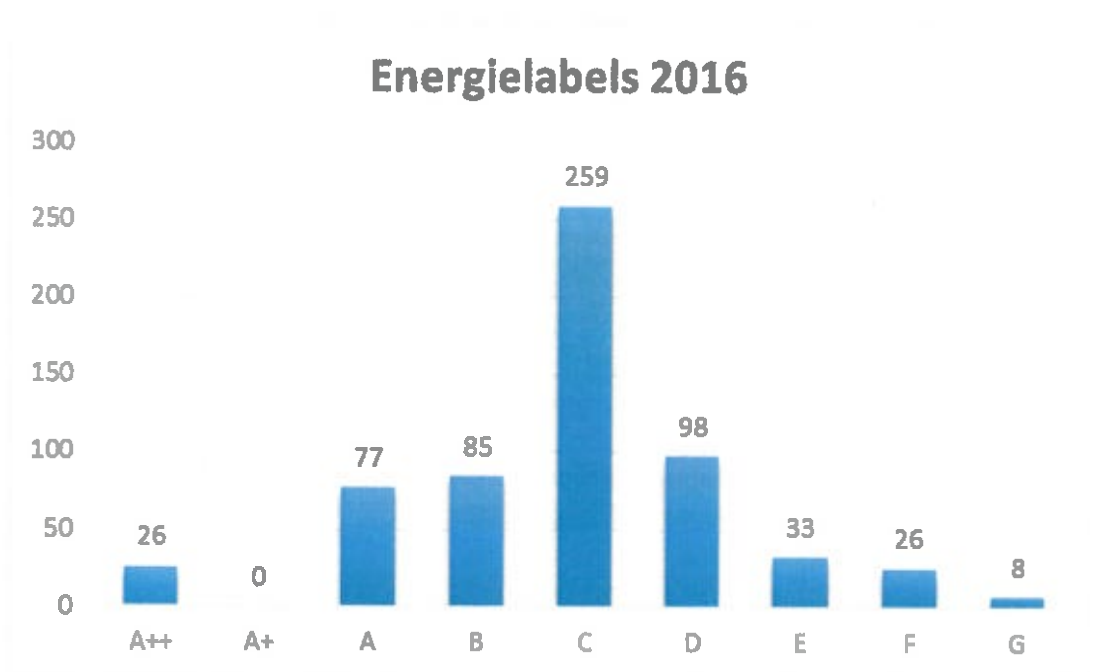
In 2016 hebben 58 huurders de huurovereenkomst beëindigd (2015: 59). Bij 34 woningen is beperkt mutatieonderhoud uitgevoerd. De gemiddelde kosten per mutatieverzoek zijn gedaald. In 2015 moesten er bij diverse mutaties hogere kosten gemaakt worden om de woning opnieuw te verhuren.

Overzicht mutatiekosten

Jaar	Totaal aantal	Totale kosten	Kosten per mutatie
2012	36	€ 40.223	€ 1.117
2013	35	€ 40.099	€ 1.146
2014	29	€ 19.669	€ 678
2015	43	€ 72.660	€ 1.690
2016	34	€ 40.673	€ 1.196

ENERGIELABELS

Sinds enkele jaren geldt er een energielabel voor woningen. Dit label geeft met klassen (A tot en met H) aan hoe energiezuinig een huis is ten opzichte van soortgelijke woningen. Energielabel A is zuinig, energielabel H is minder zuinig. Met behulp van een extern bureau worden eind 2016 / begin 2017 nieuwe energielabels voor alle woningen vastgesteld. Op basis van de bestaande energielabeling eind 2016 luidt het overzicht als volgt:



Gemiddeld scoren de woningen van Stichting PeelrandWonen label C. Uit onderzoek van Atrivé blijkt dat het gemiddelde label in de corporatiesector label D is.

Een aantal woningen (twee) die behoren tot complex 31 zijn niet gelabeld. Deze woningen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst gesloopt. Ook de standplaats en het steunpunt in Venhorst (totaal 2 VHE's) zijn niet van een energielabel voorzien.

2. WOONRUIMTEVERDELING

Woningzoekenden

Het aantal nieuwe inschrijvingen in 2016 bedraagt 203. Dit is opnieuw een toename van het aantal nieuwe inschrijvingen. De onderstaande tabel geeft het aantal nieuwe inschrijvingen weer van de afgelopen 5 jaren.

Jaar	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal nieuwe inschrijvingen	118	118	141	158	203

Per 31 december 2016 bedraagt het totale aantal geregistreerde woningzoekenden bij Stichting PeelrandWonen 926. Deze woningzoekenden zijn als volgt te verdelen:

	18-29 jaar	30-54 jaar	> 55 jaar	Totaal 2016	Totaal 2015
Alleenstaanden	142	125	200	467	400
Tweepersonen	41	73	235	349	303
3 of meer personen	8	99	3	110	90
Totaal	191	297	438	926	793

Het aantal woningzoekenden is gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar, mede door het hogere aantal nieuwe inschrijvers. In 2017 vindt er een actualisatie van de inschrijvingen plaats.

De onderstaande tabel toont de procentuele verdeling van woningzoekenden op basis van gezinssamenstelling van 2015 ten opzichte van 2016:

	2016	2015
Alleenstaanden	50,43%	50,44%
Tweepersonen	37,69%	38,21%
Drie- of meer personen	11,88%	11,35%
Totaal	100,00%	100,00%

De daling van het aantal tweepersoonshuishoudens zet door terwijl de stijging van drie- of meer persoonshuishoudens doorzet. De alleenstaande woningzoekenden liggen in lijn met voorgaand jaar.

Stichting PeelrandWonen dient bij de toewijzing van woonruimte rekening te houden met de door de overheid bepaalde inkomensgrens voor huishoudens. Deze inkomensgrens bedraagt € 35.739,00. Van de 926 woningzoekenden behoren 789 woningzoekenden tot de categorie huishoudens met een inkomen lager dan € 35.739,00 per jaar. Dit betekent dat we aan 137 woningzoekenden moeilijk een passend aanbod kunnen doen.

Mutaties, Toewijzing en Wachtlijd

In 2016 zijn 67 huurovereenkomsten beëindigd, hiervan heeft Stichting PeelrandWonen 58 woningen opnieuw verhuurd (mutatiegraad 9,4%). Dit is een daling van 0,5% ten opzichte van het jaar 2015. Stichting PeelrandWonen heeft 80 woningen verhuurd (waarvan 22 nieuwbouwwoningen), 5 woningen verkocht en 4 woningen staan op de verkooplijst. Van deze huurders van beëindigde huurovereenkomsten verhuisden 19 naar een andere woning buiten de gemeente Boekel. Van de nieuwe huurders komen er 32 niet uit de gemeente Boekel.

Bij de nieuw afgesloten huurovereenkomsten zijn er 11 overeenkomsten voor woningen met statushouders en 4 overeenkomsten voor woningen met urgenties. Binnen het niet reguliere systeem van toewijzen hebben er 4 mutaties plaatsgevonden vanuit Donkzicht. Dit betreffen woningen voor een specifieke groep huurders, te weten (dementerende) ouderen. De toewijzingen worden door Brabant Zorg uitgevoerd.

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

Jaar	Gem. aantal reacties	Gem. wachttijd eengezinswoning (in maanden)	Gem. wachttijd ouderenwoning (in maanden)	Gem. wachttijd boven/beneden woning (in maanden)
2012	6,2	30	48	28
2013	4,9	30	62	32
2014	5,8	26	83	30
2015	7,1	19	48	19
2016	8,9	28	53	17
Gemiddeld	6,6	27	59	25

De gemiddelde wachttijd voor een ouderenwoning bedraagt meer dan vier jaar. De gemiddelde wachttijd voor een eengezinswoning is langer dan twee jaar.

Van de 80 gemuteerde woningen vallen er 11 woningen in de categorie goedkope voorraad. Geconcludeerd kan worden dat het beleid met betrekking tot huurharmonisatie er voor zorgt dat er nagenoeg geen goedkope woningen met een huurprijs tot € 409,93 beschikbaar zijn voor verhuur.

Verdeling naar actieve en niet actieve woningzoekenden

Jaar	Totaal	Actieve woningzoekenden		Niet actieve woningzoekenden	
	Aantal	Aantal	%	Aantal	%
2012	771	126	16%	645	84%
2013	723	115	16%	608	84%
2014	686	101	15%	585	85%
2015	793	137	17%	656	83%
2016	926	143	15%	783	85%

Actieve woningzoekenden zijn woningzoekenden die reageren op advertenties van vrijkomende woningen. Een relatief klein gedeelte van de woningzoekenden, minder dan 20%, reageert hierop. Ruim 80% is niet actief op de woningmarkt. Stichting PeelrandWonen heeft 59 woningen geadverteerd. Hierop zijn 526 reacties ontvangen.

Woningtoewijzing (Inclusief nieuwbouw)

Jaar	Mutaties	Actieve woningzoekende	Geholpen woningzoekende
	Aantal	Aantal	%
2012	52	126	41%
2013	51	115	44%
2014	47	101	47%
2015	59	137	43%
2016	80	143	56%

Van de actieve woningzoekenden is 56% geholpen aan een woning.

Leegstand

Het aantal leegstandsdagen (exclusief leegstand verkoop) viel met 913 dagen hoger uit dan in 2015 (900 dagen). De toename deed zich met name voor bij leegstand als gevolg van verhuring. Een afname deed zich met name voor bij leegstand als gevolg van renovatie/verbetering. Het bedrag aan leegstand (inclusief leegstand verkoop) ligt in 2016 hoger dan 2015. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er meer woningen leeg staan in verband met voorgenomen verkoop.

Huisvesting vergunninghouders

Stichting PeelrandWonen heeft in 2016 achtentwintig vergunninghouders gehuisvest in elf woningen. In het kader van de door het ministerie van Justitie opgelegde taakstelling zijn per 31 december 2016 drie extra personen gehuisvest. De taakstelling voor 2017 bedraagt twintig. Dit betekent dat een groot deel van de beschikbare woningen ingezet dient te worden voor de huisvesting van vergunninghouders.

Huurbetaling

De huurachterstand per 31 december 2016 is gedaald ten opzichte van de huurachterstand per 31 december 2015 (€ 17.277 resp. € 26.493). De achterstand bedraagt 0,45% van de jaarhuur (2015: 0,71%). In 2016 zijn er 8 ontruimingsvonnissen van de kantonrechter verkregen. Met diverse huurders kon een betalingsregeling afgesloten worden of is er een gebruikersovereenkomst afgesloten, waardoor ontruiming is opgeschort/voorkomen. In twee gevallen heeft er een daadwerkelijke ontruiming van de woning plaatsgevonden. In 2016 is één woning door de gemeente tijdelijk gesloten. De financiële gevolgen hiervan zijn in de jaarrekening verwerkt (NB in 2015 hebben geen huisuitzettingen plaatsgevonden).

3. BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BEHEER EN BELEID

Overleg met bewoners

In 2014 heeft er een doorstart plaatsgevonden onder de naam "Huurderaad Onder de Pannen".

Het bestuur van de huurderaad wordt gevormd door vier huurders. Stichting PeelrandWonen overlegt regelmatig met "Onder de Pannen" over onderwerpen zoals huurverhoging, dienstverlening, de jaarrekening en de begroting.

In 2016 heeft Stichting PeelrandWonen twee bijeenkomsten georganiseerd voor de huurders. Hierbij zijn de navolgende onderwerpen besproken:

- Huurverhoging 2016
- Begroting 2017
- Prestatieafspraken 2016
- Prestatieafspraken 2017-2020
- Nieuwbouwprogramma
- Onderhoudsprogramma
- Verkiezingsprogramma politieke partijen m.b.t. Volkshuisvesting

Daarnaast zijn de huurders uitgenodigd om mee te praten over de invulling van de prestatieafspraken 2017-2020. Hierbij is gekozen om aan de hand van vier visietafels een discussie op gang te brengen. De visietafels betroffen:

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

Informatie en communicatie

Stichting PeelrandWonen informeert haar huurders via "Thuis bij PeelrandWonen", een nieuwsbrief die twee keer per jaar verschijnt. Daarnaast is informatie te vinden op onze website en via folders die ook op ons kantoor verkrijgbaar zijn.

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

In 2016 is "Thuis bij PeelrandWonen" twee keer verschenen. Hierbij is aan de navolgende onderwerpen aandacht besteed:

- Passend toewijzen (extra editie januari 2016)
- Informatie van de Huurderaad
- Nieuwbouwprojecten Stichting PeelrandWonen
- Buurtpreventie Boekel
- Jubileum Stichting PeelrandWonen
- Uitvraag digitale nieuwsbrief
- Verduurzaming kantoor Stichting PeelrandWonen

4. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 5.192.000.

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

Resultaat (x € 1.000)	Vergelijking met vorig jaar		
	2016	2015	verschil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 1.828	€ 1.419	€ 409
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 353	€ 679	€ -326
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 3.975	€ 19	€ 3.956
Nettoresultaat overige activiteiten	€ 14	€ 9	€ 5
Overige organisatiekosten	€ -48	€ -24	€ -24
Leefbaarheid	€ -5	€ -12	€ 7
Financiële baten en lasten	€ -925	€ -912	€ -13
Vennootschapsbelastingen	€ 0	€ -15	€ 15
Resultaat na belastingen	€ 5.192	€ 1.163	€ 4.029

De **stijging** van het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt doordat er in 2016 meer woningen worden verhuurd. Tevens is er minder uitgegeven aan onderhoud.

De **daling** van het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt doordat er in 2016 minder woningen zijn verkocht dan in 2015.

De **stijging** van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt met name veroorzaakt door de lichte stijging van de marktwaarde 2015 ten opzichte van 2014 en de grote stijging van de marktwaarde 2016 ten opzichte van 2015.

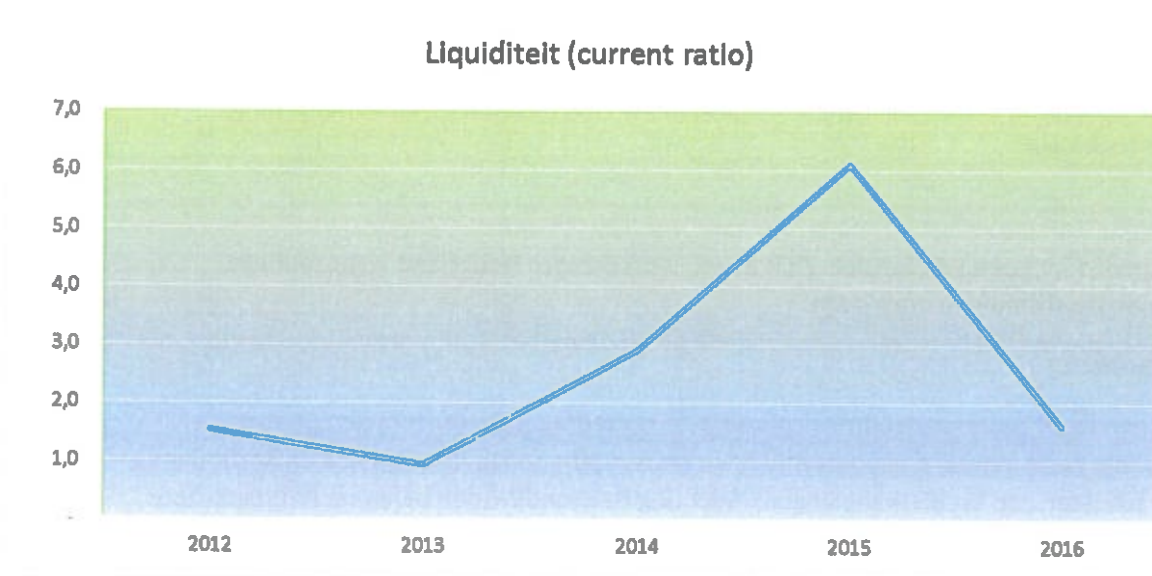
Vennootschapsbelasting

Met ingang van 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De betekent dat naast een commerciële- ook een fiscale resultatenrekening moet worden opgesteld. De voorlopig opgestelde fiscale resultatenrekening over 2016 geeft een positief resultaat van € 625.000.

Verhuurderheffing

Het huidige kabinet heeft in 2013 het woonakkoord gesloten. Dit betekent dat de Wet verhuurderheffing van kracht is geworden. Deze wet geldt voor alle verhuurders met meer dan 10 huurwoningen in de gereguleerde sector. De heffing loopt naar verwachting op naar € 1,7 miljard in 2017 voor de gehele sector.

Liquiditeitspositie



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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico (kasstroomrisico's)

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

Marktrisico

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

Bedrijfswaarde

Verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde - realisatie herwaardering

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

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

Per 31 december 2016 is in totaal € 25 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2015: € 22 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting PeelrandWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) woningen.

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

Vershil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde - impact vermogen

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

De marktwaarde in verhuurde staat zoals opgenomen in de jaarrekening bedraagt voor de DAEB vastgoed in exploitatie € 63.255.000. De beleidsuitgangspunten van corporaties kunnen afwijken van de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de waardering op marktwaarde. Derhalve bedraagt de volkshuisvestelijke marktwaarde van Stichting PeelrandWonen € 36.470.000. Hierdoor zou de materiële vaste activa en het eigen vermogen € 26.785.000 lager zijn, dan nu is weergegeven in de jaarrekening. De berekening van de volkshuisvestelijke marktwaarde vindt volledig plaats op basis van het scenario doorexpliteren en de berekening wordt opgesteld op basis van de beleidshuur in plaats van de markthuur.

Vershil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde - levensvatbaarheid en financierbaarheid

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

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

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

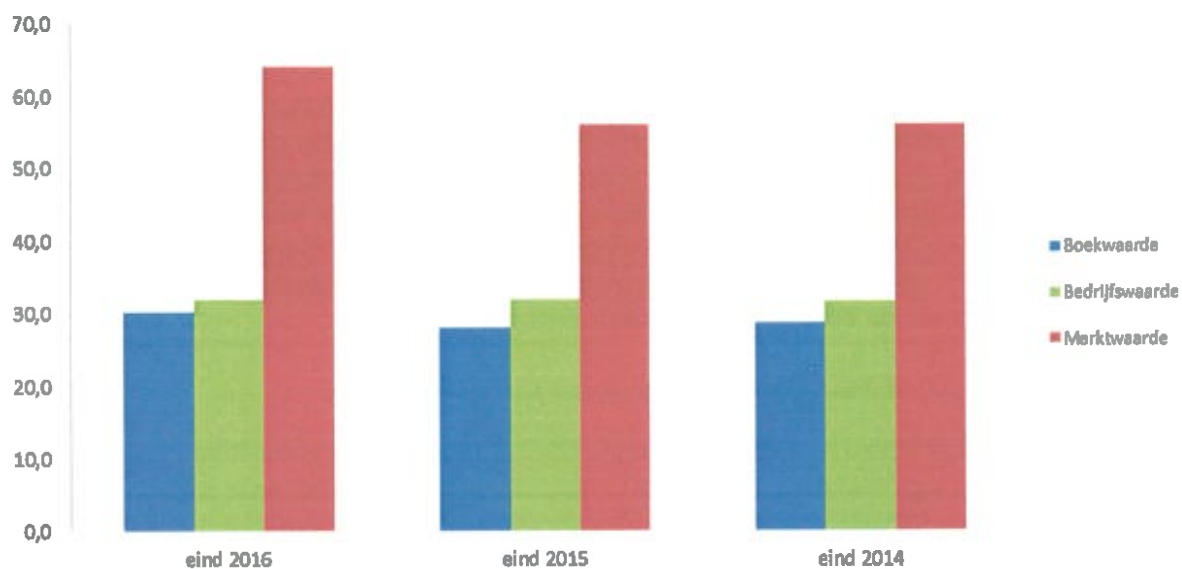
Uitgangspunt van Stichting PeelrandWonen blijft om in elk geval de onrendabele investering volgens de bedrijfswaardeberekening in nieuwbouw uit eigen middelen te financieren. Hoewel de borgingsruimte van het WSW momenteel beperkt is, is de verwachting dat deze, gezien het financieringsbeleid van Stichting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

Verschil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde – investeringscapaciteit

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

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

Ontwikkeling boekwaarde-bedrijfswaarde-marktwaarde



Administratie

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

Kengetallen

Boekjaar	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal verhuureenheden					
1. a. huurwoningen	606	592	595	609	610
b. overige woongelegenheden	8	4	4	4	4
c. standplaats	1	1	1	1	1
totaal woongelegenheden	615	597	600	614	615
d. bedrijfspand	-	-	-	-	-
e. maatschappelijk vastgoed (steunpunt)	1	1	1	1	1
totaal verhuureenheden	616	598	601	615	616

Verhuren van woningen

1. Huurachterstand uitgedrukt In een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,45	0,71	0,46	0,60	0,71
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	1,37	1,25	1,19	0,93	0,44
3. Mutatiegraad	9,4%	9,9%	7,7%	8,3%	8,0%
4. Gemiddeld aantal reactiebonnen over 5 jaar	6,6	6,5	6,3	6,7	7,2

5. ORGANISATIE

Stichting PeelrandWonen heeft een twee-lagen organisatiemodel bestaande uit een Raad van Commissarissen (vijf leden) en een directeur-bestuurder.

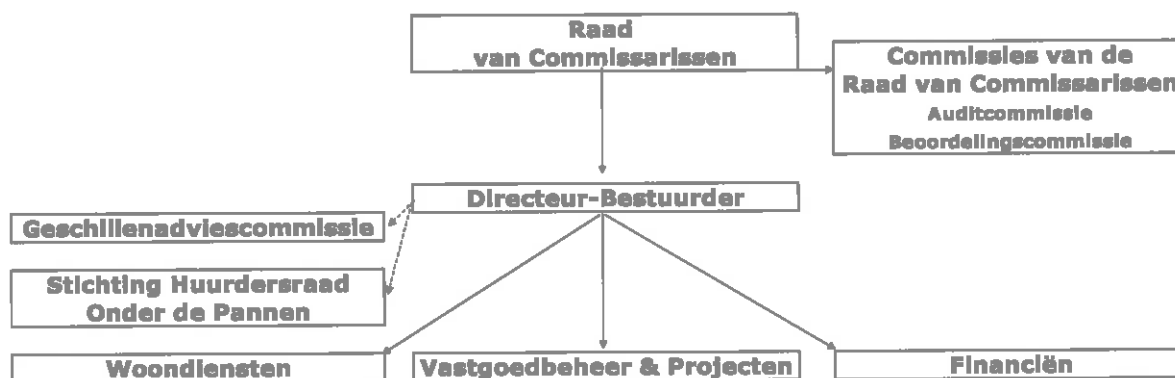
In 2014 is Visiedocument 2014-2017; Samen Redzaam Zijn vastgesteld. De input is o.m. geleverd door gesprekken met onze stakeholders: De gemeente Boekel, Huurderraad "Onder de Pannen", BrabantZorg, Diomage, Ons Welzijn en GGZ Noord-Oost-Brabant. Daarnaast is uitgebreid gesproken met de medewerkers en met de Raad van Commissarissen.

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

De heer G.J.A. Canjels is directeur-bestuurder. Hij geeft leiding aan het management team. De taak van het MT bestaat uit het ontwikkelen van beleid en uitvoeren van besluiten. Het MT bestond in 2016 uit:

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

Organisatieschema



Personeel

Stichting PeelrandWonen is een kleine platte organisatie. De belangrijkste kenmerken zijn korte lijnen en een informele manier van omgang. Per 31 december 2016 zijn er 9 mensen in dienst bij Stichting PeelrandWonen. Het aantal fte's bedraagt volgens het onderstaand overzicht 6,34.

Personeel	Fte's	Aantal
Directie	1,00	1
Afdeling wonen	1,50	3
Afdeling vastgoed	2,17	3
Afdeling financiën	1,67	2
Overige	0,00	0
Totaal	6,34	9

Naar geslacht was de verdeling als volgt:

- Man 4,00
- Vrouw 2,34

Bij 9 medewerkers in vaste dienst was in 2016 sprake van 23 ziekte-dagen. Het verzuimpercentage is 1,53% (2015: 3,29%).

6. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

1. Bericht van de voorzitter

Stichting PeelrandWonen heeft een bewogen jaar achter de rug. Uiteraard vormt de implementatie van de Woningwet de hoofdmoot. Maar gelukkig hebben we ook veel energie kunnen steken in onze corebusiness; beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. Met de oplevering van 22 Nul Op de Meter woningen, waarvan een aanzienlijk aantal onder de grens voor huurtoeslag is aangeboden, hebben we enerzijds onze woningvoorraad uitgebreid en anderzijds ingezet op duurzaamheid.

In 2015 heeft de Raad van Commissarissen een nieuw rooster van aftreden vastgesteld. Conform dit rooster hebben we in 2016 afscheid genomen van de heren T.J.A. van de Ven (tevens vicevoorzitter) en W.J.M. van Zutven.

Na een zorgvuldige procedure zijn twee nieuwe leden van de Raad van Commissarissen benoemd:

- Mevrouw P.T.O. van Laarhoven-Rovers (profiel maatschappelijk, zorg en tevens lid namens de Huurderorganisatie)
- De heer K.J.H.M. van Sleuwen (profiel vastgoed)

De nieuwe commissarissen zijn per 1 oktober 2016 benoemd.

In 2016 heeft de Autoriteit Wonen een governance-check uitgevoerd bij Stichting PeelrandWonen. De Raad van Commissarissen was verheugd te constateren dat uit de rapportage geen aandachtspunten naar voren zijn gekomen.

2. Over besturen en toezicht houden

2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen heeft een driedelige taak binnen Stichting PeelrandWonen:

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 18 van de statuten van Stichting PeelrandWonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen, vastgesteld in de vergadering van 18 mei 2016.

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

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

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

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

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

2.2 Governancecode Woningcorporaties 2015

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

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

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

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

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

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

2.3 Implementatie Governance in verslagjaar

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

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

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

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

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

3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.1 Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Hiervoor hanteert zij het visie document "Samen Redzaam Zijn" uit 2014 als uitgangspunt voor de toetsing. De strategie met betrekking tot verkoop van bestaand bezit en investering in nieuwbouw is door de bestuurder op een juiste wijze ingezet en heeft geleid tot de realisatie van twee nieuwbouwprojecten in 2016. De Ingezette strategie wordt in 2017 doorgezet.

Het visiedocument is tot stand gekomen na een zorgvuldig traject met de in- en externe stakeholders van Stichting PeelrandWonen. Medewerkers, MT, bestuur en Raad van Commissarissen hebben input geleverd aan dit document. Daarnaast zijn de gemeente Boekel, Huurderraad Onder de Pannen en diverse zorg- en welzijnsinstellingen bevroegd.

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

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

Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB

Het bestuur heeft het ontwerp scheidingsvoorstel na bespreking met de Raad van Commissarissen voorgelegd aan de Autoriteit Wonen. Het bestuur heeft geopteerd voor het verlichte regime.

Indienen voorstel woningmarktregio

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

Samenwerkingsverbanden

Geschillencommissie

Per 1 juli 2011 is de regionale geschillenadviescommissie operationeel. Een samenwerkingsverband van een viertal corporaties: Woningstichting Laarbeek te Laarbeek, Goed Wonen te Gemert, Bergopwaarts@BOW te Deurne en Stichting PeelrandWonen te Boekel heeft vorm gegeven aan Geschillenadviescommissie die een waarborg voor continuïteit biedt. Inmiddels is woningstichting Wocom ook aangesloten. In 2016 is geen geschil voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

Gemeenteoverleg

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

Drie keer per jaar vindt er beleidsoverleg plaats, waarvan éénmaal tussen het college en de directie van de gemeente Boekel enerzijds en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen, het bestuur en het managementteam van Stichting PeelrandWonen. Tenslotte verzorgt Stichting PeelrandWonen een keer per jaar een presentatie aan de volledige gemeenteraad waarbij na een korte terugblik inzage gegeven wordt in de toekomstplannen.

Samenwerking

In het visiedocument "Samen Redzaam Zijn" geeft Stichting PeelrandWonen aan nadrukkelijk de samenwerking met de ketenpartners te continueren. Dit heeft in 2016 niet geleid tot nieuwe projecten op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn. Stichting PeelrandWonen onderzoekt nieuwe concepten op noodzaak en financiële haalbaarheid.

Signaleringsoverleg

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

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

In 2016 heeft tweemaal overleg met de accountant plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de Jaarrekening 2015 besproken (voltallige Raad aanwezig) en heeft de pre-audit plaatsgevonden voor de interimcontrole 2016 (delegatie). Van de pre-audit is een verslag gemaakt dat ter informatie is voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

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

Waardering op marktwaarde

Het bestuur is verantwoordelijk voor een juiste verwerking van de stelselwijzing naar waardering op marktwaarde. In 2016 heeft de bestuurder verantwoording afgelegd aan de Raad van Commissarissen over de wijze waarop invulling aan dit proces is gegeven alsmede de gevolgen van deze stelselwijzing.

Bestuursverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Deloitte heeft op 18 mei 2016 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 2015.

Bevindingen Interim-controle

De auditcommissie heeft, in aanwezigheid van de bestuur en de manager Financiën, op 10 januari 2017 de resultaten van de interim controle besproken met de accountant. De onderstaande punten zijn hierbij besproken:

- Het risicomodel van het WSW
 - . Financial Risk's
 - . Business Risk's
 - . De portefeuille Verkoop onder voorwaarden, aanvullende Informatie opvraag WSW
- Toezicht Autoriteit Wonen
- Stand van zaken m.b.t. implementatie van de Woningwet
- Interne beheersingsprocessen (treasury, betalingsverkeer, huur, personele lasten, kosten, investeringen, onderhoud en woningverkopen)
- Rechtmatigheidscontroles van woningtoewijzing en woningverkopen
- Frauderisicoanalyse

De resultaten van de interim controle hebben geen aanleiding gegeven tot extra activiteiten of maatregelen.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk verslag

In het volkshuisvestelijk verslag legt de bestuurder verantwoording af over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. Mede onder invloed van de nieuwe regelgeving met betrekking tot de taakvelden van de corporaties en de strengere toetsing door het WSW heeft Stichting PeelrandWonen in 2016 weinig nieuwe activiteiten kunnen ontwikkelen. In ons visiedocument hebben we echter ook aangegeven nadrukkelijk op zoek te gaan naar meer legitimiteit. De Aedes benchmark levert mede input voor de vooruitgang die Stichting PeelrandWonen op dit terrein maakt.

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

Klachtenbehandeling

In 2016 zijn geen klachten voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

Visitatie

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

3.4 Toezicht op stakeholderdialoog

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

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

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2016 plaatsgevonden door middel van regulier overleg. Tevens heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij deze partijen zijn uitgenodigd om deel te nemen aan een viertal visietafels. De opbrengst van deze visietafels en de uitkomsten van de huurders hebben input opgeleverd voor het opstellen van de prestatieafspraken 2017-2020.

De huurders van Stichting PeelrandWonen ontvangen tweemaal per jaar onze nieuwsbrief. Conform afspraak met de Huurderraad "Onder de Pannen" wordt tweemaal per jaar een Huurdersavond georganiseerd: op 2 april 2016 en 24 november 2016 heeft er een Huurdersavond plaatsgevonden. Daarnaast hebben wij op 21 juni 2016 de huurders geconsulteerd over de prestatieafspraken 2017-2020.

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

3.5 Toezicht op risicobeheersing

De directeur-bestuurder van Stichting PeelrandWonen is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten.

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

Risico's m.b.t. strategie:

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

De verhuurbaarheid van de woningportefeuille zou een mogelijk financieel risico kunnen zijn binnen Stichting PeelrandWonen. Dit wordt met name ondervangen door een uitvraag te doen bij woningzoekenden, zodat de huidige portefeuille aangepast kan worden naar wensportefeuille. Gezien het feit dat de omvang is afgestemd op het werkgebied, is het geen kwetsbare portefeuille. De vastgoedstrategie beweegt langs twee lijnen: ophogen van de gemiddelde levensduur van het bezit en verkoop van (grote) woningen met een laag energielabel. De opbrengsten, c.q. besparingen die hierdoor worden gerealiseerd zijn bestemd voor de bouw van nieuwbouwwoningen. Hierdoor vindt er versnelde verduurzaming plaats.

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

De wettelijke eisen met betrekking tot toewijzingen wordt steeds strenger, maar Stichting PeelrandWonen loopt met name leegstandsrisico bij woningen die leegstaan voor verkoop. Het actieve Incassobeleid van PeelrandWonen resulteert in een lage huurachterstand. De processen zijn zodanig geborgd dat er vroeg signalering plaatsvindt van het ontstaan van een huurachterstand en dat hier adequaat op gereageerd wordt. Zowel nieuwbouw als bestaande bouw wordt in principe tegen 70% van de maximale huurprijs verhuurd. Het huurpotentieel is derhalve nog ruim.

Er zijn in 2016 geen incidenten geweest. Vanuit de visitatie en governance check vanuit AW is er geen aanleiding geweest tot het doen van interventies.

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

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

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

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

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

- Verhuurdersheffing en Saneringssteun CFV: Deze bijdragen gaan ten koste van de investeringscapaciteit van Stichting PeelrandWonen (2016: € 369.266).
- Toenemende regeldruk vanuit de overheid: Maatregelen vanuit de overheid leggen steeds meer beslag op de capaciteit van de corporatie.
- Europese regelgeving: Inkomensgrens voor verhuur sociale Woningbouw (2016: maximaal € 35.739).

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

3.6 Toezicht op verbindingen

Stichting PeelrandWonen is in 2016 geen verbindingen, zoals bedoeld in het BBSH, aangegaan met andere instellingen.

3.7 Opdrachtgeverschap externe auditor

Benoeming accountant

De externe accountant wordt door de Raad van Commissarissen benoemd.

Beoordeling functioneren accountant

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

3.8 Conclusie toezichthoudende rol

In 2014 is, na intensieve samenwerking met in- en externe stakeholders het visiedocument Samen Redzaam Zijn vastgesteld. Speerpunten in dit visiedocument zijn onder meer:

- Betaalbaarheid
- Legitimiteit verdienen
- Financieel gezonde organisatie
- Versterken van de samenwerking met de externe stakeholders.

De Raad van Commissarissen heeft vanuit haar toezichthoudende rol ruime aandacht voor deze speerpunten. De Raad van Commissarissen constateert dat Stichting PeelrandWonen op deze terreinen een goede vooruitgang heeft geboekt.

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

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

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

4. Verslag vanuit werkgeversrol

4.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

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

Beoordelingskader en beoordeling

De evaluatie van het bestuur wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie (remuneratiecommissie). De beoordelingscommissie bestaat uit de voorzitter en vicevoorzitter, aangevuld met een roulerend 3e lid uit de Raad van Commissarissen. De deelname van het 3e lid van de Raad van Commissarissen omvat de periode van één jaar. Alle leden van de Raad van Commissarissen worden in de gelegenheid gesteld om hun op- en aanmerkingen en feedback op het bestuur door te geven aan de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bestond in 2016 uit de heren R.M.J. Vorstenbosch (voorzitter), T.J.A. van de Ven (lid), L.P. van der Heijden (voorzitter remuneratiecommissie) en K.J.H.M. van Sleeuwen (lid).

Het beoordelingsgesprek heeft plaatsgevonden in 16 december 2016. 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, verhoogd met 2,5%.

Aandelen, leningen, garanties

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

4.2 Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

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

Integriteit

Het bestuur heeft zorggedragen voor een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Deze zijn gepubliceerd op de website van Stichting PeelrandWonen. Deze code beschrijft waarden en normen die medewerkers in acht moeten nemen.

5. Verslag vanuit klankbordfunctie

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

Bij de zelfevaluatie in 2014 is aangetoond dat deze klankbordfunctie van de Raad van Commissarissen verder ontwikkeld dient te worden. Tevens was de discipline financiën oververtegenwoordigd terwijl de discipline zorg ontbreekt. In verband met de beëindiging van het lidmaatschap van de heren T.J.A. van de Ven en W.J.M. van Zutven zijn per 1 oktober 2016 twee nieuwe leden benoemd:

- Mevrouw drs. P.T.O. van Laarhoven-Rovers profiel maatschappelijk, zorg
- Dhr. K.J.H.M. van Sleeuwen profiel vastgoed

6. Over de Raad van Commissarissen

6.1 Samenstelling

Profielbeschetsen

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

Benoeming

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur hebben de heren T.J.A. van de Ven en W.J.M. van Zutven op 31 december 2016 hun functie als lid Raad van Commissarissen beëindigd. De Raad dankt beide heren voor hun inzet.

De statuten voorzien in een Raad van Commissarissen van 5-7 leden. In de loop van 2016 is de werving gestart voor de benoeming van twee nieuwe commissarissen. Per 1 oktober 2016 zijn mevrouw drs. P.T.O. van Laarhoven-Rovers en de heer K.J.H.M. van Sleuwen benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen van Stichting PeelrandWonen.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

De Raad van Commissarissen van Stichting PeelrandWonen heeft uit haar midden een auditcommissie en beoordelingscommissie (remuneratiecommissie) ingesteld. Deze commissies waren in 2016 als volgt samengesteld:

Naam	Commissie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftreden per
R.M.J. Vorstenbosch	Beoordelingscommissie	2008	31-12-2013	31-12-2017
T.J.A. van de Ven	Beoordelingscommissie	2008	31-12-2011	31-12-2016
L.P. van der Heijden	Auditcommissie Beoordelingscommissie	2008/2015	31-12-2013	31-12-2017
A.J.M. Tielemans	Auditcommissie	2008	31-12-2014	31-12-2018
W.J.M. van Zutven	Auditcommissie	2008	31-12-2011	31-12-2016
K.J.H.M. van Sleuwen	Beoordelingscommissie	2016		01-10-2020

Conclusie samenstelling

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

6.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke Commissaris zijn functie in 2016 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle Commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties. Mogelijke strijdige belangen worden door leden van de Raad van Commissarissen gemeld in de plenaire vergaderingen. De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

Aanspreekbaarheid

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

Informatievoorziening

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

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

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

Excursiedagen

De Raad van Commissarissen heeft op 16 september 2016 deelgenomen aan een excursie naar de nieuwbouwwoningen aan Boekweit in Boekel. Het betreft 19 Nul Op de Meter woningen.

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft in 2016 een uitgebreide zelfevaluatie gevoerd met externe ondersteuning.

Permanente educatie

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

Naam	Functie	Behaalde PE-punten 2016	Totaal vanaf 2015
G.J.A. Canjels	Directeur-bestuurder	86	97,5
R.M.J. Vorstenbosch	Voorzitter	9	12
T.J.A. van de Ven	Vicevoorzitter	9	12
L.P. van der Heijden	Lid	9	12
A.J.M. Tielemans	Lid	7	10
W.J.M. van Zutven	Lid	9	12
P.T.O. van Laarhoven-Rovers	Lid	1	1
K.J.H.M. van Sleuwen	Lid	10	25

6.3 Bezoldiging

De honorering van Commissarissen valt binnen de vigerende wettelijke kaders en wordt in het bestuursverslag vermeld en op de website van de woningcorporatie gepubliceerd. Bij Stichting PeelrandWonen bedraagt de bezoldiging over 2016 voor een RvC-lid € 3.000.

De bezoldiging van Commissarissen bij Stichting PeelrandWonen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. Deze regeling van de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is op 20 april 2015 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 2016 aan Commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

6.4 Vergaderingen, overig

6.4.1 Vergader- en besluitenschema

In 2016 heeft de Raad van Commissarissen 8 maal vergaderd met het bestuur. In deze vergaderingen zijn alle majeure onderwerpen uitvoerig besproken en zijn voorgenomen besluiten van het bestuur goedgekeurd.

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

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
13 januari	Reguliere vergadering	Transitie Kerkstraat 13-15 te Boekel	Goedgekeurd
3 februari	Reguliere vergadering	Kader Huurbeleid 2016	Goedgekeurd
23 maart	Reguliere vergadering	Huurverhoging 2016	Goedgekeurd
		Budget Investering Churchillstraat 24	Goedgekeurd
		Werving RvC-lid:	Goedgekeurd
		- Toezichtvisie	
		- Vacature lid Maatschappelijk	
		- Vacature lid Vastgoed	
18 mei	Reguliere vergadering	Jaarrekening 2016	Goedgekeurd
		Nieuwe statuten	Goedgekeurd
		Reglement Raad van Commissarissen	Goedgekeurd
		Reglement Auditcommissie	Goedgekeurd
		Reglement Remuneratiecommissie	Goedgekeurd
		Reglement bestuur	Goedgekeurd
		Profielschets bestuurder PeelrandWonen	Goedgekeurd
		Plan van aanpak nieuwbouw 8 woningen	Goedgekeurd
6 juli	Reguliere vergadering	Offerte stedenbouwkundige visie	Goedgekeurd
		Verlenging arbeidsovereenkomst C. van Kleef	Goedgekeurd
28 september	Reguliere vergadering	Financieel reglement	Goedgekeurd
		Geactualiseerd Treasury statuut	Goedgekeurd
		Verkoop bestaand bezit en verhuur	Goedgekeurd
		Aanstelling nieuwe commissarissen	Goedgekeurd
9 november	Reguliere vergadering	Investeringsvoorstel 8 woningen Binnenhofke te Boekel	Goedgekeurd
		Verkoop bestaand bezit	Goedgekeurd
		Begroting 2017	Goedgekeurd
16 december	Reguliere vergadering	Afbouw voorraad koopgarantwoningen	Goedgekeurd
		Secundaire arbeidsvoorwaarden 2016 en 2017	Goedgekeurd
		Beoordeling bestuurder	Goedgekeurd

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

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

Overleg met overige stakeholders

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

7. Tot slot

7.1 Vooruitblik

In 2017 zet Stichting PeelrandWonen vol in op de realisatie van energiezuinige nieuwbouwwoningen. Daarnaast wordt in de 2^e helft van 2017 gestart met de voorbereidingen voor het opstellen van een nieuw visiedocument 2018-2020.

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

7.2 Dankwoord

De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van Stichting PeelrandWonen van harte voor hun inzet in 2016.

7.3 Slotverklaring

Het bestuur heeft het bestuursverslag over 2016 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Deloitte Accountants B.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het bestuursverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid, en stelt de jaarrekening vast.

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

7.4 Ondertekening

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

De heer R.M.J. Vorstenbosch, voorzitter

Mevrouw P.T.O. van Laarhoven-Rovers, vicevoorzitter

De heer L.P. van der Heijden, lid

De heer A.J.M. Tielemans, lid

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

Boekel, 14 juni 2017

7. BESTUURSVERKLARING

Besteding van middelen

Het Bestuur van Stichting PeelrandWonen verklaart hierbij dat al haar beschikbare middelen in 2016 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Opmaak bestuursverslag 2016

Het bestuur van Stichting PeelrandWonen heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgemaakt op 12 juni 2017.

Vaststelling jaarstukken 2016 door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het door het Bestuur opgemaakte bestuursverslag, inclusief jaarrekening, over 2016.

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

Het bestuursverslag, inclusief jaarrekening over 2016, 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 2016 gevoerde beleid.

ACTIVA		31-12-2016	31-12-2015
	Toelichting	x € 1.000	x € 1.000
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	63.255	56.124
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	416	217
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	3.260	3.150
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	61	72
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	<u>644</u>	<u>597</u>
Totaal materiële vaste activa		67.636	60.160
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	<u>810</u>	<u>810</u>
Totaal financiële vaste activa		810	810
Totaal vaste activa		<u>68.446</u>	<u>60.970</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	234	0
Overige voorraden	4.2	<u>674</u>	<u>1.335</u>
		908	1.335
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren		17	26
Overheidsinstellingen		0	7
Overige vorderingen		23	28
Overlopende activa		<u>3</u>	<u>12</u>
Totaal vorderingen		43	73
Liquide middelen	6	532	2.251
Totaal vlottende activa		<u>1.483</u>	<u>3.659</u>
TOTAAL		<u>69.929</u>	<u>64.629</u>

BALANS PER 31 DECEMBER 2016 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA		31-12-2016	31-12-2015
	Toelichting	x € 1.000	x € 1.000
EIGEN VERMOGEN	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	25.258	22.298
Overige reserves	7.2	12.300	14.097
Resultaat boekjaar	7.3	<u>5.192</u>	<u>1.163</u>
Totaal eigen vermogen		42.750	37.558
VOORZIENINGEN	8		
Overige voorzieningen	8.1	<u>18</u>	<u>15</u>
Totaal voorzieningen		18	15
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.1	23.122	23.291
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	<u>3.266</u>	<u>3.165</u>
Totaal langlopende schulden		26.388	26.456
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	0	0
Schulden aan leveranciers	10.2	187	47
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	64	18
Schulden ter zake van pensioenen	10.4	13	8
Overige schulden	10.5	115	139
Overlopende passiva	10.6	<u>394</u>	<u>388</u>
Totaal kortlopende schulden		773	600
TOTAAL		<u>69.929</u>	<u>64.629</u>

WINST- EN VERLIJESREKENING			31-12-2016	31-12-2015
OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2016	Toe- lichting		X € 1.000	X € 1.000
Huuropbrengsten	11	3.759		3.665
Opbrengsten servicecontracten	12.1	108		87
Lasten servicecontracten	12.2	-101		-92
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-1.137		-1.041
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-625		-1.031
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-176		-169
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			1.828	1.419
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		891		1.376
Toegerekende organisatiekosten		-35		-51
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-503		-646
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16		353	679
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-912		0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	4.868		13
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	19		6
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			3.975	19
Opbrengst overige activiteiten		14		9
Netto resultaat overige activiteiten	18		14	9
Overige organisatiekosten	21	-48		-24
Leefbaarheid	22	-5		-12
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0		-1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6		15
Rentelasten en soortgelijke kosten		-931		-926
Saldo financiële baten en lasten	23		-925	-912
Resultaat voor belastingen			5.192	1.178
Belastingen	24	0		-15
Resultaat na belastingen			5.192	1.163

KASSTROOMOVERZICHT
(Volgens de directe methode)

	2016 X € 1.000	2015 X € 1.000
Ontvangsten		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	3.747	3.592
Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	9	50
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	23	11
Overige niet woongelegenheden DAEB	4	4
Vergoedingen	129	112
Overige bedrijfsontvangsten	28	7
Renteontvangsten	14	19
Saldo ingaande kasstromen	3.954	3.795
Uitgaven		
Personeelsuitgaven		
Lonen	-356	-324
Sociale lasten	-53	-47
Pensioenlasten	-74	-72
Onderhoudsuitgaven	-504	-1.159
Overige bedrijfsuitgaven	-621	-606
Renteuitgaven	-934	-942
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-3	-2
Verhuurdersheffing	-369	-345
Leefbaarheid	-5	-12
Saldo uitgaande kasstromen	-2.919	-3.509
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.035	286
MVA Ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	735	954
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	150	157
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	153	927
Verkoopontvangsten grond	0	239
Saldo ingaande kasstroom MVA	1.038	2.277

KASSTROOMOVERZICHT (Volgens de directe methode)	2016 X € 1.000	2015 X € 1.000
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-3.000	-73
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-132	-224
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	-3	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-371	-926
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-26	0
Aankoop grond	-1	-672
Investerings overig DAEB	-24	-11
Investerings overig niet-DAEB	-42	0
Externe kosten bij verkoop DAEB	-24	-18
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	-1
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-3.623	-1.925
FVA Ingaande kasstroom		
Ontvangsten overig	0	4
Saldo Ingaande kasstroom FVA	0	4
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.585	356
Financieringsactiviteiten Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	2.000	0
Saldo ingaande kasstroom	2.000	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-2.169	-166
Saldo uitgaande kasstroom	-2.169	-166
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-169	-166
Mutatie geldmiddelen	-1.719	476
Liquide middelen begin boekjaar	2.251	1.775
Mutatie geldmiddelen	-1.719	476
Liquide middelen eind boekjaar	532	2.251

TOELICHTING OP DE JAARREKENING 2016

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Het KvK-nummer van Stichting PeelrandWonen is 16049902.

Toegelaten instelling

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

Stichting PeelrandWonen heeft de jaarrekening opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf. De reden voor de toegepaste stelselwijzigingen is dat in juni 2016 de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht is geworden (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Voortvloeiend uit deze richtlijn alsmede uit de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van toepassing ten opzichte van de jaarverslaggeving 2015. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van gewijzigde wet- en regelgeving van toepassing zijnde veranderingen.

Stelselwijzigingen

Algemeen

De voor Stichting PeelrandWonen belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- De waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van vastgoed in exploitatie;
- De waardering van vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, danwel lagere marktwaarde;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Stichting PeelrandWonen haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor vastgoed in exploitatie.
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor vastgoed in exploitatie.
- De tot en met 2015 voor vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) gevolgde waardering tegen verkrijgings- en/of vervaardigingsprijs, danwel lagere bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen verkrijgings- en/of vervaardigingsprijs, danwel lagere marktwaarde.

Marktwaarde

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarden conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Stichting PeelrandWonen past de basisversie van het waarderingshandboek toe. Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen historische kosten conform RJ 212. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Impact op vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2014 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 27.431.000 van € 8.964.000 naar € 36.395.000. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 1.163.000 positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd dan zou het resultaat € 443.000 positief hebben bedragen.

	2015
	<u>X € 1.000</u>
Eigen vermogen 1 januari voor stelselwijziging	8.964
Hogere waardering DAEB vastgoed in exploitatie	28.137
Hogere waardering niet DAEB vastgoed in exploitatie	-619
Wijziging latente belastingvordering	<u>-87</u>
Herrekend eigen vermogen 1 januari	<u><u>36.395</u></u>

	2015
	<u>X € 1.000</u>
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging	443
Lagere afschrijvingen	840
Wijziging latente belastingvordering	-61
Wijziging overige waardeveranderingen	469
Wijziging niet-gerealiseerde waardeveranderingen	13
Wijziging verkoopresultaat	<u>-541</u>
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	<u><u>1.163</u></u>
Totaal herrekend eigen vermogen	<u><u>37.558</u></u>

Impact op individuele posten

De stelselwijziging heeft impact op de volgende individuele posten in de balans en winst- en verliesrekening:

- DAEB vastgoed in exploitatie;
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie;
- Latente belastingvordering;
- Eigen vermogen en herwaarderingsreserve;
- Afschrijvingen;
- Overige waardeveranderingen;
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen;
- Verkoopresultaat.

Het effect van de stelselwijziging kan als volgt worden uitgesplitst naar de Individuele posten:

Balans per 01-01-2015	Jaarrekening 2015 X € 1.000	Na stelsel- wijziging X € 1.000	Effect stelsel- wijziging X € 1.000
Activa:			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	27.907	0	-27.907
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie	846	0	-846
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	0	56.044	56.044
Materiële vaste activa: Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	227	227
Latente belastingvordering(en)	145	58	-87
Overige activa	6.812	6.812	0
Totaal	35.710	63.141	27.431
	Jaarrekening 2015 X € 1.000	Na stelsel- wijziging X € 1.000	Effect stelsel- wijziging X € 1.000
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	8.964	13.279	4.315
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	23.116	23.116
Subtotaal effect eigen vermogen	8.964	36.395	27.431
Overige passiva	26.746	26.746	0
Totaal	35.710	63.141	27.431
	Jaarrekening 2015 X € 1.000	Na stelsel- wijziging X € 1.000	Effect stelsel- wijziging X € 1.000
Balans per 31-12-2015			
Activa:			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	27.837	0	-27.837
Materiële vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie	205	0	-205
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	0	56.124	56.124
Materiële vaste activa: Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	217	217
Latente belastingvordering(en)	190	42	-148
Overige activa	8.246	8.246	0
Totaal	36.478	64.629	28.151
	Jaarrekening 2015 X € 1.000	Na stelsel- wijziging X € 1.000	Effect stelsel- wijziging X € 1.000
Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	9.407	15.260	5.853
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	22.298	22.298
Subtotaal effect eigen vermogen	9.407	37.558	28.151
Overige passiva	27.071	27.071	0
Totaal	36.478	64.629	28.151

Resultatenrekening over 2015

	Jaarrekening 2015 X € 1.000	Na stelsel- wijziging X € 1.000	Effect stelsel- wijziging X € 1.000
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.225	684	-541
Afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	-877	-37	840
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	6	6	0
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	-469	13	482
Vennootschapsbelasting last/bate	46	-15	-61
Overige resultaten	512	512	0
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015	443	1.163	720

Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de stelselwijziging is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed de komende jaren.

Functionele indeling winst- en verliesrekening**Algemeen**

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst- en verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst- en verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De presentatie van de winst- en verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Directe methode kasstroomoverzicht**Algemeen**

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De bepaling van het kasstroomoverzicht conform de directe methode heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

1. Materieële vaste activa

1.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

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

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

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

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

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

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealliseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering (bij lagere marktwaarde). Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

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

Er vindt geen activering van rente plaats.

1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvordering(en)

a. Voorwaartse verliescompensatie

Voor latente belastingvorderingen voortvloeiend uit de mogelijkheid tot voorwaartse verliescompensatie wordt een actieve belastinglatentie gevormd. Uitgangspunt hierbij is dat naar verwachting in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Aangezien het onzeker is op welk moment deze verliescompensatie plaats zal vinden, wordt deze belastinglatentie volledig gerubriceerd onder de vaste activa en vindt waardering plaats tegen nominale waarde.

b. Voor verschillen lening portefeuille

Deze actieve latentie heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de lening portefeuille (nominale waarde) en de fiscale waarde (marktwaarde). Als gevolg van de lagere fiscale waardering ontstaat er fiscaal een disagio welke naar rato van de looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst wordt gebracht. De actieve belastinglatentie die hiervoor wordt gevormd is gebaseerd op het geldend tarief van de vennootschapsbelasting en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet voor de bedrijfswaardeberekening minus het geldend vennootschapsbelastingtarief. Indien de verwachting is dat de latentie binnen één jaar gerealiseerd wordt, wordt deze onder de overlopende activa opgenomen. Indien de verwachting is dat de realisatie langer dan één jaar gaat duren wordt de latentie onder de financiële vaste activa opgenomen.

c. Latente belastingvordering voor verkoop bestemd vastgoed

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

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 voor het onroerend goed bedoeld voor duurzame exploitatie en sloop/herstructurering onvoldoende informatie beschikbaar is om tot een betrouwbare schatting van de latentie te komen beperkt de latentie zich tot het onroerend goed bestemd voor verkoop.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

4.2 Overige voorraden

a. Overige voorraden - grond

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

b. Overige voorraden - onderhoudsmaterialen

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatste bekende inkooprijzen.

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

8. Voorzieningen

8.1 Overige voorzieningen - loopbaanbudget

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

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

De aangetrokken leningen van kredietinstellingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde, verminderd met aflossingen op basis van het annuïtaire, lineaire of fixe-systeem. De schulden hebben een resterende looptijd van meer dan één jaar met dien verstande dat het aflossingsbestanddeel van de langlopende schulden dat in het volgend verslagjaar vervalt eveneens als langlopende schuld is verantwoord.

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

10. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

11. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 2,1%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze post worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- Onroerendezaakbelasting;
- Verzekeringskosten
- Saneringsheffing.

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

16. Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

18. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

19. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

20. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

21. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "25. Toerekening baten en lasten".

22. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakt kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

23. Financiële baten en lasten

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

24. Belastingen

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

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

Stichting PeelrandWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

25. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal VHE's, waarbij voor netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is uitgegaan van het aantal per 31-12-2016 conform de jaarrekening van 616 VHE's. Voor het gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille is uitgegaan van het aantal verkochte woningen in 2016 van 5 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 2016

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

1.1 Materiële vaste activa in exploitatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000
1 januari 2016			
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	36.901	281	37.182
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.209	-62	-3.271
Cumulatieve afschrijvingen	-5.855	-14	-5.869
Boekwaarde per 1 januari 2016	27.837	205	28.042
Effect stelselwijziging	28.287	12	28.299
	56.124	217	56.341
Mutaties			
Investerings - initiële verkrijgingen	167	1	168
Investerings - oplevering nieuwbouw	3.443	107	3.550
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-344	0	-344
Overige waardeverminderingen nieuwbouw	-912	0	-912
Aanpassing marktwaarde	4.777	91	4.868
Totaal mutaties 2016	7.131	199	7.330
31 december 2016			
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	40.422	389	40.811
Cumulatieve waardeveranderingen	29.476	44	29.520
Cumulatieve afschrijvingen	-6.643	-17	-6.660
Boekwaarde per 31 december 2016	63.255	416	63.671

Per 31 december 2016 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 25.258.000. Deze heeft voor € 25.189.000 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 69.000 op het niet-DAEB vastgoed. De post buitengebruikstellingen en afstotingen betreft de desinvestering van 5 verkochte 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 kaststromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabele in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

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

Disconteringsvoet	
Woongelegenheden	7,32%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,17%
Parkeergelegenheden	6,65%

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	3,30%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE - EGW	€ 871	€ 871	€ 871	€ 871	€ 871
Instandhoudingsonderhoud per VHE - MGW	€ 846	€ 846	€ 846	€ 846	€ 846
Mutatieonderhoud per VHE - EGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Mutatieonderhoud per VHE - MGW	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Achterstallig onderhoud per VHE - EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per VHE - MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,54%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie - onzelfstandige eenheden	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Technische splitsingskosten per eenheid	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Overdrachtkosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 14	€ 14	€ 14	€ 14	€ 14
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per VHE - EGW	€ 3.628	€ 3.628	€ 3.628	€ 3.628	€ 3.628
Achterstallig onderhoud per VHE - MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,25%	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
Overdrachtkosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Technische splitsingskosten per eenheid	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Verkoopkosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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 2016 zijn er 30 kavels en 12 woningen verkocht onder voorwaarden (2015: 32 kavels en 11 woningen).

In 2016 is er door de bewoners 2 keer gebruik gemaakt om de woning terug te verkopen aan Stichting PeelrandWonen. Binnen hetzelfde kalenderjaar heeft Stichting PeelrandWonen één van de twee woningen doorverkocht aan derden, wederom met onvoorwaardelijke terugkoopverplichting. De tweede woning is in januari 2017 doorverkocht aan derden als verkoop onder voorwaarden. Deze is in de balans opgenomen onder de voorraad – vastgoed bestemd voor verkoop.

	2016	2015
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	3.150	2.400
Mutatie terugboeking VOV grondprijs	-89	-212
Mutatie opboeking VOV onroerende zaak	150	927
	<u>3.211</u>	<u>3.115</u>
Mutatie waardeverandering	<u>49</u>	<u>35</u>
Stand per 31 december	<u>3.260</u>	<u>3.150</u>

1.3 Vastgoed In ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie X € 1.000
1 januari 2016	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	72
Cumulatieve waardeveranderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>72</u>
Mutaties	
Investeringsen	3.039
Desinvesteringen	-5
Overboekingen - vanuit voorraad grond	505
Overboekingen - naar materiële vaste activa in exploitatie	-3.550
Totaal mutaties 2016	<u>-11</u>
31 december 2016	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	61
Cumulatieve waardeveranderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>61</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € nihil (2015: € nihil) aan bouwrente geactiveerd.

1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(On)roerende
zaken ten dienste
van de exploitatie

X € 1.000

1 januari 2016

Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	852
Cumulatieve waardeveranderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-255
Boekwaarde per 1 januari 2016	597

Mutaties

Investerings	84
Afschrijvingen	-37
Totaal mutaties 2016	47

31 december 2016

Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	936
Cumulatieve waardeveranderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-292
Boekwaarde per 31 december 2016	644

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

2. Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting PeelrandWonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Stichting PeelrandWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed bedraagt ultimo 2016 € 31,4 miljoen. (2015: € 31,8 miljoen). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB vastgoed bedraagt ultimo 2016 € 0,1 miljoen. (2015: € 0,3 miljoen).

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

	2016	2015
Jaarlijkse huurverhogingen	2,00%	2,50%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen meer dan € 43.602)	2,00%	2,50%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen lager dan € 43.602)	0,50%	0,50%
Mutatiegraad	9,90%	8,33%
Jaarlijkse huurderving	1,25%	1,20%
Norm klachten- en mutatieonderhoudskosten per vhe	Meerjarenbegroting	Meerjarenbegroting
Norm kosten planmatig onderhoud per vhe	Meerjarenonderhouds- begroting	Meerjarenonderhouds- begroting
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	2,50%	2,50%
Norm exploitatielasten per vhe	Meerjarenbegroting	Meerjarenbegroting
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	2,50%	2,50%
Verhuurderheffing	Tot einde looptijd	Tot einde looptijd
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar

Restwaarde grond:

- Opbrengst per verhuureenheid	€ 25.000	€ 25.000
- Kosten per verhuureenheid	€ 10.000	€ 10.000
	€ 15.000	€ 15.000

Disconteringsvoet 5,00% 5,00%

Moment van discontering Medionumerando Medionumerando

Tabel huuropbrengsten

Periode	Huurstijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging kosten onderhoud in %	Stijging overige var.lasten in %
2017	0,60%	0,60%	1,60%	1,60%	1,60%
2018	1,07%	1,07%	1,90%	1,90%	1,90%
2019	1,53%	1,53%	2,20%	2,20%	2,20%
2020	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%
2021	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%
2022 -2064	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%

Tabel verkoopopbrengsten

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

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

Jaar	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal verkopen	6	3	3	3	3
Opbrengstwaarde	€ 1.056.000	€ 573.000	€ 607.000	€ 653.000	€ 555.000
Boekwaarde	€ 650.969	€ 377.331	€ 475.461	€ 383.487	€ 289.468

Exploitatielasten

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

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

Levensduur

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

Restwaarde

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

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

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

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Latente belastingvordering(en)

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

	2016	2015
	X € 1.000	X € 1.000
Latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie	685	685
Latentie leningenportefeuille	82	83
Latentie voor verkoop bestemd bezit	43	42
	<u>810</u>	<u>810</u>

Latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie

	2016	2015
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	685	685
Mutaties	0	0
Stand per 31 december	<u>685</u>	<u>685</u>

Op basis van de Ingediende en/of definitieve aangiften tot en met 2015 heeft Stichting PeelrandWonen een fiscaal verlies van in totaal € 10.575.447.

Een deel van het in het verleden opgebouwde verrekenbaar verlies is in de afgelopen jaren verrekend. Op basis van de geprognoseerde fiscale resultaten voor vijf jaar blijkt dat het totale beschikbare te verrekenen verlies voornamelijk niet geheel verrekend kan worden. De onzekerheid van verrekening is gelegen in welke mate en snelheid de afwaardering van de onroerende zaken naar WOZ-waarde weer teruggenomen moet worden. Door deze onzekerheid heeft er in 2016 geen dotatie plaatsgevonden aan de latentie.

Latentie leningenportefeuille

	2016	2015
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	83	82
Dotatie boekjaar	-1	1
Stand per 31 december	<u>82</u>	<u>83</u>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningenportefeuille. Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3.75% gerekend:

Stand per 31 december	<u>329</u>	<u>330</u>
-----------------------	------------	------------

Latentie voor verkoop bestemd bezit

	2016 X € 1.000	2015 X € 1.000
Stand per 1 januari	42	58
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie boekjaar	1	-16
Stand per 31 december	43	42
	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	2.177	999
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	2.365	1.181
Verschil	-188	-182
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3.75% gerekend:	172	169
Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief ad 25%:	43	42

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Vastgoed bestemd voor verkoop	234	0
	234	0

In 2016 is er een onroerende zaak verkocht onder voorwaarden aangekocht. Deze woning wordt in januari 2017 doorverkocht aan derden als verkoop onder voorwaarden.

4.2 Overige voorraden

	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Overige voorraden - grond	665	1.324
Overige voorraden - onderhoudsmaterialen	9	11
	674	1.335

Doordat in 2016 is gestart met de nieuwbouw voor het project Boekweit, is de grondpositie overgebracht naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (€ 505.296). Tevens is in 2016 het voormalige kantoorpand van Stichting PeelrandWonen verkocht (€ 153.588).

5. Vorderingen

	2016	2015
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Huurdebiteuren	17	26
Overheid (gemeente Boekel)	0	7
Overige vorderingen	23	28
Overlopende activa	<u>3</u>	<u>12</u>
	<u>43</u>	<u>73</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2016 is 0,45% van de nettojaarhuur (2015: 0,71%).

6. Liquide middelen

	2016	2015
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Rekening-courant Rabobank	0	15
Vermogensspaarrekening ING NV	461	1.737
Spaarrekening Rabobank doelreserveren	23	0
Rekening-courant ING NV	2	2
Spaarrekening Rabobank	0	300
Rekening-courant BNG	45	197
Kas	<u>1</u>	<u>1</u>
Totaal	<u>532</u>	<u>2.252</u>

Voor een bedrag van € 23.305 (2015: € 0) staan de liquide middelen niet ter vrije beschikking van Stichting PeelrandWonen.

7. EIGEN VERMOGEN

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op het eigen vermogen is als volgt weer te geven:

	2015
	<u>x € 1.000</u>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	9.407
Effect stelselwijziging(en)	<u>28.151</u>
Stand per 31 december volgens jaarrekening	<u>37.558</u>

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

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op de herwaarderingsreserve van Stichting PeelrandWonen is als volgt weer te geven:

	2015 <u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari voor stelselwijziging	0
Effect stelselwijziging	<u>23.116</u>
Stand per 1 januari na stelselwijziging	<u>23.116</u>

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	Totaal X € 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2015	23.024	92	23.116
Realisatie uit hoofde van verkoop	-433	0	-433
Daling/toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-298	-87	-385
Boekwaarde per 31 december 2015	<u>22.293</u>	<u>5</u>	<u>22.298</u>
Boekwaarde per 1 januari 2016	22.293	5	22.298
Realisatie uit hoofde van verkoop	-246	0	-246
Daling/toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	3.142	64	3.206
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>25.189</u>	<u>69</u>	<u>25.258</u>

7.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2016 <u>X € 1.000</u>	2015 <u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari voor stelselwijziging	14.097	7.957
Effect stelselwijziging	<u>0</u>	<u>4.315</u>
Stand per 1 januari na stelselwijziging	14.097	12.272
Winstverdeling vorig boekjaar	1.163	1.007
Afname ten gunste van/toename ten laste van de herwaarderingsreserve	-2.960	818
Stand per 31 december volgens jaarrekening	<u>12.300</u>	<u>14.097</u>

7.3 Onverdeeld resultaat

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

	2016 <u>X € 1.000</u>	2015 <u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	1.163	1.007
Resultaatverdeling	-1.163	-1.007
Resultaat boekjaar	<u>5.192</u>	<u>1.163</u>
Stand per 31 december	<u>5.192</u>	<u>1.163</u>

VOORSTEL TOT RESULTAATBESTEMMING OVER HET BOEKJAAR 2016

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 5.192.118 ten gunste van de overige reserves te brengen.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 30 mei 2016. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. VOORZIENINGEN

8.1. Overige voorzieningen - loopbaanbudget

	2016 <u>X € 1.000</u>	2015 <u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	15	15
Dotatie	3	1
Onttrekking	<u>0</u>	<u>-1</u>
Stand per 31 december	<u>18</u>	<u>15</u>

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

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1. Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen is als volgt:

	2016	2015
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	23.291	23.455
Bij: nieuwe leningen	2.000	0
Af: aflossingen	<u>-2.169</u>	<u>-164</u>
Stand per 31 december	<u>23.122</u>	<u>23.291</u>

Rentepercentages	bedrag (x € 1.000,--)	resterende looptijd	bedrag (x € 1.000,--)	renteherzkening	bedrag (x € 1.000,--)
1 tot 2 %	2.000	1 tot 5 jaar	6.223	1 tot 5 jaar	0
2 tot 3 %	4.931	5 tot 10 jaar	5.300	5 tot 10 jaar	1.198
3 tot 4 %	6.469	10 tot 15 jaar	720		
4 tot 5 %	7.000	15 tot 20 jaar	3.681		
5 tot 6 %	2.722	20 tot 25 jaar	6.320		
> 6 %		25 tot 30 jaar	878		
		> 30 jaar	0		
totaal	<u>23.122</u>		<u>23.122</u>		<u>1.198</u>

	2016	2015
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Marktwaaarde per 31 december	<u>29.530</u>	<u>29.338</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 3,73% (2015: 3,98%). De leningen kredietinstellingen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of fixe (ineens afgelost). De gemiddelde rentevastperiode eind 2016 is 10,8 jaar (2015: 10,1 jaar). Komend jaar bedraagt het normale aflossingsbestanddeel € 0,2 miljoen.

Op 30 december 2016 is een nieuwe 25-jarige lening afgesloten voor een bedrag van € 2.000.000. Aflossing vindt plaats op 30 december 2041. Het rentepercentage bedraagt 1,65%.

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van alle leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een generieke achtervang van gemeente Boekel. Borgstelling ten bedrage van € 23.122.000 heeft plaatsgevonden door gemeente en WSW.

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

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder de regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

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

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

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2016	2015
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	3.165	2.422
Mutatie terugboeking VOV grondprijs	-89	-212
Mutatie opboeking VOV onroerende zaak	<u>151</u>	<u>927</u>
	3.227	3.137
Mutatie waardeverandering	<u>39</u>	<u>28</u>
Stand per 31 december	<u>3.266</u>	<u>3.165</u>

Op basis van de tot heden gedane transacties zijn wij voor eind 2016 uitgegaan dat inzake de voorwaardelijke terugkoopverplichting mocht deze ingeroepen worden de voorwaardelijke terugkoopverplichting voor het totaal van de 43 woningen circa € 6.8 mln. (2015 € 6.5 mln.) bedraagt. Deze waarde is bepaald door de tot op heden gedane terugkopen, waarbij de terugkoopprijs is afgezet tegen de WOZ-waarde. Hieruit is gebleken dat de terugkoopprijs circa 75% van de WOZ-waarde bedraagt.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

	2016	2015
	X € 1.000	X € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	187	47
Belastingen en premies sociale verzekeringen	64	18
Schulden ter zake van pensioenen	13	8
Overige schulden	115	139
Overlopende passiva	394	388
	<u>773</u>	<u>600</u>

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2016	2015
	X € 1.000	X € 1.000
BNG, rekening-courantkrediet	<u>0</u>	<u>0</u>

Stichting PeelrandWonen heeft bij de BNG bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 600.000 (2015: € 1.000.000).

10.2 Schulden aan leveranciers

	2016	2015
	X € 1.000	X € 1.000
Schulden aan leveranciers	<u>187</u>	<u>47</u>

10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2016	2015
	X € 1.000	X € 1.000
Loonbelasting en sociale premies	15	14
Omzetbelasting	49	4
	<u>64</u>	<u>18</u>

10.4 Schulden ter zake van pensioenen

	2016	2015
	X € 1.000	X € 1.000
Schulden ter zake van pensioenen	<u>13</u>	<u>8</u>
	<u>13</u>	<u>8</u>

10.5 Overige schulden

	2016	2015
	X € 1.000	X € 1.000
Vooruitontvangen huur	32	17
Fondsrekening Doe Maar Gewoon	12	23
Afrekening servicekosten diverse complexen	71	99
	<u>115</u>	<u>139</u>

10.6 Overlopende passiva

	2016	2015
	X € 1.000	X € 1.000
Niet vervallen rente leningen	347	349
Accountantskosten	22	22
Verplichting verlofuren medewerk(st)ers	14	9
Overige overlopende passiva	11	8
	<u>394</u>	<u>388</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van door het WSW geborgde leningen.

Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Ultimo boekjaar bedroeg het obligo € 0.9 miljoen (2015: € 0.9 miljoen).

Volmacht WSW

Op 30 december 2013 heeft Stichting PeelrandWonen een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het WSW onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging (maximaal € 57,6 miljoen), maar biedt WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van WOZ bedraagt € 84,7 miljoen.

Operationele lease

De verplichting uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomst bedraagt in totaal € 12.012. Hiervan vervalt binnen een jaar € 2.402. De resterende looptijd van het leasecontract is 5 jaar.

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

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

Ultimo 2016 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 104% (ultimo 2015: 109%).

Per 31 december 2016 had het SPW niet de beschikking over het vereiste dekkingsgraad van 125,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW zal voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Aankopen en investeringen

Stichting PeelrandWonen is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per 31 december 2016 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 13.500 voor kozijnvervangings.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2016

11. Huuropbrengsten

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.799	3.701
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	4	4
	<u>3.803</u>	<u>3.705</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	54	42
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-2	4
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	<u>3.751</u>	<u>3.659</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	9	7
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	0	0
	<u>9</u>	<u>7</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	1	1
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>8</u>	<u>6</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>3.759</u>	<u>3.665</u>

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	108	87
Contributies	0	0
	<u>108</u>	<u>87</u>
Af: opbrengstenderiving wegens leegstand	0	0
Af: opbrengstenderiving wegens oninbaarheid	0	0
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>108</u>	<u>87</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

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	101	92
Contributies	0	0
Totaal servicecontracten	<u>101</u>	<u>92</u>

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende personeelskosten	467	419
Toegerekende overige organisatiekosten	267	244
Toegerekende afschrijvingen	37	37
Verhuurderheffing	366	341
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.137	1.041

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	180	215
Onderhoudslasten (cyclisch)	445	816
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	625	1.031

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	620	1.029
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5	2
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	625	1.031

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

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	441	815
Mutatieonderhoud	22	55
Klachtenonderhoud	77	80
Calamiteitenonderhoud	13	11
Contractenonderhoud	67	68
Totaal onderhoudslasten	620	1.029

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

	2016 <u>x € 1.000</u>	2015 <u>x € 1.000</u>
Planmatig onderhoud	4	2
Mutatieonderhoud	0	0
Klachtenonderhoud	0	0
Calamiteitenonderhoud	0	0
Contractenonderhoud	1	0
Totaal onderhoudslasten	<u>5</u>	<u>2</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016 <u>x € 1.000</u>	2015 <u>x € 1.000</u>
Onroerendezaakbelasting	168	160
Verzekeringen	8	9
Totaal directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>176</u>	<u>169</u>

16. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2016 <u>x € 1.000</u>	2015 <u>x € 1.000</u>
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	735	1.110
Af: direct toerekenbare kosten	-18	-20
Af: boekwaarde	-344	-646
Af: toegerekende organisatiekosten	-10	-4
Verkoopresultaat DAEB vastgoed in exploitatie	<u>363</u>	<u>440</u>
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden vastgoed in exploitatie	-1	0
	<u>362</u>	<u>440</u>

	2016 <u>x € 1.000</u>	2015 <u>x € 1.000</u>
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	0
Af: direct toerekenbare kosten	0	-1
Af: boekwaarde	0	0
Verkoopresultaat niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>0</u>	<u>-1</u>

	2016 <u>x € 1.000</u>	2015 <u>x € 1.000</u>
<i>Voorraden</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	150	240
Af: direct toerekenbare kosten	0	0
Af: boekwaarde	-159	0
Verkoopresultaat voorraden	-9	240
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	353	679

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016 <u>x € 1.000</u>	2015 <u>x € 1.000</u>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-912	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-912	0

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

	2016 <u>x € 1.000</u>	2015 <u>x € 1.000</u>
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	4.777	-615
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	4.777	-615
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	91	628
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	91	628

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

	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeverandering onroerende zaken VOV	58	34
Waardeverandering onroerende zaken VOV terugkoopverplichting	-39	-28
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19	6

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

	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Beheerdiensten	9	5
Overige bedrijfsopbrengsten	5	4
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	14	9

19. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	37	37
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	37	37

20. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Lonen en salarissen	356	316
Sociale lasten	58	52
Pensioenlasten	56	55
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	470	423

	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	467	419
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	3	4
	470	423

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

	2016	2015
Directie	1,00	1,00
Afdeling wonen	1,50	1,02
Afdeling vastgoed	2,17	2,17
Afdeling financiën	1,67	1,44
Overige	0,00	0,00
Totaal	6,34	5,63

21. Overige organisatiekosten

	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Bestuur- en toezichtskosten	32	24
Werving- en selectiekosten	16	0
Totale overige organisatiekosten	48	24

22. Leefbaarheid

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

	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	5	12
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
Totaal leefbaarheid	5	12

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

	2016 x € 1.000	2015 x € 1.000
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	5	12
Leefbaarheid niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal leefbaarheid	5	12

23. Financiële baten en lasten

Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op te vorderen BWS subsidie	0	-1
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	-1

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op uitgezette middelen	6	15
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6	15

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Rente leningen kredietinstellingen	925	919
Disagio WSW ; borgingskosten leningen	3	3
Provisie/kosten bankinstellingen	3	4
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	931	926

24. Belastingen

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Mutatie latentie voor verkoop bestemd vastgoed	1	-16
Mutatie latentie leningportefeuille	-1	1
Totaal belastingen	0	-15

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2016	2015
	x € 1.000	x € 1.000
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	5.192	1.178
Af:		
Fiscaal lager verkoopresultaat	-180	-180
Fiscaal hogere afschrijvingen	-192	-194
Fiscaal hogere onderhoudslasten	0	-7
Disagio leningen	-31	-31
Herinvesteringsreserve	-201	-264
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	-4.271	-19
Bij:		
Correctie waardeveranderingen (onrendabele top)	296	0
Geactiveerde rente nieuwbouw	8	8
Gemengde kostenaf trek	4	4
Belastbaar bedrag	625	495

Op basis van de ingediende en/of definitieve aangiften tot en met 2015 heeft Stichting PeelrandWonen een fiscaal verlies van in totaal € 10.575.447.

OVERIGE TOELICHTINGEN

OPMAAK VAN DE JAARREKENING

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening opgemaakt op 12 juni 2017 opgemaakt.

VASTSTELLING VAN DE JAARREKENING

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening op 14 juni 2017 vastgesteld.

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

BEZOLDIGING

Bestuurder

De bezoldiging van de huidige directeur-bestuurder die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedragen € 118.894 (2015: € 113.834) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd:

Naam	Functie	Duur dienstverband	Omvang dienstverband	Periodiek betaalde beloning	Beloningen betaalbaar op termijn
G.J.A. Canjels	Directeur-bestuurder	onbepaald	36 uur per week	€ 102.508	€ 16.385

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

Commissarissen

De bezoldiging van huidige leden van de Raad van Commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedragen € 16.500 en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd:

Naam	Functie	Herbenoemd / benoemd per	Duur dienstverband	Beloning
R.J.M. Vorstenbosch	Voorzitter RvC	31-12-2013	31-12-2017	€ 3.000,00
T.J.A. van de Ven	Vicevoorzitter RvC	31-12-2011	31-12-2016	€ 3.000,00
A.J.M. Tielemans	Lid RvC	31-12-2014	31-12-2018	€ 3.000,00
K.J.H.M. van Sleeuwen	Lid RvC	01-10-2016	01-10-2020	€ 750,00
W.J.M. van Zutven	Lid RvC	31-12-2011	31-12-2016	€ 3.000,00
L.P. van der Heijden	Lid RvC	31-12-2013	31-12-2017	€ 3.000,00
P.T.O. van Laarhoven-Rovers	Lid RvC	01-10-2016	01-10-2020	€ 750,00

Stichting PeelrandWonen is over het boekjaar geen eenmalige crisisheffing aan de fiscus verschuldigd.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Vanaf boekjaar 2014 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De algemene maximale bezoldigingsnorm mag voor een topfunctionaris in dienstverband niet meer bedragen dan € 179.000 per jaar (2016) op fulltime basis. Dit is de norm van WNT-2, met ingang van 1 januari 2016.

De bezoldiging bestaat uit de volgende onderdelen:

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

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 geldt voor Stichting PeelrandWonen dat de topfunctionaris valt in Klasse A, waarbij een maximale bezoldigingsnorm geldt van € 83.000. Er geldt wel een overgangsregeling.

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

Bestuurder

	2016	2015
Naam	G.J.A. Canjels	G.J.A. Canjels
Beloning	€ 90.278	€ 86.300
Belastbare kostenvergoedingen	€ 1.334	€ 886
Voorzieningen betaalbaar op termijn	€ 16.385	€ 18.183
Beëindigingsuitkeringen	€ 0	€ 0
	€ 107.997	€ 105.369
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur van het Dienstverband	Onbepaalde tijd	Onbepaalde tijd
Omvang dienstverband	36 uur per week	36 uur per week

Commissarissen

Naam	Functie	Duur dienstverband	Beloning 2016	Beloning 2015	Belastbare kostenvergoedingen	Voorziening en betaalbaar op termijn
R.J.M. Vorstenbosch	Voorzitter RvC	31-12-2017	€ 3.000	€ 3.000	€ 0	€ 0
T.J.A. van de Ven	Vicevoorzitter RvC	31-12-2016	€ 3.000	€ 3.000	€ 0	€ 0
A.J.M. Tielemans	Lid RvC	31-12-2018	€ 3.000	€ 3.000	€ 0	€ 0
T.J.L.M. Donkers	Lid RvC	30-06-2015	€ 0	€ 1.500	€ 0	€ 0
W.J.M. van Zutven	Lid RvC	31-12-2016	€ 3.000	€ 3.000	€ 0	€ 0
L.P. van der Heijden	Lid RvC	31-12-2017	€ 3.000	€ 3.000	€ 0	€ 0
P.T.O van Laarhoven-Rovers	Lid RvC	01-10-2020	€ 750	€ 0	€ 0	€ 0
K.J.H.M. van Sleuwen	Lid RvC	01-10-2020	€ 750	€ 0	€ 0	€ 0

Over 2016 is gebleken dat de directeur-bestuurder en de commissarissen binnen de norm vallen.

Accountantshonoraria

De specificatie is gebaseerd op toerekening.

De specificatie is als volgt:

Soort werkzaamheden	Naam organisatie	Bedrag 2016	Bedrag 2015
Controle van de jaarrekening	Deloitte Accountants	€ 32.441	€ 27.667
Fiscale adviesdiensten	Deloitte Belastingadviseurs	€ 4.990	€ 10.512
Andere niet-controle diensten	Deloitte Consultants	€ 0	€ 735

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

De heer G.J.A. Canjels MSc

Boekel, 12 juni 2017

Vaststellen van de Jaarrekening

Raad van Commissarissen:

De heer R.M.J. Vorstenbosch, voorzitter

Mevrouw P.T.O. van Laarhoven-Rovers, vicevoorzitter

De heer L.P. van der Heijden, Lid

De heer A.J.M. Tielemans, Lid

De heer K.J.H.M. van Sleeuwen, Lid

Boekel, 14 juni 2017

OVERIGE GEGEVENS

STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting PeelrandWonen te Boekel

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 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 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2016.
2. De winst-en-verliesrekening over 2016.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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 Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VIO) en anderszins 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.

Paragraaf ter benadrukking van de waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 46 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting PeelrandWonen haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van 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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur 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 artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Maastricht Airport, 14 juli 2017

Deloitte Accountants B.V.

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