



Peelrand **Wonen**
Partner in **Duurzaam** Wonen

Jaarverslag 2018



Inhoudsopgave

Bestuursverslag

Voorwoord	1
1. Een (t)huis voor iedereen	2
1.1. Ons bezit	2
1.2. Woonruimteverdeling	3
2. Betaalbare woonlasten.....	6
3. Gelukkig samen leven.....	7
3.1. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid	7
3.2. Leefbaarheid	7
4. Passende dienstverlening	8
4.1. Kwaliteit	8
4.2. Organisatie.....	8
5. Duurzaam wonen	10
5.1. Woningkwaliteit.....	10
5.2. Financiële duurzaamheid.....	12
6. Verslag van de Raad van Commissarissen.....	18
6.1. Bericht van de voorzitter	18
6.2. Over besturen en toezicht houden.....	18
6.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol.....	20
6.4. Verslag vanuit werkgeversrol	25
6.5. Verslag vanuit klankbordfunctie	26
6.6. Over de Raad van Commissarissen	26
6.7. Tot slot	31
7. Bestuursverklaring.....	33



Jaarrekening

Balans per 31 december 2018	34
Winst- en verliesrekening over 2018	36
Kasstroomoverzicht	37
Toelichting op de jaarrekening 2018	39
Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva.....	40
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	45
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	48
Toelichting op de balans per 31 december 2018	49
Niet in de balans opgenomen verplichtingen	65
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2018.....	67
Overige toelichtingen	75
Overige gegevens	83
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	83
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	83
Controleverklaring.....	84



Voorwoord

In 2018 hebben onze huurders en woningzoekenden weer kunnen rekenen op een goede en betrouwbare dienstverlening vanuit PeelrandWonen, zoals zij ook al vele jaren gewend zijn.

Wij hebben weer 13 mooie woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens kunnen toevoegen aan ons bezit. Waarbij er nauwelijks sprake was van overlast voor de woonomgeving, omdat de woningen waren geprefabriceerd in de fabriek en in 1 dag werden geplaatst. Na een paar weken van afwerking konden de nieuwe, enthousiaste huurders de woning betrekken en werden zij welkom geheten door de buurt.

En waarbij de 'buitenwereld' gewoon kreeg wat men mocht verwachten, was het binnen in de organisatie van PeelrandWonen best even spannend. Het jaar begon in januari namelijk met het vertrek van Sjraar Canjels als directeur-bestuurder. Na een periode van 17 jaar moest de Raad van Commissarissen op zoek naar een nieuwe bestuurder. Er volgde een periode waarbij de bestuurszaken werden waargenomen en er een groot beroep gedaan werd op de werkorganisatie om zaken op te vangen. Complimenten voor de medewerkers van PeelrandWonen zijn daarbij zeker op zijn plaats. Per 1 juni 2018 trad ik, Martijn van Straaten, als nieuwe directeur-bestuurder in dienst.

De eerste uitdaging was het schrijven van de nieuwe strategische visie voor de komende jaren. Een visie waarbij wij 5 mooie dromen hebben (Een thuis voor iedereen – Betaalbare woonlasten – Gelukkig samen leven – Passende dienstverlening – Duurzaam wonen). En iedere dag werken wij aan het realiseren van deze dromen of het in ieder geval weer een stukje dichterbij komen. Waarom wij dat doen? Wij zijn Ambitueus. Wij geloven dat het mooier kan, dat het beter kan. Wij geloven in de kracht van onze kleine schaal. Dat maakt ons Persoonlijk. En wij zijn van mening dat "tevreden" huurders ons geen energie geven. Wij willen mensen Gelukkig maken, daar worden wij zelf ook Gelukkig van.

Wij zijn bewust vernoemd naar de Peelrandbreuk, welke door ons werkgebied loopt. *Een natuurkundig fenomeen dat al vele jaren bestaat en waarbij lagen langs elkaar "wrijven". Het blijft actief en verloopt doorgaans heel geleidelijk. We merken er niets van, behalve als de beweging even hapert en daarna met een sprongetje verloopt.*

Boekel, 12 juni 2019
Martijn van Straaten
directeur-bestuurder

1. Een (t)huis voor iedereen

1.1. Ons bezit

Op 31 december 2018 bestond de totale portefeuille van Stichting PeelrandWonen (verder PeelrandWonen genoemd) uit 620 eenheden. Onderverdeeld naar de volgende typeringen:

	Aantal eenheden
Eengezinswoningen	404
Meergezinswoningen met lift	110
Meergezinswoningen zonder lift	97
Onzelfstandige eenheden	4
Standplaats	1
Steunpunt	1
Niet-DAEB eengezinswoningen	3
Totaal	620

Nieuwbouw

PeelrandWonen heeft in 2018 13 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Het betrof hierbij de zogenoemde 'uitkijkwoningen' met slapen op de begane grond en wonen op de verdieping, waarvan er 4 in Venhorst zijn gerealiseerd en 9 in Boekel.

Daarnaast is de realisatie van 11 eengezinswoningen en 17 appartementen in voorbereiding op het plan De Run in Boekel. Deze woningen worden naar verwachting eind 2019 opgeleverd.

Verkoop

In 2018 zijn er 5 woningen verkocht. 1 woning is verkocht aan een zittende huurder en 4 woningen zijn verkocht op het moment dat zij vrijkwamen bij huuropzegging.

Koopgarant

Wij zijn per 31 december 2018 juridisch eigenaar van de grond onder 20 Koopgarantwoningen. Op deze woningen rust een terugkoopplicht voor PeelrandWonen. Zodra een eigenaar de woning aanbiedt aan PeelrandWonen dient binnen drie maanden de eigendomsoverdracht afgerond te zijn. In 2018 zijn er 0 woningen aangekocht en 0 woningen verkocht. In 2018 is bij 14 Koopgarantwoningen de koopgarant met korting afgekocht, dit om het risico rond het verplicht terug moeten kopen terug te dringen. Per 1 januari 2019 is deze regeling beëindigd. De huidige omvang van de portefeuille Koopgarantwoningen wordt door ons en het WSW niet langer gezien als een risico.

Grondposities

PeelrandWonen heeft nog een aantal grondposities in portefeuille. Dit betreft met name de grond naast het plan Donkzicht. Deze grond is bestemd voor het eerstvolgende nieuwbouwproject na de realisatie van de woningen op De Run. De grondposities zijn in de balans gepresenteerd onder de post overige voorraden - grond voor een bedrag van € 434.000.

1.2. Woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Het aantal inschrijvingen per 31 december 2018 bedraagt 925. Dit is een toename van het aantal inschrijvingen.

	2016	2017	2018
Alleenstaanden	467 (50,4%)	399 (50,0%)	494 (53,4%)
Tweepersonen	349 (37,7%)	301 (37,7%)	309 (33,4%)
3 of meer personen	110 (11,9%)	98 (12,3%)	122 (13,2%)
Totaal	926 (100%)	798 (100%)	925 (100%)

Het aantal woningzoekenden is na een daling, ten gevolge van herinschrijving in 2017, weer gestegen tot het niveau van 2016. Dit heeft hoogstwaarschijnlijk mede te maken met de introductie van ons nieuwe woningzoekendenportaal Woonservice in 2018. Door aan te sluiten bij dit regionale systeem, is het toewijzingsproces aanzienlijk verbeterd en transparanter geworden. Hiervan bestaat 88,8% uit 1- en 2-persoonshuishoudens. Voor 3 of meerpersoonshuishoudens zien wij wel een lichte stijging, maar deze groep blijft relatief gezien klein.

De woningzoekenden zijn als volgt te verdelen naar leeftijdscategorie:

	18-23	24-34	35-54	55-AOW	AOW-74	75 en ouder
Alleenstaanden	45	131	100	51	50	117
Tweepersonen	6	46	41	47	80	89
3 of meer personen	1	28	85	7	0	1
Totaal	52	205	226	105	130	207

Opvallend is het hoge aantal alleenstaanden in de categorie 24 t/m 54 jaar.

Mutaties

In 2018 zijn 63 huurovereenkomsten beëindigd, hiervan heeft PeelrandWonen 58 woningen opnieuw verhuurd (mutatiegraad 9,39%). Van de overige 5 opzeggingen zijn al 3 woningen verkocht en zijn er nog 2 woningen te verkopen per ultimo 2018. Tevens zijn er 13 nieuwbouwwoningen verhuurd.

Van de huurders van beëindigde huurovereenkomsten verhuisden 37 binnen de gemeente Boekel en 12 naar een andere woning buiten de gemeente Boekel. Van de nieuwe huurders komen er 19 niet uit de gemeente Boekel.

De voor verhuur beschikbare woningen zijn in het eerste half jaar van 2018 geadverteerd in het weekblad Boekel en Venhorst en op de website. In het tweede half jaar konden de woningzoekenden gebruik maken van het nieuwe systeem WoonServiceRegionaal. Vanaf dat moment worden de woningen alleen nog maar aangeboden via internet.

Toewijzingen

Van de 71 nieuwe huurovereenkomsten zijn er 4 huurovereenkomsten afgesloten voor statushouders en 1 huurovereenkomst afgesloten voor een urgente woningzoekende. Binnen het niet reguliere systeem van toewijzen zijn er 13 woningen op voordracht van BrabantZorg toegewezen in de Kloosterlaan Bouwdeel B, D en Donkzicht. Daarnaast is 1 woning in het kader van woningruil toegewezen.

Van de 71 nieuwe huurovereenkomsten zijn er 2 geliberaliseerde huurovereenkomsten afgesloten. Van alle nieuwe toewijzingen heeft PeelrandWonen 77% toegewezen aan huishoudens tot en met de huurtoeslaggrens en 96% toegewezen aan huishoudens tot € 36.798. Van deze huishoudens is 100% passend toegewezen. Er zijn 2 woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 41.056. Er is 1 woning toegewezen aan een huishouden met een hoger inkomen dan € 41.056.

PeelrandWonen heeft in 2018 20 statushouders gehuisvest in 4 woningen. In het kader van de door het ministerie van Justitie opgelegde taakstelling zijn per 31 december 2018 8 extra personen gehuisvest. Deze aantallen worden in mindering gebracht op de taakstelling voor 2019.

Wachttijden

De gemiddelde inschrijfduur in maanden bedraagt 43,8 maanden. De zoektijd van een woningzoekenden bedraagt daarentegen slechts gemiddeld 2 maanden. Dit betekent dat men vanaf de eerste keer reageren tot het toewijzen van een woning gemiddeld op 2 maanden zit. Deze gegevens zijn gebaseerd op gegevens uit WoonServiceRegionaal. PeelrandWonen is daarbij aangesloten vanaf juni 2018

De gemiddelde inschrijfduur in maanden:

Jaar 2018	Gemiddeld aantal maanden
Betaalbaar	43,8
Goedkoop	42,7
Duur	27,6
Jongeren	18,9

De gemiddelde zoektijd in maanden:

Jaar 2018	Gemiddeld aantal maanden
Appartement met lift	0,6
Appartement zonder lift	1,4
Benedenwoning	1,8
Bovenwoning	2,3
Eengezinswoning	2,1

Leegstand

Het aantal leegstandsdagen (exclusief leegstand verkoop) viel met 789 dagen hoger uit dan in 2017 (738 dagen). De toename deed zich met name voor bij leegstand als gevolg van renovatie. Het bedrag aan leegstand (inclusief leegstand verkoop) ligt in 2018 lager dan in 2017. Dit wordt met name veroorzaakt doordat woningen die leeg staan in verband met voorgenomen verkoop eerder uit exploitatie worden genomen.

2. Betaalbare woonlasten

Huursomstijging

De huursom is het totaal aan huurinkomsten in één jaar van de woningcorporatie van alle huurders van de corporatie. In de huursombenadering mag de huursom niet meer stijgen dan een door de overheid vastgesteld percentage. De huurstijging bij individuele huurders kan hoger of lager zijn. De maximale huursomstijging in 2018 is 2,4 procent (1 procent + 1,4 procent inflatie). Dit is inclusief de huurstijgingen bij het toewijzen van een woning aan een nieuwe bewoner. Voor 2018 geldt een huurverhoging per individueel adres van maximaal 3,9 procent (2,5 + 1,4 procent inflatie).

PeelrandWonen komt in 2018 uit op een huursomstijging van 2,05 procent en komt hierbij lager uit dan de maximale huursomstijging van 2,4 procent.

Huurachterstanden

De huurachterstand per 31 december 2018 is gestegen ten opzichte van de huurachterstand per 31 december 2017 (€ 13.390 resp. € 11.359). De achterstand bedraagt 0,32% van de jaarhuur (2017: 0,28%). In 2018 zijn er geen ontruimingsvonnissen van de kantonrechter verkregen. Met diverse huurders kon een betalingsregeling afgesloten worden, waardoor ontruiming is opgeschort/voorkomen.

Huurbeleid

Het huurbeleid van PeelrandWonen schrijft voor dat bij mutatie geharmoniseerd wordt naar 70% van de maximale redelijke huurprijs. In 2018 heeft er geen inkomensafhankelijke huurverhoging plaatsgevonden, maar is de huurverhoging gekoppeld aan de kwaliteit van de woning (% maximale huur). In 2018 hebben woningen met een laag percentage van de maximale huurprijs in verhouding een hogere huuraanpassing gekregen dan woningen met een hoger percentage van de maximale huurprijs. Daarnaast is er ook rekening gehouden met de onderhoudstaat van de woning en de grens van de huurtoeslag.

	Verhoging 2018
Maximaal redelijke huurprijs lager dan 60%	3,9%
Maximaal redelijke huurprijs hoger of gelijk aan 60% maar lager dan 70%	2,9%
Maximaal redelijke huurprijs hoger of gelijk aan 70%	1,4%

3. Gelukkig samen leven

3.1. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Overleg met bewoners

Het bestuur van de Huurdersraad bestaat in 2018 uit 3 huurders. PeelrandWonen overlegt regelmatig met "Huurdersraad Onder de Pannen". In 2018 ging het overleg met name over de Strategische Visie, de Prestatieafspraken en het huurbeleid.

De Huurdersraad wordt bijgestaan door een adviseur vanuit de Woonbond om ook de kwaliteit te borgen en de Huurdersraad te helpen om in hun rol te komen voortvloeiende uit de wijzigingen in de Woningwet.

In 2018 heeft PeelrandWonen twee bijeenkomsten georganiseerd voor de huurders. Hierbij zijn de navolgende onderwerpen besproken:

- Huurverhoging 2018
- Voorstellen nieuwe directeur-bestuurder
- Nieuwbouwprogramma
- Onderhoudsprogramma
- Gewenste wijze van communicatie tussen Huurdersraad, PeelrandWonen en Huurders

Daarnaast heeft de Huurdersraad positief geadviseerd ten aanzien van een -wettelijk- benodigde wijziging in onze statuten. De Prestatieafspraken zijn in december door PeelrandWonen, de gemeente Boekel en Huurdersraad ondertekend.

Informatie en communicatie

PeelrandWonen informeert haar huurders niet meer via het magazine "Thuis bij PeelrandWonen". In plaats daarvan verschijnen de nieuwsberichten op de website van PeelrandWonen en op de in 2018 gestarte Facebookpagina.

Uit de huurdersbijeenkomst in het najaar kwam naar voren dat communicatie via het Weekblad Boekel-Venhorst zeer gewaardeerd zou worden. Derhalve verschijnt er met ingang van 1 januari 2019 iedere 1^e week van de maand een pagina in het weekblad met het laatste nieuws.

3.2. Leefbaarheid

Voor het jaar 2018 zijn de prestatieafspraken door de gemeente Boekel niet ondertekend. Reden hiervoor was discussie over de uitgaven op leefbaarheid. De AW heeft aangegeven dat als er géén afspraken zijn, dat er ook geen kosten gemaakt kunnen worden op leefbaarheid. Nu is het gelukkig niet zo slecht gesteld met de leefbaarheid in de gemeente Boekel, maar dit is wel een gemiste kans.

Met de gemeente Boekel en de Huurdersraad zijn wij regelmatig in gesprek over hoe PeelrandWonen het best kan bijdragen aan de leefbaarheid en waar dat het meest nodig is. In de Prestatieafspraken van 2019 zijn de afspraken hieromtrent aangescherpt. Daarbij is ook overeengekomen dat wij een belangrijk initiatief in deze bij de huurder neerleggen. Huurders kunnen daarbij een verzoek indienen om de leefbaarheid rond hun woning te verbeteren. Deze initiatieven worden vervolgens gezamenlijk beoordeeld door de gemeente Boekel, de Huurdersraad en PeelrandWonen.

4. Passende dienstverlening

4.1. Kwaliteit

De dienstverlening van PeelrandWonen is rond de zomer geëvalueerd door USP. De gegevens hiervan diende voor de Aedes Benchmark. Op basis van deze resultaten heeft PeelrandWonen een A-label gekregen, waarop wij zeer trots zijn. Wij geloven er dan ook in dat wij juist door onze kleine schaal het verschil kunnen maken in onze dienstverlening ten opzichte van de grotere corporaties.

Nadeel van deze jaarlijkse uitvraag is dat je niet altijd tijdig kunt reageren op de ontvangen feedback. Daarnaast kan het zijn dat de ervaring rond een reparatieverzoek na een paar maanden al een beetje weggezaakt is. Derhalve sluit PeelrandWonen zich per 1 januari 2019 aan bij KWH. Een aantal huurders worden dan maandelijks bevraagd over hun ervaringen met een verhuizing, reparatie of algemeen contact. Hierdoor krijgen wij een scherper beeld van de kwaliteit van onze dienstverlening.

4.2. Organisatie

PeelrandWonen heeft een twee-lagen organisatiemodel bestaande uit een Raad van Commissarissen (vijf leden) en een directeur-bestuurder. In 2018 zijn twee nieuwe commissarissen geworven en is er in december 1 vertrokken. Per 1 januari 2019 bestaat de Raad van Commissarissen uit vier leden en wordt niet direct een vijfde lid geworven. Eerste helft van 2019 wordt gebruikt om te bekijken of het ook met vier leden goed gaat, aangezien alle disciplines wel vertegenwoordigd zijn.

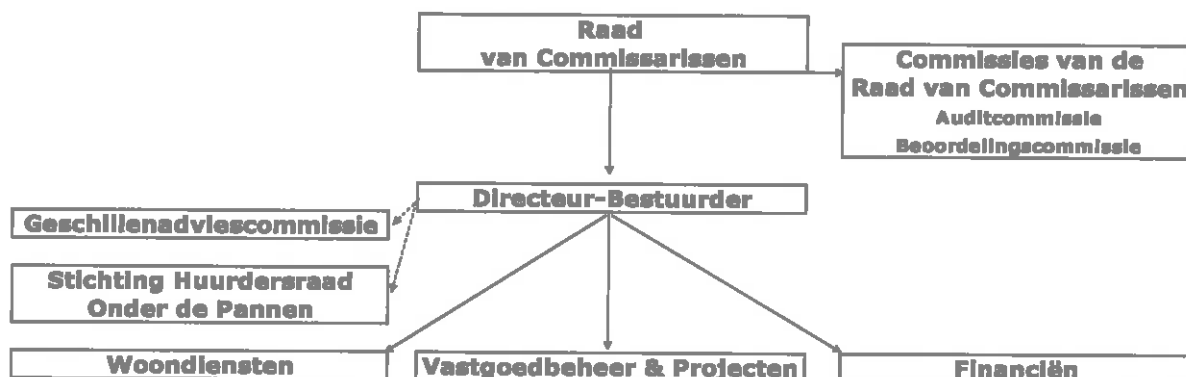
De drie kernwaarden van PeelrandWonen zijn met de nieuwe Strategische Visie gewijzigd naar: Persoonlijk, Ambitieuw en Gelukkig. Regelmatig wordt stil gestaan bij deze waarden en wordt besproken wat dit voor een ieder betekent.

Sjraar Canjels was tot 1 februari 2018 directeur-bestuurder. Per 1 juni 2018 is hij opgevolgd door Martijn van Straaten. De organisatie kende een MT waarin beleid en ontwikkelingen binnen de organisatie werden besproken. Het MT bestond in 2018 uit:

- Martijn van Straaten: Bestuurszaken, personele en algemene zaken, wonen
- Chantal Kleef: Financiën
- Joris van Gemert: Vastgoed

Deze organisatie is in 2018 door de nieuwe directeur-bestuurder als relatief 'zwaar' beoordeeld. Derhalve zijn wij in 2018 gestart met de ontwikkeling van een nieuwe organisatievorm, welke begin 2019 is bekrachtigd. Deze nieuwe vorm is meer gericht op onderlinge gelijkwaardigheid in 1 team van enthousiaste medewerkers, welke zich dagelijks inzetten voor de doelen van de organisatie.

Organisatieschema 2018



Personeel

PeelrandWonen is een kleine platte organisatie. De belangrijkste kenmerken zijn korte lijnen en een informele manier van omgang. Per 31 december 2018 zijn er 8 mensen in dienst bij PeelrandWonen. Het aantal berekende fte's bedraagt volgens het onderstaand overzicht 5,88.

Personeel	Fte's	Aantal
Directie	0,67	1
Afdeling wonen	1,37	2
Afdeling vastgoed	2,17	3
Afdeling financiën	1,67	2
Overige	0,00	0
Totaal	5,88	8

Naar geslacht was de verdeling als volgt:

- Man 3,67
- Vrouw 2,21

Bij 8 medewerkers in vaste dienst was in 2018 sprake van 25 ziekte-dagen. Het verzuimpercentage is 1,56% (2017: 1,46%).

5. Duurzaam wonen

5.1. Woningkwaliteit

Dagelijks onderhoud en reparaties

Het dagelijks onderhoud vindt grotendeels plaats in eigen beheer en wordt uitgevoerd door onze onderhoudsmedewerker. Sinds enkele jaren wordt de onderhoudsmedewerker ook gedeeltelijk ingezet voor inspectiewerk. Zo verricht hij voor- en eindcontroles bij mutatie en wordt hij ook ingezet voor het houden van toezicht op werkzaamheden door derden. Onze bewoners ervaren dit als een goede en klantgerichte dienstverlening.

Ook in 2018 werd het merendeel van de reparatieverzoeken door de eigen onderhoudsmedewerker verholpen (met ondersteuning van een lokale ZZP-er). Het totaal aantal reparatieverzoeken ligt hoger dan voorgaande jaren.

Jaar	Totaal	Eigen dienst		Derden	
	Aantal	Aantal	%	Aantal	%
2014	1007	591	59%	416	41%
2015	1126	574	51%	552	49%
2016	1004	579	58%	425	42%
2017	928	524	56%	404	44%
2018	1164	551	47%	613	53%

Door de stijging van het totaal aantal reparatieverzoeken is de inzet van derden toegenomen ten opzichte van 2017.

In 2018 is gekeken of het outsourcen van het dagelijks onderhoud een optie is. Aangezien uit de Aedes-benchmark blijkt dat onze kosten relatief laag liggen en de dienstverlening als zeer hoog wordt gewaardeerd is er vanuit bedrijfskundig oogpunt geen aanleiding voor het outsourcen. Wel is de eigen kwetsbaarheid (bij personele uitval) een risico. In 2019 gaan wij in gesprek met aannemers om dit risico te kunnen ondervangen indien nodig.

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

Jaar	Kosten	Kosten per reparatie	Kosten	Kosten per reparatie	Totaal gemiddeld
	Eigen Dienst	Verzoek Eigen Dienst	Derden	Verzoek derden	Per rep.verz.
2014	€ 55.988	€ 95	€ 65.546	€ 158	€ 121
2015	€ 63.624	€ 111	€ 67.292	€ 122	€ 116
2016	€ 72.398	€ 125	€ 54.331	€ 128	€ 126
2017	€ 59.933	€ 114	€ 75.395	€ 187	€ 146
2018	€ 70.497	€ 128	€ 117.659	€ 192	€ 162

Mutatieonderhoud

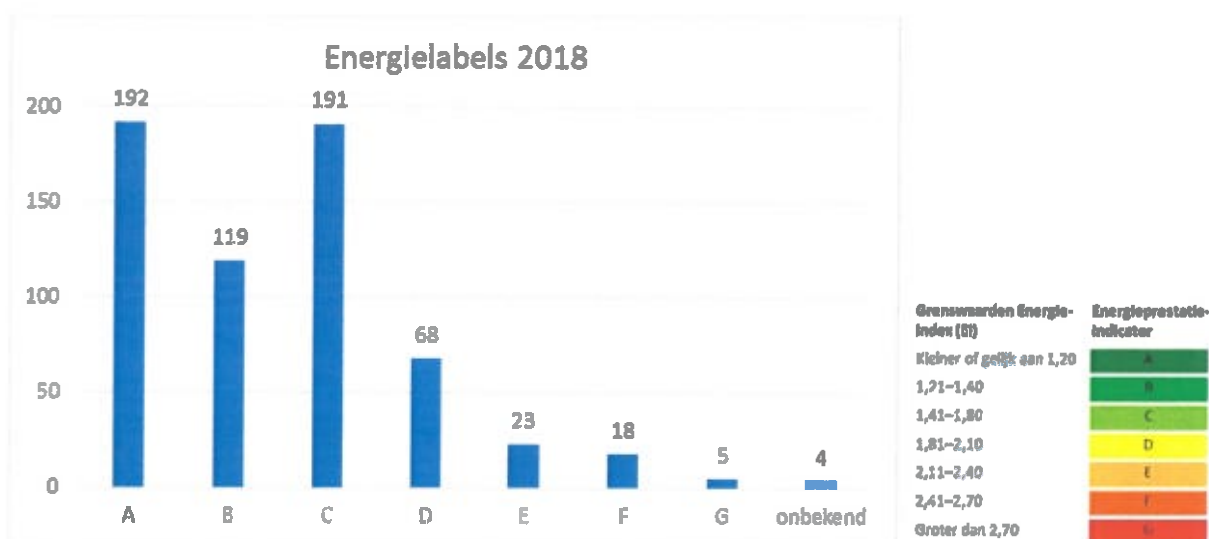
Bij 13 woningen is beperkt mutatie-onderhoud uitgevoerd. Hierbij moet men denken aan het vervangen van de closetpot, vervangen van binnendeuren, vervangen van een aanrechtblad etc. (werkzaamheden in het kader van onderhoud. De echte verbeteringen vallen hier niet onder). De gemiddelde kosten per mutatieverzoek zijn minimaal gedaald.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de mutatiekosten weer.

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

Energielabels

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



PeelrandWonen heeft in 2017 haar woningen grotendeels opnieuw laten doorrekenen op basis van het Nader Voorschrift. Begin 2017 zijn de woningen opnieuw afgemeld. Uit het Nader Voorschrift komt een energie-Index. Om dit zichtbaar in een grafiek weer te geven zijn de energie-indexen middels de energieprestatie-indicator omgerekend naar energielabels. Door renovaties, verduurzamingsmaatregelen en opgeleverde nieuwbouw dienen een aantal woningen opnieuw doorgerekend te worden. Met een gemiddelde energie-index van ca. 1,40 zit PeelrandWonen eind 2018 op de grens van een gemiddeld energielabel B (1,40).

5.2. Financiële duurzaamheid

Resultaat

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 5.523.000.

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

Resultaat (x € 1.000)	Vergelijking met vorig jaar		
	2018	2017	Vershil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 1.958	€ 1.779	€ 179
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 458	€ 537	€ -79
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 5.039	€ 1.476	€ 3.563
Nettoresultaat overige activiteiten	€ 10	€ -82	€ 92
Overige organisatiekosten	€ -56	€ -30	€ -26
Kosten omtrent leefbaarheid	€ 0	€ -12	€ 12
Financiële baten en lasten	€ -799	€ -864	€ 65
Vennootschapsbelastingen	€ -1.087	€ 850	€ -1.937
Resultaat na belastingen	€ 5.523	€ 3.654	€ 1.869

De **stijging** van het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt doordat er nieuwbouw is opgeleverd in 2017 en 2018. Tevens is er minder uitgegeven aan lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

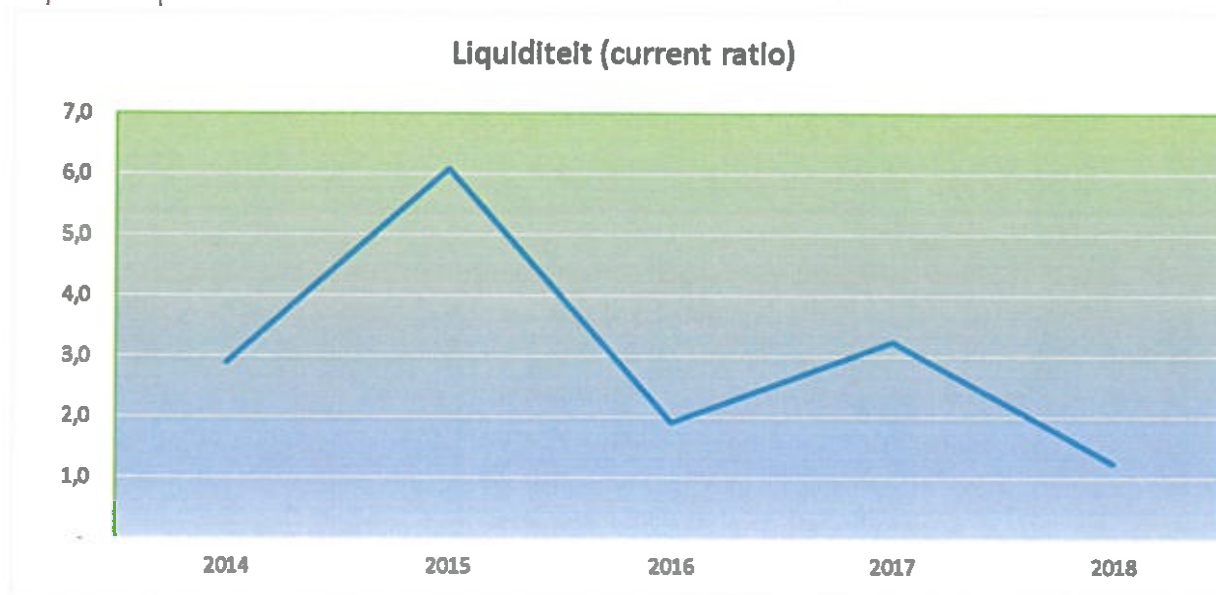
De **daling** van het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt doordat er in 2018 minder woningen zijn verkocht dan in 2017.

De **stijging** van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt met name veroorzaakt door de oplevering van de nieuwbouw en aanpassingen van de parameters.

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 2018 geeft een positief resultaat van € 3.754.000.

Liquiditeitspositie



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

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

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

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico (kasstroomrisico's)

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

Marktrisico

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

Beleidswaarde

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zoals in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van PeelrandWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 6.574.000 gegroeid naar een waarde van € 71.855.000. Dit betreft een waardegroei van 10%.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passen toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit van te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

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

Overeenkomst de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaring uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van de waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- **Aanpassing van de huurstijgingsparameter:** bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door PeelrandWonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streekhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin PeelrandWonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van de disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Het bestuur van PeelrandWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 39 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	€ 1.000,-	€ 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 72.311
Beschikbaarheid (doorexploteren)	€ 9.612	
Betalbaarheid (huren)	€ 18.292	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 4.220	
Beheer (beheerkosten)	€ 6.843	
Subtotaal	€ 38.967	
Beleidswaarde		€ 33.344

Dit impliceert dat circa 75% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Administratie

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

Kengetallen

Boekjaar	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal verhuureenheden					
1. a. huurwoningen	612	603	606	592	595
b. overige woongelegenheden	4	8	8	4	4
c. standplaats	1	1	1	1	1
totaal woongelegenheden	617	612	615	597	600
d. bedrijfspand	-	-	-	-	-
e. maatschappelijk vastgoed (steunpunt)	1	1	1	1	1
totaal verhuureenheden	618	613	616	598	601

Verhuren van woningen

1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,32%	0,28%	0,45%	0,71%	0,46%
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,48%	0,62%	1,37%	1,25%	1,19%
3. Mutatiegraad	9,39%	7,67%	9,42%	9,90%	7,70%

	2018 (beleidswaarde)	2017 (bedrijfswaarde)
ICR	2,18	1,97
ICR (WSW-norm minimaal)	1,40	1,40
Loan to Value	66%	66%
Loan to Value (WSW-norm maximaal)	75%	75%
Solvabiliteit	35%	37%
Solvabiliteit (WSW-norm minimaal)	20%	20%
Dekkingsratio	24%	26%
Dekkingsratio (WSW-norm maximaal)	50%	50%

6. Verslag van de Raad van Commissarissen

6.1. Bericht van de voorzitter

2018 is een intensief jaar geweest voor de Raad van Commissarissen. We moesten immers op zoek naar een nieuwe directeur-bestuurder. Sjraar Canjels diende eind 2017 zijn ontslag in, dus in de kerstvakantie hebben we alles op alles gezet om een profiel op te stellen en af te stemmen met de Huurdersraad. De werving werd voortvarend gestart en we kozen op basis van prijs en kwaliteit een bureau om ons daarin te ondersteunen, zodat we een vlotte doorloop zouden krijgen. Om de dagelijkse gang van zaken in goede banen te leiden huurden we voor 4 uur per week een ervaren interim-directeur in. Omdat deze persoon niet langer dan 3 maanden mocht blijven, conform de regels van de Autoriteit Wonen, stond er druk op de procedure. We kregen veel reacties op de vacature wat aangeeft dat een kleine corporatie zeker in trek is. We kozen de kandidaat met de beste papieren en ervaring. En vooral iemand die aangaf te geloven in de zelfstandigheid van PeelrandWonen. Per 1 juni 2018 is Martijn van Straaten bij ons begonnen. Hij kreeg als opdracht mee om de strategische visie af te ronden waar alle betrokkenen aan mee hadden gewerkt. Ook vroegen wij aandacht voor de bedrijfskosten, omdat dat voor een kleine corporatie heel belangrijk is. We kijken terug op een jaar waarin deze zaken naar tevredenheid zijn opgepakt.

Verder hebben we in 2018 volgens het rooster van aftreden afscheid genomen van Ad Tielemans. Er zijn 2 nieuwe leden toegetreden tot de Raad van Commissarissen te weten Ellen Broks en Frank Grisel.

Een hoogtepunt in 2018 was het opleveren van de uitkijkwoningen: 4 woningen aan het Kerkpad in Venhorst en 9 woningen aan het Grootveld in Boekel. Daarnaast hadden we de verduurzamingspilot van 5 woningen aan het Grootveld.

In november is besloten om goedkeuring te geven aan de nieuwbouwinvestering van 11 eengezinswoningen en 17 appartementen in het plan De Run in Boekel.

6.2. Over besturen en toezicht houden

Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen heeft een drieledige taak binnen PeelrandWonen:

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 18 van de statuten van PeelrandWonen omschreven. 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 PeelrandWonen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen PeelrandWonen. De Raad van Commissarissen adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming van de bestuurder, en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en die keurt de opdrachtverstrekking goed voor de visitatie die PeelrandWonen elke vier jaar laat uitvoeren.

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 (Nu: Strategische Visie 2019-2022);
- De door haar goedgekeurde missie;
- Het jaarplan;
- De begroting;
- Treasurystatuut;
- Integriteitscode en Klokkenluidersregeling;
- Het prestatiecontract met directeur-bestuurder.

Governancecode Woningcorporaties

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

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

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

Implementatie Governance in verslagjaar

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

In verband met het vertrek van de directeur-bestuurder in januari 2018, heeft de Raad van Commissarissen begin 2018 de Profielschets van de bestuurder geactualiseerd.

Daarnaast zijn op eind 2018 de statuten opnieuw vastgesteld, waarbij wijzigingen in het kader van de Veegwet zijn verwerkt.

6.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. In dit kader is in 2018 een nieuwe Strategische Visie geschreven. Daarbij is afgestapt van de 4-jaarlijkse cyclus en besloten om deze visie jaarlijks te actualiseren en aan te scherpen waar nodig. De nieuwe strategie is in november 2018 vastgesteld tot dat moment is het "oude" visie document "Samen Redzaam Zijn" uit 2014 als uitgangspunt voor de toetsing gehanteerd

De strategie is door de bestuurder op een juiste wijze ingezet en heeft geleid tot de realisatie van 13 nieuwbouwwoningen in 2018. In 2019 zal verder vorm gegeven worden aan het realiseren van de 5 dromen als omschreven in de Visie 2019-2022.

De volgende strategieën werden in 2018 gehanteerd om de doelstellingen uit het visiedocument te bereiken:

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

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 PeelrandWonen te Boekel heeft vormgegeven aan Geschillenadviescommissie die een waarborg voor continuïteit biedt. Inmiddels is woningstichting Wocom ook aangesloten. In 2018 is geen geschil voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

Gemeenteoverleg

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

Drie keer per jaar vindt er beleidsoverleg plaats, waarvan éénmaal tussen het college en de directie van de gemeente Boekel enerzijds en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen, het bestuur en het managementteam van PeelrandWonen.

Samenwerking

In het (oude) visiedocument "Samen Redzaam Zijn" geeft PeelrandWonen aan nadrukkelijk de samenwerking met de ketenpartners te continueren. Dit heeft in 2018 niet geleid tot nieuwe projecten op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn. Waar blijkt dat er een gezamenlijke behoefte is om een project op te zetten is PeelrandWonen hier zeker toe bereid. In de nieuwe Prestatieafspraken worden al verscheidene onderwerpen genoemd, welke in 2019 verder uitgewerkt zullen worden.

Signaleringsoverleg

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

Toezicht op financiële en operationele prestaties

In 2018 heeft tweemaal overleg met de accountant plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de jaarrekening 2017 besproken (voltallige Raad van Commissarissen aanwezig) en heeft de pre-audit plaatsgevonden voor de interimcontrole 2018 (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 van Commissarissen aanwezig).

Waardering op marktwaarde

Het bestuur is verantwoordelijk voor een juiste verwerking van de waardering op marktwaarde. In 2018 heeft de bestuurder verantwoording afgelegd aan de Raad van Commissarissen over de wijze waarop invulling aan dit proces is gegeven.

Bestuursverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Deloitte heeft op 12 juni 2018 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 2017.

Bevindingen interim-controle

De auditcommissie heeft, in aanwezigheid van het bestuur en de manager Financiën, op 27 november 2018 de resultaten van de interimcontrole besproken met de accountant. De onderstaande punten zijn hierbij besproken:

- Interne beheersing
- Frauderisicoanalyse
- Rechtmatigheid woningtoewijzingen en -verkopen
- Anti Taks Avoidance Directive
- Wet Normering Topinkomens
- Algemene Verordening Gegevensbescherming
- Marktwaaarde en beleidswaaarde
- Planning en dynamiseren eindejaarscontrole

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

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk verslag

In het volkshuisvestelijk verslag legt de bestuurder verantwoording af over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. Ondanks de invloed van de nieuwe regelgeving met betrekking tot de taakvelden van de corporaties en de strengere toetsing door het WSW heeft PeelrandWonen in 2018 13 nieuwbouwwoningen kunnen realiseren. Daarnaast zijn er plannen voor de realisatie van 28 woningen in 2019.

Met de gemeente Boekel en Huurdersraad "Onder de Pannen" is in 2018 gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2019. Deze prestatieafspraken zijn op 14 december 2018 door de partijen ondertekend.

Klachtenbehandeling

In 2018 zijn geen klachten voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

Visitatie

PeelrandWonen heeft in 2015 een visitatie laten uitvoeren door een onafhankelijke partij. Een onafhankelijke commissie heeft het maatschappelijk presteren van PeelrandWonen beoordeeld met een totaalcijfer 7. Het visitatierapport is op de website van PeelrandWonen geplaatst. Tevens is de commissie gevraagd een Rapport van aanbevelingen op te stellen. Dit rapport is door het bestuur met de Raad van Commissarissen besproken. Eind 2019 volgt een nieuwe visitatie.

Toezicht op stakeholderdialoog

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

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

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2018 plaatsgevonden door middel van regulier overleg. Tevens heeft in 2017 een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij deze partijen zijn uitgenodigd om deel te nemen aan visietafels. De opbrengst van deze visietafels en de uitkomsten van de huurders hebben input opgeleverd voor het opstellen van het visiedocument 2019-2022.

Toezicht op risicobeheersing

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

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 PeelrandWonen van belang zijn.

Risico's m.b.t. strategie:

Gezien de grootte van de organisatie is 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 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 heeft PeelrandWonen het aantal uitstaande VOV-woningen afgebouwd.

De wettelijke eisen met betrekking tot toewijzingen wordt steeds strenger, maar 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 2018 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:

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 PeelrandWonen. Tijdens de interimcontrole is onder andere de naleving van de regels met betrekking tot woningtoewijzing gecontroleerd.

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

- Verhuurdersheffing en Saneringssteun CFV: Deze bijdragen gaan ten koste van de investeringscapaciteit van PeelrandWonen (2018: € 456.541).
- 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 (2018: maximaal € 36.798).

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

Toezicht op verbindingen

PeelrandWonen is in 2018 geen verbindingen, zoals bedoeld in het BBSH, aangegaan met andere instellingen.

Opdrachtgeverschap externe auditor

Benoeming accountant

De externe accountant wordt door de Raad van Commissarissen benoemd.

Beoordeling functioneren accountant

Op basis van de verrichtingen van de accountant heeft de directeur-bestuurder de Raad van Commissarissen voorgesteld de contracttermijn met Deloitte wederom met 1 jaar te verlengen voor boekjaar 2018. De Raad van Commissarissen heeft dit advies overgenomen. Daarnaast is eind 2018 de selectie van een nieuwe accountant voor het boekjaar 2019 opgestart.

Conclusie toezichthoudende rol

In 2018 is de herijking van het visiedocument afgerond. De nieuwe directeur-bestuurder is voortvarend aan de slag gegaan met het verder professionaliseren van de organisatie.

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

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

6.4. Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

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

Per 1 juni 2018 is Martijn van Straaten benoemd als directeur-bestuurder van PeelrandWonen.

Beoordelingskader en beoordeling

De evaluatie van het bestuur wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie (remuneratiecommissie). De beoordelingscommissie bestaat uit Koen van Sleuwen en Ellen Broks. Alle leden van de Raad van Commissarissen worden in de gelegenheid gesteld om hun op- en aanmerkingen en feedback op het bestuur door te geven aan de beoordelingscommissie. Het beoordelingsgesprek heeft plaatsgevonden op 14 december 2018. De Raad van Commissarissen heeft in een vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder het functioneren besproken. De beoordelingscommissie heeft in het jaarlijkse beoordelingsgesprek aangegeven dat het functioneren van de bestuurder met goed beoordeeld kan worden.

Beloningskader en beloning

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

Aandelen, leningen, garanties

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

Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

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

Integriteit

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

6.5. Verslag vanuit klankbordfunctie

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

6.6. Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profiel schetsen

De Raad van Commissarissen heeft een profiel schets 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 vertrek van 2 Commissarissen in december 2017 is een wervingsprocedure opgestart voor 2 nieuwe leden. Naar aanleiding hiervan zijn Ellen Broks en Frank Grisel toegetreden tot de Raad van Commissarissen.

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur heeft Ad Tielemans op 31 december 2018 zijn functie als lid Raad van Commissarissen beëindigd. De Raad dankt hem voor zijn inzet.

De statuten voorzien in een Raad van Commissarissen van 3-5 leden. Er is besloten om voorlopig met 4 RvC-leden de werkzaamheden voort te zetten en nog geen 5^e commissaris te werven, dit wordt half 2019 geëvalueerd.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

De Raad van Commissarissen van PeelrandWonen heeft uit haar midden een auditcommissie en beoordelingscommissie (remuneratiecommissie) ingesteld. Deze commissies waren in 2018 als volgt samengesteld:

Naam	Commissie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftreden per
Anouschka van Laarhoven-Rovers	Voorzitter	2016		30-09-2020
Frank Grisel	Auditcommissie	2018		31-07-2022
Ad Tielemans	Vz. Auditcommissie Vice-voorzitter RvC	2008	31-12-2014	31-12-2018
Koen van Sleuwen	Remuneratiecommissie	2016		30-09-2020
Ellen Broks	Remuneratiecommissie	2018		31-01-2022

Conclusie samenstelling

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

Functies en nevenfuncties zittende Raad van Commissarissen

Naam	Functies en nevenfuncties	
Anouschka van Laarhoven-Rovers	Gemeente Gemert-Bakel	Manager Strategie, Programma, Projecten
Koen van Sleeuwen	Mooi Nederland Advies	Eigenaar
	Stichting Woningcorporatie WoonGenoot	Lid RvC
	Stichting Woningbeheer Betuwe	Lid RvC
Ellen Broks	Transformatie Support	Eigenaar
	STMR	Regiomanager
	Woningcorporatie Woonveste	Lid RvC
Frank Grisel	Grow Support	Eigenaar
	Stichting Vrienden van Compostella	Bestuurslid
	RIBW Brabant	Manager P&C
Ad Tielemans	Crowe Foederer Accountants	Accountant
	NOC * NSF	Lid financiële commissie
	Nederlands Handbal Verbond	Penningmeester
	Energiecoöperatie Boekel	Penningmeester
	Stichting Binnensport Boekel	Voorzitter

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke Commissaris zijn functie in 2018 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle Commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties. Mogelijke strijdige belangen worden door leden van de Raad van Commissarissen gemeld in de plenaire vergaderingen. De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

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

Aanspreekbaarheid

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

Informatievoorziening

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

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

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

Themadagen

In 2019 zijn er verschillende interne themadagen georganiseerd voor kennisdeling op verschillende vakgebieden.

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 een zelfevaluatie gevoerd, welke begeleid is door een externe partij. Actiepunten welke hieruit voortkwamen zijn in 2019 geagendeerd.

Permanente educatie

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

Naam	Functie	Behaalde PE-punten 2018	Totaal behaalde PE-punten
Martijn van Straaten	Directeur-bestuurder	31,5	31,5
Anouschka van Laarhoven-Rovers	Voorzitter	2	23
Koen van Sleuwen	Lid	18	49
Ellen Broks	Lid	12	30
Frank Grisel	Lid	17	17
Ad Tielemans	Lid	0	19

Bezoldiging

De bezoldiging van Commissarissen bij PeelrandWonen vindt plaats volgens de beroepsregel **Bezoldiging commissarissen 2018**. Deze regeling van de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is door de Algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel.

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de Raad van Commissarissen te waarborgen. De over 2018 aan Commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

6.7. Tot slot

Vooruitblik

In 2019 zet PeelrandWonen wederom vol in op de realisatie van energiezuinige nieuwbouwwoningen. Daarnaast wordt in de 1^e helft van 2019 het nieuw op te stellen Portefeuilleplan afgerond en nadere invulling gegeven aan het jaarplan.

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 en wordt het huurbeleid begin 2019 herijkt.

Dankwoord

De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van PeelrandWonen van harte voor hun inzet in 2018.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het bestuursverslag over 2018 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 PeelrandWonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

Ondertekening

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

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

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

Mevrouw C.J.A. Broks, lid

De heer F.J.M. Grisel, lid

Boekel, 12 juni 2019

7. Bestuursverklaring

Besteding van middelen

Het Bestuur van PeelrandWonen verklaart hierbij dat al haar beschikbare middelen in 2018 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Opmaak bestuursverslag 2018

Het bestuur van PeelrandWonen heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgemaakt op 12 juni 2019.

Vaststelling jaarstukken 2018 door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het door het Bestuur opgemaakte bestuursverslag, inclusief jaarrekening, over 2018.

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

Het bestuursverslag, inclusief jaarrekening over 2018, 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 2018 gevoerde beleid.

Balans per 31 december 2018

BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	Toelichting	31-12-2018 x € 1.000	31-12-2017 x € 1.000
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	70.937	64.463
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	918	818
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	2.189	3.065
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>718</u>	<u>74</u>
Totaal vastgoedbeleggingen		74.762	68.420
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	<u>623</u>	<u>654</u>
Totaal materiële vaste activa		623	654
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	<u>574</u>	<u>1.661</u>
Totaal financiële vaste activa		574	1.661
Som der vaste activa		75.959	70.735
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	456	302
Overige voorraden	4.2	<u>443</u>	<u>508</u>
Totaal voorraden		899	810
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	13	11
Overheid	5.2	0	1
Overige vorderingen	5.3	31	230
Overlopende activa	5.4	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal vorderingen		44	242
Liquide middelen	6	9	1.390
Som der vlottende activa		952	2.442
TOTAAL ACTIVA		76.911	73.177

BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (NA RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA	Toelichting	31-12-2018 x € 1.000	31-12-2017 x € 1.000
EIGEN VERMOGEN	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	29.599	25.609
Overige reserves	7.2	<u>22.328</u>	<u>20.795</u>
Totaal eigen vermogen		51.927	46.404
VOORZIENINGEN	8		
Overige voorzieningen	8.1	<u>15</u>	<u>17</u>
Totaal voorzieningen		15	17
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.1	22.052	22.950
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	<u>2.152</u>	<u>3.052</u>
Totaal langlopende schulden		24.204	26.002
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	0	0
Schulden aan leveranciers	10.2	307	49
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	59	46
Schulden ter zake van pensioenen	10.4	6	6
Overige schulden	10.5	39	59
Overlopende passiva	10.6	<u>354</u>	<u>594</u>
Totaal kortlopende schulden		765	754
TOTAAL		<u>76.911</u>	<u>73.177</u>

Winst- en verliesrekening over 2018

WINST- EN VERLIESREKENING OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2018	Toe- lichting	31-12-2018 X € 1.000	31-12-2017 X € 1.000
Huuropbrengsten	11	3.997	3.903
Opbrengsten servicecontracten	12.1	155	133
Lasten servicecontracten	12.2	-110	-98
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-593	-715
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-811	-825
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-680	-619
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.958	1.779
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.094	1.861
Toegerekende organisatiekosten		-5	-20
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-631	-1.304
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	458	537
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	869	540
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	4.142	926
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	28	10
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.039	1.476
Opbrengst overige activiteiten		10	13
Kosten overige activiteiten		0	-95
Netto resultaat overige activiteiten	18	10	-82
Overige organisatiekosten	21	-56	-30
Kosten omtrent leefbaarheid	22	0	-12
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten		-799	-865
Saldo financiële baten en lasten	23	-799	-864
Resultaat voor belastingen		6.610	2.804
Belastingen	24	-1.087	850
Resultaat na belastingen		5.523	3.654

Kasstroomoverzicht

KASSTROOMOVERZICHT (Volgens de directe methode)	2018 <u>X € 1.000</u>	2017 <u>X € 1.000</u>
Ontvangsten		
Huurontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	3.927	3.860
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	24	15
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	3	3
Onzelfstandige overige wooneenheden niet-DAEB	29	30
Overige niet wooneenheden DAEB	4	4
Vergoedingen	167	158
Overige bedrijfsontvangsten	11	8
Ontvangen interest	0	6
Saldo ingaande kasstromen	4.165	4.084
Uitgaven		
Personeelsuitgaven		
Lonen	-321	-357
Sociale lasten	-53	-53
Pensioenlasten	-67	-71
Onderhoudsuitgaven	-516	-867
Overige bedrijfsuitgaven	-758	-647
Betaalde interest	-893	-834
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-42	-3
Verhuurdersheffing	-457	-428
Leefbaarheid	0	-12
Saldo uitgaande kasstromen	-3.107	-3.272
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.058	812
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet wooneenheden DAEB	1.110	1.447
Verkoopontvangsten wooneenheden (VOV) na Inkoop	210	900
Verkoopontvangsten grond	0	138
Saldo ingaande kasstroom MVA	1.320	2.485

KASSTROOMOVERZICHT (Volgens de directe methode)	2018 X € 1.000	2017 X € 1.000
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-1.735	-1.153
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden DAEB	-454	-217
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-539
Aankoop grond	-636	-227
Investerings overig DAEB	0	-55
Investerings overig niet-DAEB	-16	-19
Externe kosten bij verkoop DAEB	-20	-58
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-2.861	-2.268
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.541	217
Financieringsactiviteiten Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	2.000	0
Saldo Ingaande kasstroom	2.000	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-2.898	-171
Saldo uitgaande kasstroom	-2.898	-171
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-898	-171
Mutatie geldmiddelen	-1.381	858
Liquide middelen begin boekjaar	1.390	532
Mutatie geldmiddelen	-1.381	858
Liquide middelen eind boekjaar	9	1.390

Toelichting op de jaarrekening 2018

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Toegelaten instelling

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

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

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 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.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Bij het toepassen van het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde" wordt de basisversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

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 en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. PeelrandWonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden, MOG en parkeergelegenheden.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau, bij toepassing van de fullversie is sprake van een aannemelijke waarde op complexniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatige 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.

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

2. Materieële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvordering(en)

a. Voorwaartse verliescompensatie

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

b. Voor verschillen lening portefeuille

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

c. Latente belastingvordering voor verkoop bestemd vastgoed

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

Het onroerend goed bestaat uit een drietal categorieën onroerend goed:

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

Aangezien er ultimo 2018 geen verhuureenheden bestemd zijn voor sloop en herontwikkeling beperkt de latentie zich tot het onroerend goed bestemd voor verkoop.

d. Overige verschillen op het vastgoed

Voor de verschillen op het vastgoed is een latentie van nihil gevormd. Op basis van contante waarde is er sprake van een eeuwigdurende looptijd, waardoor de contante waarde van de fiscale en commerciële verschillen nihil bedraagt.

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. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

4.2 Overige voorraden

a. Overige voorraden - grond

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

b. Overige voorraden - onderhoudsmaterialen

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatste bekende inkooprijzen.

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

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

8. Voorzieningen

8.1 Overige voorzieningen - loopbaanbudget

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

8.2 Voorziening onrendabele investeringen

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

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

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

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

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

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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 2018 bedroeg dit maximumpercentage 3,9% (2017: 2,8%). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten.

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

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

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of 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. Kosten omtrent leefbaarheid

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

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

PeelrandWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de Jaarrekening opgenomen schatting.

25. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal VHE's, waarbij voor nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is uitgegaan van het aantal per 31-12-2018 conform de jaarrekening van 623 VHE's. Voor het gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille is uitgegaan van het aantal verkochte woningen in 2018 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 2018

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

1.1 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van de vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie X € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie X € 1.000	Totaal X € 1.000
1 januari 2018			
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	40.789	982	41.771
Cumulatieve herwaarderingen	25.568	6	25.574
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.894	-170	-2.064
Boekwaarde per 1 januari 2018	64.463	818	65.281
Mutaties			
Investerings - Initiële verkrijgingen	482	0	482
Investerings - oplevering nieuwbouw	1.797	0	1.797
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-325	0	-325
Overboekingen van / naar voorraden	-391	0	-391
Overige waardeverminderingen nieuwbouw	-617	0	-617
Overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	1.402	84	1.486
Aanpassing marktwaarde	4.126	16	4.142
Totaal mutaties 2018	6.474	100	6.574
31 december 2018			
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	42.816	982	43.798
Cumulatieve herwaarderingen	29.389	22	29.411
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.268	-86	-1.354
Boekwaarde per 31 december 2018	70.937	918	71.855

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 29.411.000 (2017: € 25.574.000). Deze heeft voor € 29.389.000 (2017: € 25.568.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 22.000 (2017: € 6.000) op het niet-DAEB-vastgoed. De post buitengebruikstellingen en afstotingen betreft de desinvestering van 3 woningen.

Marktwaaarde

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

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

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

Disconteringsvoet

Woongelegenheden	7,35%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,79%
Parkeergelegenheden	6,55%

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	0,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	0,00%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	7,20%	4,60%	0,00%	0,00%	0,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE - EGW	€ 916	€ 916	€ 916	€ 916	€ 916
Instandhoudingsonderhoud per VHE - MGW	€ 882	€ 882	€ 882	€ 882	€ 882
Mutatieonderhoud per VHE - EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Mutatieonderhoud per VHE - MGW	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Achterstallig onderhoud per VHE - EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per VHE - MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56%	0,56%	0,56%	0,56%	0,56%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	0,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518
Technische splitsingskosten per eenheid	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7
Mutatieleerhoud per m2 BVO	€ 11	€ 11	€ 11	€ 11	€ 11
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per VHE - EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per VHE - MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten - MOG (% van de 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
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 26	€ 26	€ 26	€ 26	€ 26
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518
Technische splitsingskosten per eenheid	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Verkoopkosten per eenheid	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 32.910.184. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 434.062.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	DAEB- vastgoed X € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed X € 1.000
Marktwaarde per 31 december 2018	71.393	918
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-9.431	-182
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-18.113	-179
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-4.191	-29
Afslag wegen beheer (beheerskosten)	-6.748	-94
Beleidswaarde per 31 december 2018	32.910	434

Dit verloopoverzicht is inclusief 2 woningen die opgenomen zijn onder de post vastgoed bestemd voor de verkoop.

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)

Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. PeelrandWonen hanteert voor de sociale huurwoningen 6 vaste streefhuurbedragen. De streefhuur voor woningen boven de sociale huurgrens (€ 720,42) wordt gebaseerd op 80% van de maximaal redelijke huur.

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van PeelrandWonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren-onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van PeelrandWonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

	Bedrag per VHE
Beleidsnorm onderhoud	€ 1.578,84
Beleidsnorm beheer	€ 1.258,37

Voor het boekjaar 2019 worden scherpere definities verwacht voor onderhoud en beheer, hetgeen de vergelijkbaarheid tussen woningcorporaties bevordert. Dit kan het volgend jaar tot aanpassingen in de beleidswaarde leiden

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Bij mutatie vindt waardering plaats op basis van de grondprijs en opstalprijs, omdat PeelrandWonen zicht heeft op de totale waarde van de woning.

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden X € 1.000
1 januari 2018	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	3.030
Cumulatieve herwaarderingsen	35
Boekwaarde per 1 januari 2018	<u>3.065</u>
Mutaties	
Desinvesteringen	-1.009
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	133
Totaal mutaties 2018	<u>-876</u>
31 december 2018	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	2.000
Cumulatieve herwaarderingsen	189
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>2.189</u>

Raad van Commissarissen heeft de verlenging van het bestuursvoorstel tot beëindiging van de Koopgarantregelling goedgekeurd. De gemeente Boekel heeft ook ingestemd met de afbouw van de koopgarantportefeuille. Alle eigenaren zijn inmiddels aangeschreven. Veertien woningen zijn ultimo 2018 volledig in eigendom overgegaan.

De waardeontwikkeling van het vastgoed is hierbij gebaseerd op het verschil tussen de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed bij uitgifte en de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed op het moment van terugkoop (gebaseerd op een onafhankelijke taxatie). Ultimo 2018 zijn er 9 kavels en 11 woningen verkocht onder voorwaarden (2017: 22 kavels en 12 woningen).

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie X € 1.000
1 januari 2018	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	74
Cumulatieve herwaarderings	0
Boekwaarde per 1 januari 2018	<u>74</u>
Mutaties	
Investerings	2.441
Overboekingen - naar vastgoedbeleggingen in exploitatie	<u>-1.797</u>
Totaal mutaties 2018	644
31 december 2018	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	718
Cumulatieve herwaarderings	0
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>718</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € nihil (2017: € nihil) aan bouwrente geactiveerd.

2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	X € 1.000
1 januari 2018	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	956
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-302</u>
Boekwaarde per 1 januari 2018	<u>654</u>
Mutaties	
Investeringen	16
Desinvesteringen	-2
Desinvestering afschrijvingen	2
Afschrijvingen	<u>-47</u>
Totaal mutaties 2018	<u>-31</u>
31 december 2018	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	970
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-347</u>
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>623</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Latente belastingvordering(en)

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

	2018	2017
	X € 1.000	X € 1.000
Latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie	400	1.540
Latentie leningenportefeuille	82	82
Latentie voor verkoop bestemd bezit	92	39
	<u>574</u>	<u>1.661</u>

Latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie

	2018	2017
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	1.540	685
Mutaties	-1.140	855
Stand per 31 december	<u>400</u>	<u>1.540</u>

Op basis van de ingediende en/of definitieve aangiften tot en met 2017 heeft PeelrandWonen een fiscaal verlies van in totaal € 5.402.060. Het verwachte fiscale resultaat in 2018 bedraagt € 3.754.000 en de verwachting is dat het restant van de verrekenbare verliezen het komend boekjaar zal worden vereffend.

Latentie leningenportefeuille

	2018	2017
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	82	82
Dotatie boekjaar	0	0
Stand per 31 december	<u>82</u>	<u>82</u>

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

Stand per 31 december	<u>326</u>	<u>328</u>
-----------------------	------------	------------

Latentie voor verkoop bestemd bezit

	2018	2017
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	39	43
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie/vrijval boekjaar	53	-4
Stand per 31 december	92	39
	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	1.639	2.190
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	2.048	2.351
Verschil	-409	-161
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3.75% gerekend:	369	156
Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief ad 25%:	92	39

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

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor verkoop	456	302
	456	302

Eind 2018 zijn er twee woningen uit exploitatie genomen. Deze woningen worden begin 2019 verkocht.

4.2 Overige voorraden

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorraden - grond	434	499
Overige voorraden - onderhoudsmaterialen	9	9
	<u>443</u>	<u>508</u>

In 2018 is een grondpositie in Venhorst overgeboekt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

5. Vorderingen

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren	13	11
Overheid	0	1
Overige vorderingen	31	230
	<u>44</u>	<u>242</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2017 is 0,32% van de jaarhuur en vergoedingen (2017: 0,28%).

6. Liquide middelen

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Rekening-courant BNG	6	361
Spaarrekening Rabobank	3	13
Vermogensspaarrekening ING NV	0	990
Spaarrekening Rabobank doelreserveren	0	23
Rekening-courant ING NV	0	2
Kas	0	1
Totaal	<u>9</u>	<u>1.390</u>

Voor een bedrag van € nihil (2017: € 23.305) staan de liquide middelen niet ter vrije beschikking van PeelrandWonen.

7. EIGEN VERMOGEN

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

7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderings reserve DAEB- vastgoed in exploitatie X € 1.000	Herwaarderings reserve niet- DAEB-vastgoed in exploitatie X € 1.000	Herwaarderings reserve vastgoedporte- feuille V.O.V. X € 1.000	Totaal X € 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2018	25.568	6	35	25.609
Realisatie uit hoofde van verkoop	-305	0	0	-305
Daling/toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	4.126	16	153	4.295
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>29.389</u>	<u>22</u>	<u>188</u>	<u>29.599</u>

7.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2018 X € 1.000	2017 X € 1.000
Stand per 1 januari	20.795	17.467
Resultaat boekjaar	5.523	3.654
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-3.990	-326
Stand per 31 december	<u>22.328</u>	<u>20.795</u>

VOORSTEL TOT RESULTAATBESTEMMING OVER HET BOEKJAAR 2018

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 5.522.586 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 12 juni 2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. VOORZIENINGEN

8.1. Overige voorzieningen - loopbaanbudget

	2018	2017
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	17	18
Dotaties	4	3
Onttrekkingen	-6	-4
Stand per 31 december	15	17

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

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1. Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen is als volgt:

	2018	2017
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	22.950	23.122
Bij: nieuwe leningen	2.000	0
Af: aflossingen	-2.898	-172
Stand per 31 december	22.052	22.950

Rentepercentages	bedrag (x € 1.000,--)	resterende looptijd	bedrag (x € 1.000,--)	renteherziening	bedrag (x € 1.000,--)
1 tot 2 %	4.000	1 tot 5 jaar	5.000	1 tot 5 jaar	303
2 tot 3 %	4.758	5 tot 10 jaar	3.800	5 tot 10 jaar	832
3 tot 4 %	6.294	10 tot 15 jaar	2.624		
4 tot 5 %	7.000	15 tot 20 jaar	7.494		
5 tot 6 %	0	20 tot 25 jaar	2.303		
> 6 %		25 tot 30 jaar	831		
		> 30 jaar	0		
totaal	22.052		22.052		1.135

	2018	2017
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Marktwaaarde per 31 december	<u>27.043</u>	<u>28.219</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 3,26% (2017: 3,73%). De leningen kredietinstellingen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of fixe (ineens afgelost). De gemiddelde rentevastperiode eind 2018 is 9,4 jaar (2016: 9,8 jaar). Komend jaar bedraagt het normale aflossingsbestanddeel € 0,2 miljoen.

Zekerheden

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

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

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

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

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2018 X € 1.000	2017 X € 1.000
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	3.052	3.266
Vermeerderingen/verminderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	3.052	3.266
Mutaties		
Opwaarderingen	106	132
Afwaarderingen	-1.006	-346
Saldo mutaties	-900	-214
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.152	3.052
Vermeerderingen/verminderingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	2.152	3.052

Op basis van de tot heden gedane transacties zijn wij voor eind 2018 uitgegaan dat inzake de voorwaardelijke terugkoopverplichting mocht deze ingeroepen worden de voorwaardelijke terugkoopverplichting voor het totaal van de 20 woningen circa € 3.4 mln. (2017: 34 woningen circa € 5.5 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

	2018 X € 1.000	2017 X € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	307	49
Belastingen en premies sociale verzekeringen	59	46
Schulden ter zake van pensioenen	6	6
Overige schulden	39	59
Overlopende passiva	354	594
	765	754

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2018	2017
	X € 1.000	X € 1.000
BNG, rekening-courantkrediet	<u>0</u>	<u>0</u>

PeelrandWonen heeft bij de BNG-bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 600.000 (2017: € 600.000).

10.2 Schulden aan leveranciers

	2018	2017
	X € 1.000	X € 1.000
Schulden aan leveranciers	<u>307</u>	<u>49</u>

10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
	X € 1.000	X € 1.000
Loonbelasting en sociale premies	<u>15</u>	<u>23</u>
Omzetbelasting	<u>44</u>	<u>23</u>
	<u>59</u>	<u>46</u>

10.4 Schulden ter zake van pensioenen

	2018	2017
	X € 1.000	X € 1.000
Schulden ter zake van pensioenen	<u>6</u>	<u>6</u>
	<u>6</u>	<u>6</u>

10.5 Overige schulden

	2018	2017
	X € 1.000	X € 1.000
Vooruitontvangen huur	<u>28</u>	<u>32</u>
Afrekening servicekosten diverse complexen	<u>11</u>	<u>27</u>
	<u>39</u>	<u>59</u>

10.6 Overlopende passiva

	2018	2017
	X € 1.000	X € 1.000
Niet vervallen rente leningen	<u>281</u>	<u>377</u>
Nog te betalen accountantskosten	<u>26</u>	<u>49</u>
Verplichting verlofuren medewerk(st)ers	<u>18</u>	<u>15</u>
Nog te betalen investeringsverplichtingen	<u>15</u>	<u>44</u>
Nog te betalen bedragen	<u>0</u>	<u>95</u>
Overige overlopende passiva	<u>14</u>	<u>14</u>
	<u>354</u>	<u>594</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 € 0.8 miljoen (2017: € 0.9 miljoen).

Volmacht WSW

Op 30 december 2013 heeft PeelrandWonen een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het WSW-onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging (maximaal € 57,6 miljoen), maar biedt WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van WOZ bedraagt € 92,9 miljoen.

Operationele lease

De verplichting uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomst bedraagt in totaal € 7.207. Hiervan vervalt binnen een jaar € 2.402. De resterende looptijd van het leasecontract is 3 jaar.

Aanspraken tekorten pensioenvoorzelingen

Ultimo 2018 zijn er evenals ultimo 2017 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2018 € 48.000 (2017: € 53.000).

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

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

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 25% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 14.297). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 105.075). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 17,19% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2018 volgens opgave van het fonds 115,9% (2017: 113,4%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

De vereiste dekkingsgraad op langere termijn is circa 125,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het fonds op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2018

11. Huuropbrengsten

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.960	3.879
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	4	4
	<u>3.964</u>	<u>3.883</u>
Af: huurderving wegens leegstand	19	22
Af: huurderving wegens oninbaarheid	1	3
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed In exploitatie	<u>3.944</u>	<u>3.858</u>
 <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	53	45
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	0	0
	<u>53</u>	<u>45</u>
Af: huurderving wegens leegstand	0	0
Af: huurderving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>53</u>	<u>45</u>
 Totaal huuropbrengsten	<u>3.997</u>	<u>3.903</u>

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	114	100
EPV vergoeding	42	33
	<u>156</u>	<u>133</u>
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	1	0
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>155</u>	<u>133</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

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	110	98
EPV vergoeding	0	0
Totaal servicecontracten	110	98

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende personeelskosten	297	394
Toegerekende overige organisatiekosten	253	277
Toegerekende afschrijvingen	43	44
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	593	715

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	408	281
Onderhoudslasten (cyclisch)	403	544
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	811	825

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	802	812
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	9	13
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	811	825

In bovenstaande post is voor € 134.000 aan toegerekende personeelskosten en overige organisatiekosten opgenomen (2017: € 70.000).

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

	2018	2017
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Planmatig onderhoud	399	535
Mutatieonderhoud	64	49
Klachtenonderhoud	243	139
Calamiteitenonderhoud	18	14
Contractenonderhoud	78	75
Totaal onderhoudslasten	<u>802</u>	<u>812</u>

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

	2018	2017
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Planmatig onderhoud	4	9
Mutatieonderhoud	1	1
Klachtenonderhoud	3	2
Contractenonderhoud	1	1
Totaal onderhoudslasten	<u>9</u>	<u>13</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Verhuurderheffing	457	428
Onroerendezaakbelasting	162	172
Saneringsheffing	42	0
Verzekeringen	19	19
Totaal directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>680</u>	<u>619</u>

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2018	2017
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestand bezit	906	1.651
Af: direct toerekenbare kosten	-18	-33
Af: boekwaarde	-627	-1.138
Af: toegerekende organisatiekosten	-5	-20
Verkoopresultaat DAEB vastgoed in exploitatie	<u>256</u>	<u>460</u>

	2018 <u>x € 1.000</u>	2017 <u>x € 1.000</u>
<i>Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden</i>		
Verkoopresultaat VOV transacties	204	136
Ongerealiseerd resultaat VOV transacties	-4	0
Af: direct toerekenbare kosten	2	-26
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	202	110

	2018 <u>x € 1.000</u>	2017 <u>x € 1.000</u>
<i>Voorraden</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	136
Af: direct toerekenbare kosten	0	-3
Af: boekwaarde	0	-166
Verkoopresultaat voorraden	0	-33
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	458	537

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018 <u>x € 1.000</u>	2017 <u>x € 1.000</u>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Overige waardeverminderingen nieuwbouw	-617	-294
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-617	-294

	2018 <u>x € 1.000</u>	2017 <u>x € 1.000</u>
<i>Bestaande vastgoedportefeuille</i>		
Overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	1.486	834
Totaal overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	1.486	834
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	869	540

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

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	4.126	989
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	4.126	989
	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	16	-63
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	16	-63
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.142	926

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

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeverandering onroerende zaken VOV	133	-204
Waardeverandering onroerende zaken VOV terugkoopverplichting	-105	214
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	28	10

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

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Beheerdiensten	8	8
Overige bedrijfsopbrengsten	2	5
Kosten overige activiteiten	0	-95
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	10	-82

19. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	47	45
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	47	45

20. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	321	353
Sociale lasten	57	57
Pensioenlasten	48	53
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	426	463

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	424	457
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2	6
	426	463

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

	2018	2017
Directie	0,67	1,00
Afdeling wonen	1,37	1,57
Afdeling vastgoed	2,17	2,17
Afdeling financiën	1,67	1,67
Overige	0,00	0,00
Totaal	5,88	6,41

21. Overige organisatiekosten

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Bestuur- en toezichtskosten	38	26
Werving- en selectiekosten	18	4
Totale overige organisatiekosten	56	30

22. Kosten omtrent leefbaarheid

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

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	0	12
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
Totaal leefbaarheid	0	12

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

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	0	12
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal leefbaarheid	0	12

23. Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op uitgezette middelen	0	1
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	1

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Rente leningen kredietinstellingen	792	859
Disagio WSW ; borgingskosten leningen	4	3
Provisie/kosten bankinstellingen	3	3
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	799	865

24. Belastingen

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Mutatie latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie	-1.140	854
Mutatie latentie voor verkoop bestemd vastgoed	53	-4
Totaal belastingen	-1.087	850

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2018	2017
	x € 1.000	x € 1.000
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	6.610	2.804
Af:		
Fiscaal lager verkoopresultaat	-286	23
Fiscaal hogere afschrijvingen	-81	-150
Disagio leningen	-31	-31
Herinvesteringsreserve	-172	-438
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	-5.656	-1.770
Bij:		
Correctie waardeveranderingen (onrendabele top)	617	294
Afwaardering woningbezit o.b.v. WOZ-waarde	2.706	2.362
Correctie saneringssteun	42	0
Gemengde kostenaf trek	5	5
Belastbaar bedrag	3.754	3.099

Op basis van de ingediende en/of definitieve aangiften tot en met 2017 heeft PeelrandWonen een fiscaal verlies van in totaal € 5.402.060. Het verwachte fiscale resultaat in 2018 bedraagt € 3.754.000 en de verwachting is dat het restant van de verrekenbare verliezen het komend boekjaar zal worden vereffend.

Overige toelichtingen

Opmaak van de jaarrekening

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening opgemaakt op 12 juni 2019 opgemaakt.

Vaststelling van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening op 12 juni 2019 vastgesteld.

WINST- EN VERLIESREKENING
OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2018

	DAEB X € 1.000	Niet-DAEB X € 1.000
Huuropbrengsten	3.944	53
Opbrengsten servicecontracten	153	2
Lasten servicecontracten	-109	-1
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-586	-7
Lasten onderhoudsactiviteiten	-802	-9
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-677	-3
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.923	35
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.094	0
Toegerekende organisatiekosten	-5	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-631	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	458	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	785	84
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.126	16
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	28	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.939	100
Opbrengst overige activiteiten	10	0
Netto resultaat overige activiteiten	10	0
Overige organisatiekosten	-55	-1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-790	-9
Saldo financiële baten en lasten	-790	-9
Resultaat voor belastingen	6.485	125
Belastingen	-1.075	-12
Resultaat na belastingen	5.410	113

KASSTROOMOVERZICHT

(Volgens de directe methode)

	DAEB X € 1.000	Niet-DAEB X € 1.000
Ontvangsten		
Huurontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	3.927	0
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	24
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	3	0
Onzelfstandige overige wooneenheden niet-DAEB	0	29
Overige niet woongelegenheden DAEB	4	0
Vergoedingen	165	2
Overige bedrijfsontvangsten	11	0
Saldo ingaande kasstromen	4.110	55
Uitgaven		
Personeelsuitgaven		
Lonen	-318	-3
Sociale lasten	-52	-1
Pensioenlasten	-66	-1
Onderhoudsuitgaven	-510	-6
Overige bedrijfsuitgaven	-749	-9
Betaalde Interest	-883	-10
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-42	0
Verhuurdersheffing	-457	0
Saldo uitgaande kasstromen	-3.077	-30
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.033	25
Vastgoedbeleggingen en MVA Ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.110	0
Verkoopontvangen woongelegenheden (VOV) na inkoop	210	0
Saldo ingaande kasstroom MVA	1.320	0

KASSTROOMOVERZICHT

(Volgens de directe methode)

	DAEB X € 1.000	Niet-DAEB X € 1.000
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woonegelegenheden DAEB	-1.735	0
Woningverbetering woon- en niet-woonegelegenheden DAEB	-454	0
Aankoop grond	-636	0
Investerings overig niet-DAEB	0	-16
Externe kosten bij verkoop DAEB	-20	0
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-2.845	-16
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.525	-16
Financieringsactiviteiten Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	2.000	0
Saldo ingaande kasstroom	2.000	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-2.898	0
Saldo uitgaande kasstroom	-2.898	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-898	0
Mutatie geldmiddelen	-1.390	9

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op PeelrandWonen. Het voor PeelrandWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 87.000 voor woningcorporatie klasse A.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionaris zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

bedragen x € 1	Sjraar Canjels	Martijn van Straaten
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/01	01/06 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	7.266	43.367
Beloningen betaalbaar op termijn	1.324	7.608
Subtotaal	8.590	50.975
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.389	51.008
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	8.590	50.975
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsregeling	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2017	
bedragen x € 1	Sjraar Canjels
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	92.525
Beloningen betaalbaar op termijn	16.805
Subtotaal	109.330
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	84.000
Totale bezoldiging	109.330

1b. Leidinggevende topfunctionaris zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

bedragen x € 1	Patricia Nieuwenhuis
Functiegegevens	Interim-bestuurder
Kalenderjaar	2018
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	13/02 – 31/05
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	4
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 182
Maxima op basis van de normbedragen per maand	101.200
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	14.924
Bezoldiging	
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	8.150
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	8.150
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging, exclusief BTW	8.150
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Anouschka van Laarhoven	Ad Tielemans	Koen van Sleeuwen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/001 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	9.525	4.850	4.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.050	8.700	8.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
bedragen x € 1	Anouschka van Laarhoven	Ad Tielemans	Koen van Sleeuwen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	3.000	3.000	3.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.400	8.400	8.400

bedragen x € 1	Ellen Broks	Frank Grisel
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/02 – 31/12	01/09 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	4.600	2.233
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.975	2.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Accountants honoraria

De specificatie is gebaseerd op toerekening.

De specificatie is als volgt:

Soort werkzaamheden	Naam organisatie	Bedrag 2018	Bedrag 2017
Controle van de jaarrekening	Deloitte Accountants	€ 39.809	€ 38.720
Overige controlewerkzaamheden	Deloitte Accountants	€ 4.840	€ 4.840
Fiscale adviesdiensten	Deloitte Belastingadviseurs	€ 3.630	€ 3.630
Andere niet-controle diensten	Deloitte Consultants	€ 0	€ 0

Het bedrag van de werkzaamheden die verantwoord is onder 2018 heeft betrekking op werkzaamheden die uitgevoerd zijn voor boekjaar 2018.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

De heer ir. Ing. M. van Straaten

Boekel, 12 juni 2019

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

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

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

Mevrouw C.J.A. Broks, lid

De heer F.J.M. Grisel, lid

Boekel, 12 juni 2019

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting PeelrandWonen

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina's 40, 50 en 51.

Hier staat beschreven dat Stichting PeelrandWonen haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten Instellingen

volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 52 tot en met 53. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Bestuursverslag
- Overige gegevens

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de 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 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door 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 de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Maastricht Airport, 12 juni 2019

Deloitte Accountants B.V.

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