

Jaarverslag

2024



Bestuursverslag

Voorwoord	4
1. Een (t)huis voor iedereen	6
1.1. Ons bezit	6
1.2. Woonruimteverdeling.....	8
2. Betaalbare woonlasten	10
3. Gelukkig samen leven	11
3.1. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid	11
3.2. Leefbaarheid	11
4. Passende dienstverlening.....	13
4.1. Kwaliteit	13
4.2. Organisatie	13
5. Duurzaam wonen	15
5.1. Woningkwaliteit.....	15
5.2. Duurzame bedrijfsvoering.....	17
6. Risicoparagraaf.....	22
6.1. Een (t)huis voor iedereen.....	22
6.2. Betaalbare woonlasten	23
6.3. Gelukkig samen leven	23
6.4. Passende dienstverlening	23
6.5. Duurzaam wonen.....	24
6.6. Risicobereidheid.....	27
6.7. Frauderisicoanalyse	27
7. Verslag van de Raad van Commissarissen	29
7.1. Bericht van de voorzitter	29
7.2. Over besturen en toezicht houden	29
7.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol.....	30
7.4. Verslag vanuit werkgeversrol.....	35
7.5. Verslag vanuit klankbordfunctie	36
7.6. Over de Raad van Commissarissen	36
7.7. Tot slot	40

8.	Bestuursverklaring	42
----	--------------------------	----

Jaarrekening

Balans per 31 december 2024	44
Winst- en verliesrekening over 2024	46
Kasstroomoverzicht	47
Toelichting op de jaarrekening 2024	49
Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	51
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	61
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	65
Toelichting op de balans per 31 december 2024	66
Niet in de balans opgenomen verplichtingen	79
Gebeurtenissen na balansdatum	80
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024	81
Overige toelichtingen	89
Overige gegevens	96
Controleverklaring	97

Voorwoord

2024 was een jaar van initiatief en doorontwikkeling. Met een stabiel team en vanuit een stevige basis heeft PeelrandWonen haar rol als maatschappelijk betrokken woningcorporatie wederom vol overtuiging vervuld. In een snel veranderende wereld blijven wij werken aan een fijn (t)huis voor iedereen in de gemeente Boekel. Daarbij kiezen wij niet óf voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid of leefbaarheid, maar gaan wij juist de uitdaging aan om op al deze terreinen betekenisvol te zijn.

Investeren in bouwen en verduurzamen, ondanks onzekerheden

Een belangrijk hoogtepunt in 2024 was de oplevering van de 7 eengezinswoningen in het project Breukzone. De gronden voor de projecten Bernhardstraat met 36 appartementen en Schutboom fase 1a voor 9 eengezinswoningen zijn gepasseerd. Het flink inzetten op nieuwbouw lukt door slim te werken en goed samen te werken met de gemeente Boekel. We benutten veel kansen. We hebben fors geïnvesteerd in verduurzaming. We hebben niet veel EFG-labels meer en ons bezit heeft gemiddeld een A-label.

Tegelijkertijd realiseren we ons dat we afhankelijk blijven van factoren buiten onze invloed om, zoals de meest recente, de aan- en afgekondigde huurbevrozing. Dit dwingt ons tot alertheid bij het nemen van besluiten. Deze onzekerheden vragen om (bij)sturing met visie, lef en timing.

De kracht van samenwerking

Onze samenwerking met de gemeente Boekel en de Huurdersraad Onder de Pannen is hecht en constructief. In 2024 zijn de Prestatieafspraken wederom gezamenlijk ondertekend. Ook op het gebied van leefbaarheid en huurbeleid denken we en trekken we samen op. De bewoners-bijeenkomsten, de gezamenlijke Peelkrant en het laagdrempelig buurtcontact, zoals de buurtkoffies op de markt, maken dat wij echt weten wat er leeft bij onze huurders. Ook BIJpraten blijft een waardevol instrument om dichtbij en betrokken te blijven, juist bij huurders die je niet altijd te spreken krijgt.

We staan zij aan zij in de uitdagingen die onze gemeenschap raken. Dat gold ook voor de huisvesting van statushouders: samen met gemeente en zorgpartners is de taakstelling behaald en zelfs overtroffen.

Een woningmarkt onder druk

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. Het aantal ingeschreven woningzoekenden steeg naar 2.402, een stijging van 12%. Daarvan is 21% actief op zoek. Opvallend is dat de vraag toeneemt in de categorie gezinnen en mensen boven de 35 jaar. Dat vraagt om een goed afgestemde Portefeuillestrategie. Deze hebben we in 2024 geactualiseerd, waarin levensloopbestendigheid, betaalbaarheid en doorstroming centraal staan.

De landelijke ontwikkelingen, zoals de Wet versterking regie volkshuisvesting en de Nationale Prestatieafspraken, benadrukken dat de volkshuisvestelijke opgave niet alleen kwantitatief is, maar ook kwalitatief. In de concept Woonzorgvisie van Boekel zien we dezelfde beweging: meer aandacht voor passende huisvesting en zorg dichtbij. Daar geven wij samen met onze partners invulling aan.

Resultaten en risico's in balans

We sluiten het jaar af met een positief resultaat van ruim € 17 miljoen. Dit wordt vooral verklaard door waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Deze prijsontwikkeling zit 'in de stenen' en is niet direct inzetbaar. Onze solide solvabiliteit (63%) en lage loan-to-value (35%) bevestigen dat we financieel gezond zijn, maar onze ICR moeten we strak monitoren. Mede door risico's van veranderende wet- en regelgeving, rentestijgingen en inflatie.

Onze risicoanalyses zijn verdiept en onze risicobereidheid blijft bewust laag. We blijven investeren in interne beheersing en goed opdrachtgeverschap. Ook hebben we in 2024 opnieuw onze frauderisico-analyse geactualiseerd, met extra aandacht voor digitale veiligheid.

Trots en vertrouwen

We zijn trots op wat we samen bereiken met een betrokken team en een wendbare organisatie. De waardering van onze huurders, die ons ook in 2024 een hoge score gaven via KWH, is voor ons een mooie bevestiging. En dit jaar heeft ook de Maatschappelijke Visitatie aangetoond dat we het uitstekend doen. Dit geeft ons veel voldoening. Met vertrouwen blijven we bouwen aan betaalbare, duurzame en leefbare buurten in Boekel. Samen met bewoners, partners, gemeente en elkaar.

Boekel, 18 juni 2025

Karin Priem-Mens
Directeur-Bestuurder

1. Een (t)huis voor iedereen

1.1. Ons bezit

Op 31 december 2024 bestond de totale portefeuille van Stichting PeelrandWonen (verder PeelrandWonen genoemd) uit 656 eenheden. Onderverdeeld naar de volgende typering:

	Aantal eenheden
DAEB Eengezinswoningen	416
Niet-DAEB Eengezinswoningen	1
Meergezinswoningen met lift	125
Meergezinswoningen zonder lift	108
Standplaats	1
Parkeerplaats	2
Steunpunt	2
Vastgoed bestemd voor verkoop (uit exploitatie)	1
Totaal	656

Nieuwbouw

In 2023 is vanuit de Nationale Prestatieafspraken de Regionale Woondeal ondertekend. Dit betekent voor PeelrandWonen een flinke nieuwbouwopgave tot 2030.

PeelrandWonen heeft in maart 2023 de overeenkomst getekend voor de nieuwbouw van het project Breukzone/De Burgt fase 1A met 7 eengezinswoningen. De grond voor het project is in juli 2023 aangekocht. De woningen zijn in februari 2024 opgeleverd. Dit project is voorspoediger gelopen dan verwacht, waardoor ca. € 600.000 aan kosten al in 2023 zijn genomen.

In 2024 is er gestart met het maken van plannen voor het project Bernhardstraat/Burgt fase 1b met 36 appartementen. In december 2024 is de grond aangekocht van de gemeente. De grondkosten zijn ca. €400.000 lager uitgevallen na een intensief taxatietraject en goede gesprekken met de gemeente. Dit plan wordt verder uitgewerkt in 2025.

Voor het project Wijstwoningen zijn we helaas niet tot overeenstemming gekomen met de gemeente. De gemeente bleef vasthouden aan de kwalitatief hoge eisen voor deze locatie. Hierdoor hebben we de 13 sociale huurwoningen uit het plan niet mogen realiseren.

In november 2024 is het investeringsvoorstel goedgekeurd voor het project Schutboom fase 1a voor de bouw van 9 grondgebonden woningen. De grond is aangekocht in december 2024 en de bouw start in 2025. De verwachte oplevering is begin 2026.

Verduurzaming

De verduurzamingsprojecten liepen voortvarend. De verduurzaming liep zelfs harder dan gepland. Bij de begroting waren we nog voorzichtig, omdat de Flora & Fauna-onderzoeken nog liepen. Voor de verduurzaming is daarom extra budget van € 1.000.000 vrijgemaakt. Dit kon doordat de financiële verschuiving van kosten van 2024 naar 2023 (Breukzone) en de meevaller op de grondkosten (Bernhardstraat) zorgden voor vrijgevalen budget. Dat budget was oorspronkelijk bedoeld voor nieuwbouwinvesteringen en wilden we inzetten voor verduurzamingsinvesteringen. We hebben ca. € 400.000 hiervan benut. Meer was niet verantwoord, omdat vervolgens het PO-budget ging knellen. Bij verduurzamingsprojecten worden namelijk ook planmatig onderhoudskosten gemaakt.

	Begroting 2024 x € 1.000	Realisatie 2024 x € 1.000	Vershil 2024 x € 1.000
Project verduurzaming	1.147	1.586	-439
Totaal verduurzaming	1.147	1.586	-439
Project Breukzone	873	305	568
Project Bernhardstraat	1.080	685	395
Project Wijstwoningen	1.360	0	1.360
Project Schutboom	0	324	-324
Totaal nieuwbouw	3.313	1.314	1.999
Totaal investeringen	4.460	2.900	1.560
Realisatie	100%	65%	35%

Verkoop

In 2024 zijn er twee woningen verkocht. Eind 2024 is 1 woning uit exploitatie gegaan. Deze staat in de balans gepresenteerd onder de post overige voorraden - vastgoed bestemd voor de verkoop. In de geactualiseerde portefeuillestrategie per november 2024 is opgenomen dat ondanks de druk op beschikbaarheid PeelrandWonen weer rekening gaat houden met woningverkoppen. De verkooplijst is tegelijkertijd geactualiseerd en goedgekeurd.

Koopgarant

Wij zijn per 31 december 2024 juridisch eigenaar van de grond onder 13 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 2024 zijn bij 2 woningen de koopgarant afgekocht en is de woning die eind 2023 op de balans stond onder de post overige voorraden - vastgoed bestemd voor de verkoop verkocht in 2024.

Grondposities

PeelrandWonen heeft eind 2024 twee grondposities aangekocht. De grondpositie van project Schutboom fase 1a staat in de balans gepresenteerd onder Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De grondpositie van project Bernhardstraat/Burgt fase 1b staat in de balans gepresenteerd onder de overige voorraden - grond.

1.2. Woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Het aantal inschrijvingen per 31 december 2024 bedraagt 2.402. Dit is een toename van 12%.

Ingeschreven woningzoekenden	2021	2022	2023	2024
Alleenstaanden	830 (60,5%)	979 (59,4%)	1.194 (55,9%)	1.298 (54,0%)
Tweepersonen	385 (28,0%)	458 (27,8%)	655 (30,6%)	744 (31,0%)
3 of meer personen	158 (11,5%)	212 (12,8%)	289 (13,5%)	360 (15,0%)
Totaal	1.373 (100,0%)	1.649 (100,0%)	2.138 (100,0%)	2.402 (100,0%)

Het aantal ingeschreven woningzoekenden kent een redelijke toename. Daarbij dient opgemerkt te worden dat lang niet alle ingeschreven woningzoekenden ook actief op zoek zijn naar een woning. Actief op zoek ben je wanneer je de afgelopen 12 maanden minimaal 1x hebt gereageerd. Wanneer wij daarnaar kijken, levert dat onderstaand beeld op. Van de actief woningzoekenden is de inschatting dat een kleine 10% al huurder is bij PeelrandWonen.

Actief woningzoekenden	2021	2022	2023	2024
Alleenstaanden	112 (56,6%)	143 (54,8%)	172 (57,2%)	258 (50,6%)
Tweepersonen	55 (27,8%)	68 (26,0%)	81 (26,9%)	144 (28,2%)
3 of meer personen	31 (15,6%)	50 (19,2%)	48 (15,9%)	108 (21,2%)
Totaal	198 (100,0%)	261 (100%)	301 (100%)	510 (100%)

De woningzoekenden zijn als volgt te verdelen naar leeftijdscategorie:

Actief woningzoekenden	2021	2022	2023	2024
18-23	10,1%	4,6%	8,6%	11,6%
24-34	39,4%	39,1%	32,8%	31,4%
35-54	26,2%	31,4%	28,6%	33,5%
55-66	9,1%	8,8%	12,0%	11,0%
67-74	6,1%	5,0%	6,0%	4,7%
75 en ouder	9,1%	11,1%	12,0%	7,8%

Mutaties

In 2024 zijn er 48 huurovereenkomsten beëindigd en waren er eind 2023 nog 2 woningen niet verhuurd. PeelrandWonen heeft hiervan in 2024 46 woningen opnieuw verhuurd (mutatiegraad 7,02%) en 7 opgeleverde nieuwbouwwoningen verhuurd. Van de overige 4 huuropzeggingen zijn 2 woningen verkocht. Tevens zijn er eind 2024 2 woningen nog niet verhuurd. Deze worden in 2025 opnieuw verhuurd.

Toewijzingen

Complex Donkzicht wordt aangeboden op de reguliere manier, waarbij echtparen waarvan één of beiden zorg nodig hebben voorrang krijgen. Dit gebeurt in overleg met BrabantZorg en dient onderbouwd te worden met een zorgindicatie.

De gemeente Boekel had per 31 december 2023 een achterstand voor het plaatsen van 2 statushouders. De taakstelling voor 2024 bedroeg het plaatsen van 23 statushouders. Totaal zijn er in 2024 27 statushouders gehuisvest in Boekel. De voorstand per 31 december 2024 betreft 2 statushouders meer geplaatst.

Van de 53 nieuwe huurovereenkomsten zijn er geen geliberaliseerde huurovereenkomsten afgesloten, maar er is 1 intermediaire huurovereenkomst afgesloten eind 2024. Van alle nieuwe toewijzingen heeft PeelrandWonen 53% toegewezen aan huishoudens tot en met de huurtoeslaggrens en 96,15% toegewezen aan huishoudens tot € 47.699/€ 52.671. De norm is 92,5% toewijzen aan de doelgroep. Deze norm kan verlaagd worden naar 85%. Dit is apart vastgelegd in de prestatieafspraken. Van alle huurtoeslaggerechtigden is 100% passend toegewezen. Er zijn 2 woningen toegewezen aan een huishouden met een hoger inkomen dan € 47.699/€ 52.671.

Leegstand

Het aantal leegstandsdagen valt met 667 dagen hoger uit dan in 2023 (496 dagen). De toename deed zich voor bij renovatieleegstand.

De mutatieleegstand wordt voornamelijk veroorzaakt doordat enkele woningen langer leeg hebben gestaan tijdens de mutatie. Normaliter worden woningen indien mogelijk aansluitend verhuurd, maar enkele woningen hebben langer leeggestaan, door bijvoorbeeld meer of uitlopende mutatiewerkzaamheden of een woning meerdere keren moeten aanbieden. De toename van de renovatieleegstand wordt met name veroorzaakt doordat er in 2024 meer renovaties hebben plaatsgevonden dan in 2023. De post niet verhuurbaar betreft een leegstaande woning die tijdelijk heeft leeggestaan om de mogelijkheden te onderzoeken voor sloop/nieuwbouw of renovatie.

Reden leegstand	2024		2023	
Mutatieleegstand	211	€ 4.307	211	€ 4.302
Renovatieleegstand	369	€ 6.315	204	€ 3.405
Niet verhuurbaar	87	€ 1.443	81	€ 1.198
Totaal	667	€ 12.065	496	€ 8.905

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 2024 is 5,3 procent (CAO-loonontwikkeling minus 0,5%). Dit is alleen de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen is niet opgenomen in deze huursomstijging. Voor 2023 geldt een huurverhoging per individueel adres van tevens maximaal 5,8 procent. PeelrandWonen komt in 2024 uit op een huursomstijging van 3,29% en komt hierbij lager uit dan de maximale huursomstijging van 5,3%.

Huurachterstanden

De huurachterstand per 31 december 2024 is gestegen ten opzichte van de huurachterstand per 31 december 2023 (€ 13.884 resp. € 11.033). De achterstand bedraagt 0,36% van de jaarhuur (2023: 0,24%). In 2024 is er geen ontruimingsvonnis van de kantonrechter uitgevoerd. Met diverse huurders kon een betalingsregeling afgesloten worden, waardoor ontruiming is opgeschort/voorkomen.

Huurbeleid

PeelrandWonen werkt voor de sociale huurwoningen met 6 vaste streefhuurbedragen. De streefhuur voor woningen boven de sociale huurgrens (€ 879,66) wordt gebaseerd op 80% van de maximaal redelijke huur. Woningen met vergelijkbare eigenschappen en bestemd voor een vergelijkbare doelgroep hebben een gelijke streefhuur. Iedere woning is, in overleg met de Huurdersraad, ingedeeld in een bepaalde prijsklasse. Voor een deel van de woningen komt de huidige huur op dit moment nog niet overeen met de vastgestelde streefhuur. Sommige huurders betalen minder en sommige huurders betalen meer.

Middels de jaarlijkse huuraanpassing laten wij de huidige huren de komende jaren geleidelijk naar de streefhuren toe groeien. Waarbij het uitgangspunt is dat onze totale huurinkomsten alleen met CAO-loonontwikkeling minus 0,5% mogen stijgen.

Huuraanpassing 2024

	Aanpassing 2024
Huidige huurprijs onder nieuwe streefhuur	5,8%
Huidige huurprijs hoger of gelijk aan nieuwe streefhuur	0,0%
Hoge middeninkomens (maximaal € 50)	€ 50
Hoge inkomens (maximaal € 100)	€ 100

3. Gelukkig samen leven

3.1. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Overleg met bewoners

Het bestuur van Huurdersraad Onder de Pannen bestaat uit twee huurders. Er is een vacature. De Huurdersraad wordt goed ondersteund door de Woonbond.

In het eerste kwartaal van 2024 is een adviesaanvraag voor de huuraanpassing voor 2024 besproken en goedgekeurd. In november 2024 heeft de Huurdersraad positief advies gegeven op de nieuwe portefeuillestrategie. De Prestatieafspraken zijn in december door PeelrandWonen, de gemeente Boekel en Huurdersraad Onder de Pannen ondertekend.

Informatie en communicatie

In april en oktober 2024 zijn door de Huurdersraad bijeenkomsten georganiseerd om de achterban te informeren rond lopende zaken. In april was het thema nieuwbouw en verduurzaming en in oktober stond brandveilig leven centraal.

Omdat het weekblad Boekel-Venhorst vanaf 2023 alleen nog digitaal was, is gekozen voor het uitbrengen van een aparte, fysieke nieuwsbrief voor huurder, de Peelkrant. Deze is in 2024 vier keer per jaar aan huis bezorgd samen met de Huurwijzer van de Woonbond. De Huurdersraad verzorgde de inhoud in het voor- en najaar en PeelrandWonen in de zomer en winter.

Daarnaast wordt actief gebruik gemaakt van communicatie via de website en Facebook en de WocoAPP. Wij kunnen daarmee push-berichten sturen aan de gehele doelgroep of een bepaald complex. Voordeel hiervan is ook dat men eenvoudig via de app hier vragen over kan stellen. Inmiddels maakt ruim tweederde van onze huurders gebruik van deze app, waarmee wij tot de koplopers in Nederland behoren.

Elk kwartaal staan de Huurdersraad, het dorpssteam en PeelrandWonen een ochtend met koffie in een partytent op het marktplein in Boekel. Op deze manier komen we laagdrempelig in contact met woningzoekenden en huurders. Er komen gemiddeld zo'n 25 mensen op af met vragen op het gebied van wonen en welzijn.

3.2. Leefbaarheid

Voor 2024 zijn goede prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Boekel en de Huurdersraad. Daarbij is ook de afspraak gemaakt dat wij vooral de bewoners laten aangeven welke behoefte er is aan maatregelen op het gebied van leefbaarheid. Het is goed gesteld met de leefbaarheid in de gemeente Boekel en daarom zijn er op dit gebied geen grote investeringen of activiteiten benodigd. De mogelijkheid tot het indienen van initiatieven zal blijven bestaan. Zo is er in 2024 initiatief genomen voor het organiseren van drie Burendagen. Zowel op Boszicht (locatie KBO) voor alle senioren als in De Eiken voor buurtbewoners en op de nieuwe Kloosterhof voor de nieuwe bewoners daar en de bewoners van Donkzicht. Hierbij was er een nauwe samenwerking tussen de huurders(raad), het dorpssteam en PeelrandWonen.

In 2024 hebben we een vervolg gegeven aan BIIpraten, een project waarbij huurders de collega's van PeelrandWonen uitnodigen voor een open gesprek bij hen thuis. Doel is elkaar beter te leren kennen en zo signalen op het gebied van de persoonlijke situatie, de woning en de buurt in beeld te krijgen. We koppelen hierBII waar mogelijk aan het thema biodiversiteit. We voeren dit uit in samenwerking met het preventieteam Boekel. In het voorjaar van 2024 zijn wij in de buurt De Essen geweest en in het najaar op de Kloosterhof. Dit leverde veel inzichten op over de leefsituatie van huurders die we meenemen in onze aanpak en beleid. Huurders waren allen positief over dit initiatief. In de loop van 2025 zetten we dit verder voort in andere buurten samen met het preventieteam.

4. Passende dienstverlening

4.1. Kwaliteit

De klanttevredenheidscijfers laten een positief beeld zien. In 2024 heeft KWH de waardering voor de dienstverlening bij PeelrandWonen onderzocht. Voor alle onderdelen wordt er minimaal door 89% van de respondenten een voldoende gegeven. Daarbij liggen de cijfers gelijk of hoger dan het landelijk gemiddelde. De geldigheidsduur van het keurmerk KWH-label is verlengd tot 17 maart 2027.

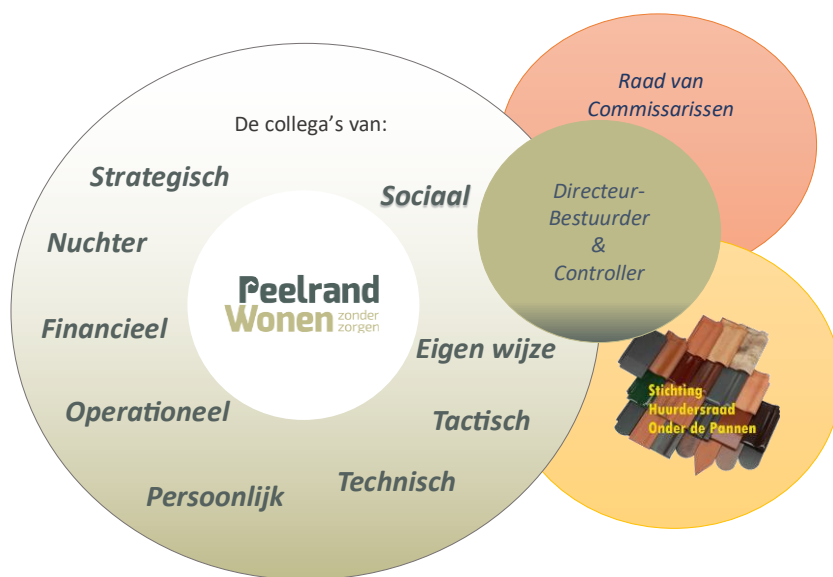
Nieuwe huurders	Vertrokken huurders	Reparaties	Onderhoud
Onderdeelscore rapportcijfer (n=29 / ...)  8,1 PeelrandWonen  7,8 Nederland KWH 2024	Onderdeelscore rapportcijfer (n=12 / ...)  8,9 PeelrandWonen  7,9 Nederland KWH 2024	Onderdeelscore (n=45 / n=17.239)  7,6 PeelrandWonen  7,4 Nederland KWH 2024	Onderdeelscore (n=45 / n=17.239)  7,6 PeelrandWonen  7,4 Nederland KWH 2024
Algemene waardering		Huurdersoordeel Aedes-benchmark	
Waardering corporatie rapportcijfer (n: 118)  7,7 1 PeelrandWonen 10  7,1 1 Nederland 10 KWH 2024		Huurdersoordeel Aedes-benchmark  • Prestatieveldletter: B (2024) A (2023) • Nieuwe huurders A (2024) A (2023) • Reparaties B (2024) A (2023) • Vertrokken huurders A (2024) A (2023)	

4.2. Organisatie

Voor het gezamenlijk bepalen van de richting van de organisatie hebben wij 1x per maand 't Kompas-overleg voor eventuele bestuursbesluiten en het bespreken van nieuw of te actualiseren beleid. Alle collega's hebben de mogelijkheid om onderwerpen in te brengen.

Er zijn geen personele wijziging geweest in 2024.

Organisatieschema 2024



Personeel

PeelrandWonen is een kleine platte organisatie. De belangrijkste kenmerken zijn korte lijnen en een informele manier van omgang. Per 31 december 2024 zijn er 7 mensen in dienst bij PeelrandWonen. Het aantal berekende fte's bedraagt volgens het onderstaand overzicht 5,15.

Personeel	Fte's	Aantal
Directeur-Bestuurder	1,00	1
Controller	0,67	1
Medewerkers	3,48	5
Totaal	5,15	7

Daarnaast huren wij gedurende 16 tot 24 uur per week een medewerker in om ons te ondersteunen bij de projectontwikkeling. Bij 7 medewerkers in vaste dienst was in 2024 sprake van 33 ziekte-dagen. Het verzuimpercentage is 1,75% (2023: 5,40%). De toename in 2023 had te maken met langdurig ziekteverzuim, die begin 2024 nog heeft gelopen.

5. Duurzaam wonen

5.1. Woningkwaliteit

Dagelijks onderhoud en reparaties

Boekjaar 2021 was het eerste volledige jaar dat wij het dagelijks onderhoud hebben uitbesteed. Dit is in de cijfers goed terug te zien. De samenwerking verloopt daarbij naar tevredenheid.

Het totaal aantal reparatieverzoeken is gestegen ten opzichte van voorgaande jaren.

Jaar	Totaal	Eigen dienst		Derden	
	Aantal	Aantal	%	Aantal	%
2020	773	141	18%	632	82%
2021	822	10	1%	812	99%
2022	796	1	0%	795	100%
2023	869	0	0%	869	100%
2024	908	0	0%	908	100%
5jr - gemiddeld	834				

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de kosten voor reparatieverzoeken weer. Opvallend daarbij is de fluctuatie in de gemiddelde kosten. Dit illustreert met name de grilligheid van de kosten bij een kleine corporatie en de afhankelijkheid van het type meldingen. Afgezet tegen het 5-jarig gemiddelde, liggen we in lijn, waarbij geen rekening is gehouden met indexering van prijzen door de jaren heen.

Jaar	Totaal	Eigen dienst		Derden	
	per rep.verz.	Kosten	per reparatie	Kosten	per reparatie
2020	€ 190	€ 16.685	€ 118	€ 130.431	€ 206
2021	€ 172	€ 1.708	€ 171	€ 139.347	€ 172
2022	€ 193	€ 0	€ 0	€ 153.330	€ 193
2023	€ 212	€ 0	€ 0	€ 184.486	€ 212
2024	€ 242	€ 0	€ 0	€ 219.411	€ 242
5jr - gemiddeld	€ 202		€ 58		€ 205

Doel van de samenwerking voor het dagelijks onderhoud was niet een kostenbesparing op het onderhoud, maar meer borging van de kwaliteit en dienstverlening. In de klantwaardering voor de reparaties zagen wij daarbij reeds een stijging. Daarnaast zijn wij nu 24/7 bereikbaar voor spoedreparaties.

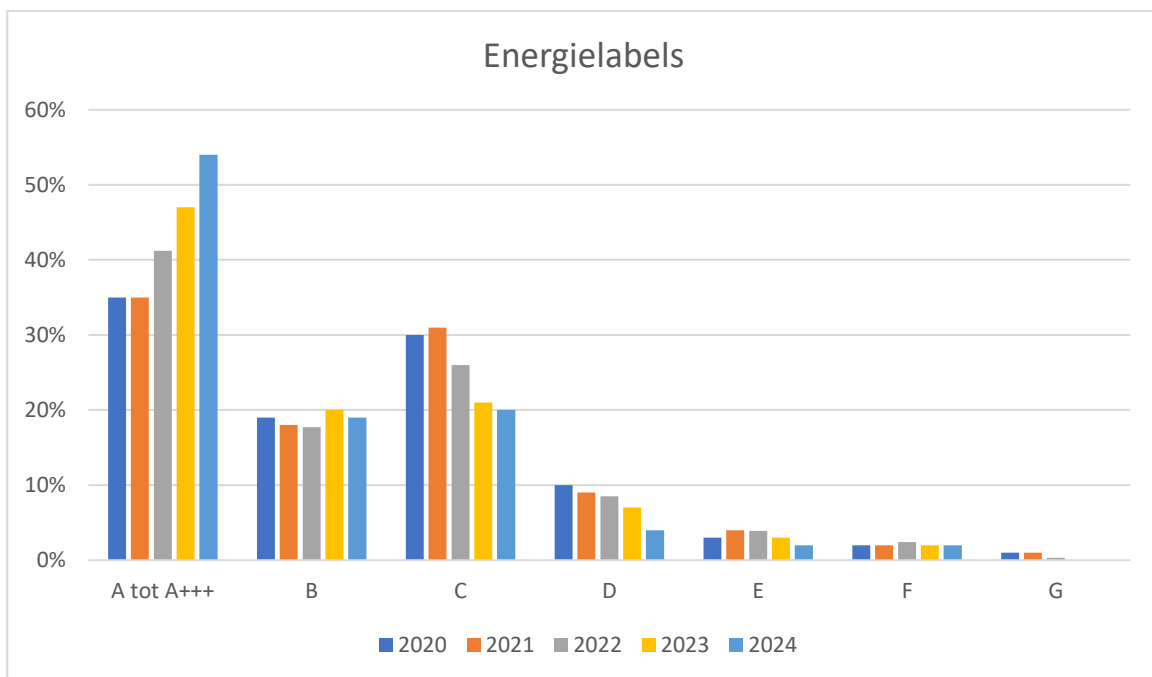
Mutatieonderhoud

Bij 39 woningen is mutatieonderhoud uitgevoerd. Hierbij moet men normaliter denken aan het vervangen van een closetpot, binnendeuren en/of een aanrechtblad en dergelijke. De totale mutatiekosten inclusief toegerekende kosten volgens de functionele indeling bedraagt voor 2024 € 90.118 (DAEB € 89.705 en niet-DAEB € 413).

De gemiddelde kosten per mutatieverzoek zijn in 2024 fors gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. Dit wordt met name veroorzaakt doordat bij meerdere woningen alleen keukenblokken zijn vervangen en niet de gehele keuken. Dit boeken we op mutatiekosten en niet op BKT. Bij één woning waren de mutatiekosten zeer hoog, omdat de gehele woning was 'uitgeleefd' en moesten we erg veel werkzaamheden uitvoeren. Deze kosten konden niet verhaald worden op de vertrekkende huurder. Dit heeft verhoudingsgewijs veel impact op de omvang van onze gebruikelijke mutatiekosten. Tevens zit er in de mutatiekosten een afboeking verwerkt van mutatieonderhoud van voorgaand jaar. Deze kosten konden niet meer verhaald worden op de destijds vertrekkende huurder.

Energielabels

In 2024 zijn diverse woningen verduurzaamd en zijn ook 7 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit leidt tot een forse stijging van de woningen met energielabel A en beter. PeelrandWonen zit gemiddeld op een A label. Het verduurzamen van onze woningen doen we met twee vaste ketenpartners. Onderstaande tabel geeft de pre-labeling weer van de woningen van PeelrandWonen:



5.2. Duurzame bedrijfsvoering

Resultaat

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 17.123.643.

Dit resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille.

Resultaat (x € 1.000)	Vergelijking met vorig jaar		
	2024	2023	Verschil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 2.332	€ 2.509	€ - 177
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 585	€ 26	€ 558
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 15.664	€ -10.016	€ 25.680
Nettoresultaat overige activiteiten	€ 96	€ 80	€ 17
Overige organisatiekosten	€ -361	€ -432	€ 71
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -90	€ -90	€ 0
Financiële baten en lasten	€ -827	€ -617	€ -210
Vennootschapsbelastingen	€ -275	€ -364	€ 88
Resultaat na belastingen	€ 17.124	€ -8.904	€ 26.028

De **daling** van het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er meer lasten voor onderhoudsactiviteiten zijn gegenereerd.

De **stijging** van het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt doordat in 2024 een hoger boekresultaat gerealiseerd is, doordat er meer woningen verkocht zijn.

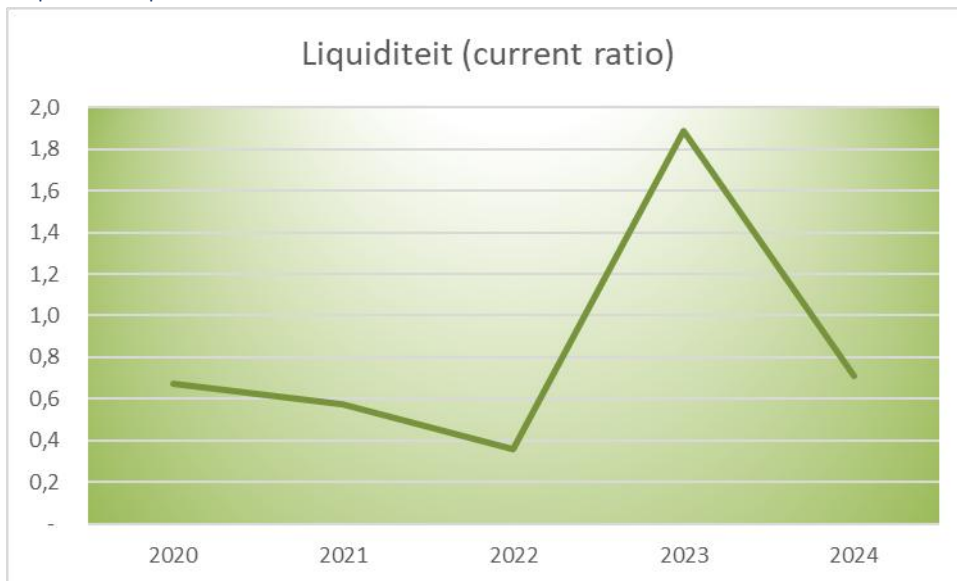
De **stijging** van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt met name veroorzaakt door aanpassingen van de parameters en een gedeeltelijke vrijval van een voorziening voor onrendabele investeringen in verband met de nieuwbouw.

De **stijging** van de financiële baten en lasten wordt met name veroorzaakt doordat in 2023 nieuwe financieringen zijn aangetrokken, waardoor de rentelasten ten opzichte van 2023 zijn gestegen.

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 2024 geeft een positief resultaat van € 1.060.491.

Liquiditeitspositie



In principe wordt er pas financiering aangetrokken op het moment dat PeelrandWonen dit niet uit eigen middelen kan betalen of wanneer er een herfinanciering van een lening moet plaatsvinden. De stijging in 2023 wordt veroorzaakt doordat er in december 2023 een nieuwe financiering is afgesloten voor de bouw van de nieuwbouw. In 2024 zijn er geen nieuwe financieringen meer aangegaan. Alle uitgaven zijn betaald uit de eigen middelen. In 2025 valt een lening vrij, die waarschijnlijk geherfinancierd dient te worden. Dit deel is opgenomen onder de kortlopende schulden. Het borgingsplafond geeft voldoende ruimte om nieuwe financiering aan te trekken.

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

Beleidswaarde

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2024 kenmerkt zich opnieuw door een stijging van de gemiddelde huizenprijzen. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. De totale waarde van de woningportefeuille van PeelrandWonen is met € 18.039.061 gestegen naar een waarde van € 118.837.047. Dit betreft een waardestijging van 18%.

Dit wordt met name veroorzaakt door drie ontwikkelingen. Voorraadmutaties zorgen voor een stijging van € 1,0 miljoen. De actualisatie van de objectgegevens (zoals WOZ-waarde, mutatiekans en contracthuur) zorgt voor een stijging van € 7,1 miljoen. Maar de grootste oorzaak van deze stijging betreft de marktontwikkelingen (grotendeels de leegwaardestijging). Deze zorgen voor een stijging van € 10,5 miljoen. Voor de woningportefeuille van PeelrandWonen heeft dit tot een forse toename van de marktwaarde gezorgd.

In 2024 zitten de meeste woningen in het uitpondscenario. De oorzaak hiervan is dat de parameters in het uitpondscenario in 2024 gunstiger zijn ten opzichte van het doorexploiteerscenario. Het grootste effect kan worden toegerekend aan de leegwaardestijging. Tevens is er een forse stijging zichtbaar in de disconteringsvoet. Deze is ook regionaal verschillend en van grote invloed op de waardering in de basisvariant, die PeelrandWonen hanteert.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

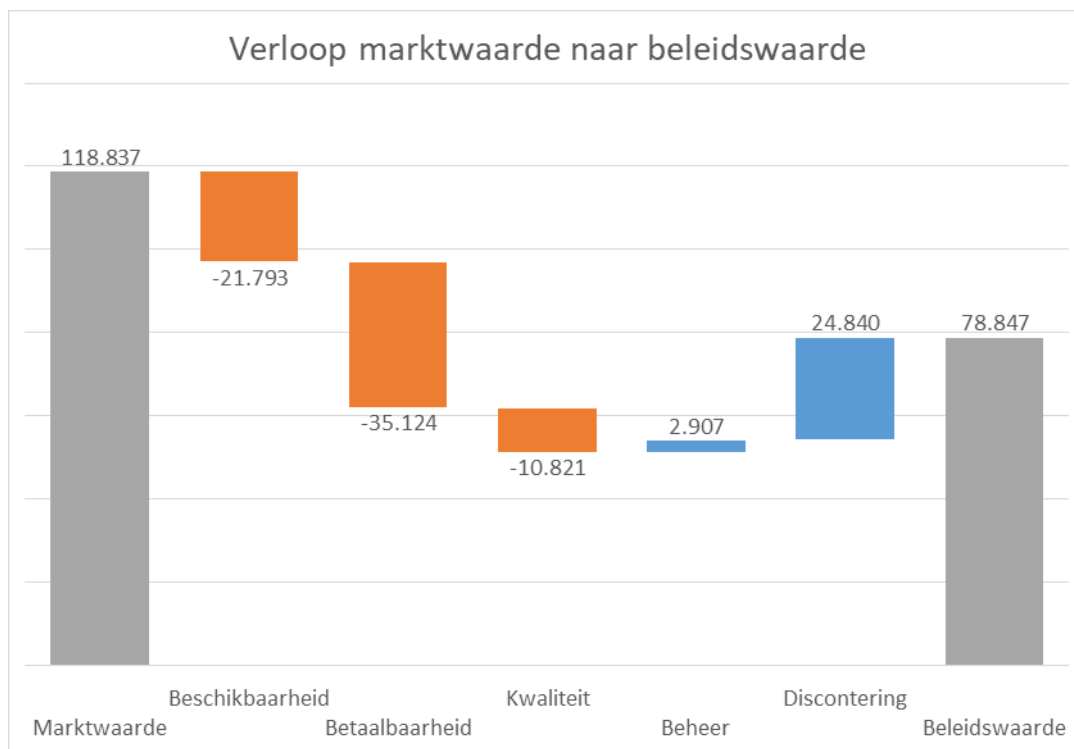
De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Sinds de introductie van de beleidswaarde, heeft PeelrandWonen meer ervaring opgedaan in het analyseren van de waardeontwikkeling. Afgelopen jaren hebben de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de definities verder aangescherpt en nieuwe normen vastgesteld.

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

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

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

Het bestuur van PeelrandWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 40 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:



Dit impliceert dat circa 43% 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 Auditcommissie de jaarrekening besproken. De controle geschiedt in opdracht van de Raad van Commissarissen door Qconcepts Accountancy B.V.

Kengetallen

Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden					
1. a. huurwoningen	650	645	622	625	626
b. overige woongelegenheden	0	0	0	0	4
c. standplaats	1	1	1	1	1
totaal woongelegenheden	651	646	623	626	631
d. bedrijfspand	0	0	0	0	0
e. maatschappelijk vastgoed (steunpunt)	2	2	2	2	2
f. parkeerplaatsen	2	2	1	1	1
totaal verhuureenheden	655	650	626	629	634

Verhuren van woningen

1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,28%	0,24%	0,34%	0,40%	0,35%
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,36%	0,24%	0,26%	0,29%	0,62%
3. Mutatiegraad	7,02%	6,31%	7,51%	6,52%	8,83%

	Norm WSW	2024	2023
ICR	Minimaal 1,40	1,76	2,74
Loan to Value	Maximaal 85%	35%	58%
Solvabiliteit	Minimaal 15%	63%	42%
Dekkingsratio	Maximaal 70%	25%	30%
Onderpandratio	Maximaal 70%	25%	30%

De daling van de ICR is te verklaren door de stijging van de uitgaven, waaronder de onderhoudsuitgaven en rentelasten. De daling van de Loan to Value is te verklaren doordat de beleidswaarde is toegenomen ten opzichte van 2023. Tevens is de schuldpositie ten opzichte van 2023 afgenomen. De solvabiliteit is tevens verbeterd door de stijging van de beleidswaarde en de toename van het eigen vermogen ten opzichte van 2023.

6. Risicoparagraaf

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

Interne beheersing dient als hulpmiddel bij het waarborgen dat operationele en financiële doelstellingen ook op de langere termijn worden bereikt. De activiteiten op het terrein van interne beheersing dienen mede te waarborgen dat PeelrandWonen relevante wet- en regelgeving naleeft, zodat de reputatie als maatschappelijke organisatie niet wordt geschaad of er andere nadelige gevolgen zijn. Bestuurders en Raad van Commissarissen moeten voortdurend inzicht hebben in de risico's en onzekerheden, deze vervolgens analyseren en op basis daarvan besluiten nemen. Binnen de Planning & Control cyclus wordt zowel over de strategische als operationele risico's gerapporteerd. Op basis van de gestelde doelstellingen zijn KPI's opgesteld en er wordt periodiek gerapporteerd over het behalen van de KPI's en indien noodzakelijk vindt er bijsturing plaats.

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

6.1. Een (t)huis voor iedereen

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

Risico op leegstand

Risico op leegstand kan meerdere oorzaken hebben. Het kan voortkomen uit veranderende marktwensen. Het kan komen door een overschot aan woningen van een type waar minder of geen vraag naar is. Omdat de wachttijden bij PeelrandWonen korter zijn dan gemiddeld, bestaat de kans dat bij terugloop van de vraag eerder leegstand zal optreden. Streven is dan ook de leegstand te beperken door bij nieuwbouwvoornemens marktonderzoek te doen en woningaanpassing goed af te blijven stemmen op de woningbehoefte. Gezien het feit dat de omvang is afgestemd op het werkgebied, is het geen kwetsbare portefeuille. De vastgoedstrategie beweegt langs twee lijnen: ophogen van de gemiddelde levensduur van het bezit (nieuwbouw en verduurzaming) en incidentele verkoop van woningen die niet passen in onze wensportefeuille. De opbrengsten die hierdoor worden gerealiseerd zijn bestemd voor de bouw van nieuwbouwwoningen. Er is nog steeds een wachtlijst voor de sociale huurwoningen. Over nieuwbouwplannen blijven we in gesprek met de gemeente. De woningen ontwikkelen wij daarbij grotendeels levensloopbestendig, hetgeen betekent dat wij ze voor zoveel mogelijk verschillende huishoudens geschikt maken.

Risico op nieuwbouw

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

De gemeente Boekel heeft een sterke oriëntatie op groei. Daarbij is het met name van belang om de woningbehoefte ook in regionaal perspectief te zetten.

6.2. Betaalbare woonlasten

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

Risico op woningtoewijzing

Op het gebied van de woningtoewijzing is er de afgelopen jaren veel te doen geweest over compliance. Om toewijzingsrisico's van te hoge inkomens of het niet-passend toewijzen te beperken bewaakt PeelrandWonen het toewijzingsproces nauwlettend en streeft PeelrandWonen ernaar om volledig te voldoen aan de wettelijke normen. Door de module Reporting van NCCW kan PeelrandWonen de toewijzingen eenvoudiger bewaken.

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

Risico op huurachterstanden

Het actieve incassobeleid van PeelrandWonen resulteert in een lage huurachterstand. De processen zijn zodanig geborgd dat er vroegsignalering plaatsvindt van het ontstaan van een huurachterstand en dat hier adequaat op wordt gereageerd. Dit wordt door de Specialist Administratie samen met de Specialist Leefbaarheid & Ontwikkeling opgepakt, hetgeen risico's verder beperkt.

6.3. Gelukkig samen leven

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

Risico op leefbaarheid en overlast

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

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

6.4. Passende dienstverlening

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

Risico op organisatiegrootte

Gezien de grootte van de organisatie is PeelrandWonen kwetsbaar. De onderlinge vervangbaarheid van medewerkers, het risico van uitval en (on)voldoende functiescheiding blijven continue aandachtspunten. Daar hebben wij oog voor en richten wij processen (beter) op in. In 2024 is een start gemaakt met de actualisatie van de Strategische Personeelsplanning. Deze zal verder uitgewerkt worden in 2025. Het risico wordt deels ondervangen door een hechte samenwerking en afstemming binnen de organisatie. Wanneer de kennis intern ontbreekt, wordt er gezorgd voor extra opleidingen of inhuur van specialisten. Ook werken we goed samen met collega corporaties om kennis te delen.

Risico op automatisering

Automatisering vraagt ook continue aandacht door snelle ontwikkelingen en actualiteiten. De interne processen krijgen steeds meer de aandacht om de continuïteit en kwaliteit van de bedrijfsprocessen te kunnen blijven garanderen. Aandachtspunt is dat de systemen binnen PeelrandWonen nog beter benut kunnen worden. De organisatie heeft na het implementatie in 2023 van het PO-portaal van NCCW hier in 2024 aandacht aan besteed en is de focus in 2024 voornamelijk geweest op de Awareness van informatiebeveiliging door het volgen van trainingen. PeelrandWonen blijft in ontwikkeling om processen te verbeteren. Gezien de actualiteiten krijgt de informatiebeveiliging extra aandacht.

Risico op financiële verslaglegging

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

6.5. Duurzaam wonen

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

Risico op een crisis, virusuitbraak of rampen

Het is onbekend wat de eventuele gevolgen op langere termijn zijn door de oorlog in Oekraïne. Er is wel een toename van de instroom van vluchtelingen, waardoor de druk op de woningmarkt verder toeneemt. Dit zal aanleiding geven om de portefeuillestrategie te herijken en verdere afspraken te maken over doelstellingen met de gemeente Boekel.

Bijzondere waardeverminderingen:

Mogelijk dat door het effect van de enorme inflatie Nederland in een economische recessie belandt. Hierdoor zouden de streefhuren onder druk komen te staan. Dit zou mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de kengetallen en wordt derhalve gemonitord.

Financiering en liquiditeit:

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

Met het herstel van de economie na de Coronapandemie en de oorlog in Oekraïne worden wij geconfronteerd met een oplopende inflatie en rentestijging. Daarbij is de grond voor de jaarlijkse huurverhoging in 2024 op basis van CAO-loonontwikkeling. Het is van belang om bij de komende begroting rekening te houden met dit risico.

Continuïteit:

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

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

Risico op politiek

Zelfstandigheid gemeente:

Gezien het feit dat de omvang is afgestemd op het werkgebied, is het geen kwetsbare portefeuille. Wanneer gemeente Boekel zou gaan fuseren met omliggende gemeente, kan dit van invloed zijn op onze werkwijze, de organisatie en vastgoedportefeuille. Op dit moment zijn er geen signalen die wijzen in de richting van een gemeentelijke herindeling.

Veranderende wet- en regelgeving:

PeelrandWonen monitort veranderende wet- en regelgeving. Doordat er sprake is van een zeer platte organisatiestructuur, zijn we wendbaar en flexibel. Tevens wordt onze visie periodiek herijkt en geactualiseerd waar nodig om te voorkomen dat wij ons met de verkeerde zaken bezighouden.

Risico op duurzaamheid

De nieuwbouw van PeelrandWonen is Nul-op-de-Meter. De bestaande woningen worden stapsgewijs verduurzaamd, eerst isoleren en dan de installaties vervangen. We zijn hard op weg de EFG-labels uit te faseren. De grootste uitdaging ligt in het benodigde investeringsvolume. Deze staat onder druk door bouwkosten, rentestijgingen en verschuldigde belastingen. Bij verduurzamingsprojecten worden gelijktijdig ook planmatig onderhoudskosten gemaakt. Beiden moeten blijven passen binnen onze mogelijkheden.

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

Risico op financiële positie

PeelrandWonen heeft zichzelf ten doel gesteld altijd te voldoen aan de WSW en de Aw normen, zowel de financial risks als de business risks. Het WSW en de Aw hebben voor de ratio's grenswaarden aangegeven, waarbinnen een corporatie dient te blijven om financieel gezond te zijn. PeelrandWonen heeft deze grenswaarden overgenomen als eigen grenswaarden.

Indien de ratio's dreigen de grenswaarden te overschrijden, worden er maatregelen genomen. Er worden op dat moment keuzes gemaakt binnen de vastgoedstrategie, waarin het bestaande bezit op orde houden het belangrijkste blijft.

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

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

De belangrijkste risico's van de financiële instrumenten van PeelrandWonen zijn het krediet-, liquiditeits-, valuta-, rente- (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 aan PeelrandWonen kunnen voldoen. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen PeelrandWonen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. PeelrandWonen beheerst het risico van oninbaarheid door haar 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 conform ons Treasury Statuut minimaal € 250.000 te bedragen.

Valutarisico:

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

Renterisico (kasstroomrisico's):

PeelrandWonen loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). PeelrandWonen beheerst het risico door variatie aan te brengen in de looptijd van de lening, type lening en hoogte van de lening.

Marktrisico:

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

6.6. Risicobereidheid

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

6.7. Frauderisicoanalyse

In 2024 is het fraude risico geactualiseerd. Vanuit de frauderisicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen PeelrandWonen vanuit onze activiteiten en primaire processen. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen. Vanuit de frauderisicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent:

Risico	Beheersmaatregel
Transactierisico: Het bewust tegen een te hoge prijs aanschaffen van vastgoed, het bewust tegen een te lage waarde verkopen van vastgoed en het witwassen van criminele gelden.	PeelrandWonen koopt nauwelijks woningen aan. Dit betreft dan het terugkopen van Koopgarant. Hiervoor worden taxatierapporten opgesteld. Bij verkopen van woningen gelden strikte regelgeving vanuit de Woningwet welke ook door externen getoetst worden. Er vinden geen contante transacties plaats.
Waarderingsrisico: Het bewust manipuleren van taxaties van vastgoedobjecten en het opzettelijk onjuist waarderen van het vastgoed.	De taxaties worden altijd uitgevoerd door een gerenommeerd taxateur. De activa wordt gewaardeerd op basis van marktwaarde en beleidswaarde. Hiervoor is een handboek beschikbaar met alle geldende regels. Deze waarderings worden door de externe accountant beoordeeld.
Huurprijsrisico: Het vastgoed bewust tegen een te lage of te hoge prijs verhuren.	Voor de verhuur van het vastgoed is een huurbeleid vastgesteld. Afwijkingen hierop dienen goedgekeurd.
Onderverhuurrisico: Het bewust onderverhuren van leegstand van de vastgoedportefeuille.	Binnen PeelrandWonen zijn er controle technische functiescheidingen aanwezig. Er vindt periodiek leegstandscontrole plaats.
Aanbestedingsrisico: Het risico op aanbestedingsfraude.	Binnen PeelrandWonen is een inkoop- en aanbestedingsbeleid aanwezig. Intern wordt dit proces bewaakt en geautoriseerd.

Risico	Beheersmaatregel
Risico fictieve werkzaamheden: Het leveren van fictieve diensten dan wel te veel betalen voor verrichten diensten en fictieve onderhoud- en schadewerkzaamheden uitvoeren bij de vastgoedobjecten.	Er zijn binnen PeelrandWonen vaste onderhoudscontracten afgesloten. De facturen worden geaccordeerd door vier-ogen-principe. Periodiek vindt er na uitvoering van (reparatie)werkzaamheden een klanttevredenheidsmeting plaats.
Inlenings- of onderaannemingsrisico: Fraude door malafide inlening en onderaanneming.	PeelrandWonen heeft intern beleid met betrekking tot het volgen van WKA-regels. Dit wordt periodiek gemonitord.
Fiscale fraude: Het opzettelijk doen van onjuiste fiscale aangifte.	Verwerking van belastingen wordt gedaan middels vier-ogen-principe. PeelrandWonen maakt gebruik van externe onafhankelijke partijen voor het doen van de aangiften.
Inkooprisico: Omkoping en onzakelijke vergoedingen.	Voor alle betalingen dient een onderliggend document beschikbaar te zijn. De documentatie wordt door twee personen geaccordeerd en de betaling wordt door twee personen geaccordeerd.
Verslaggevingsfraude: Het bewust niet voldoen aan de RJ e.d.	De jaarrekening wordt opgesteld op basis van de modelrapportage. Hierop vindt interne en externe beoordeling plaats.
Toewijzingsrisico: Het bewust niet voldoen aan de toewijzingscriteria voor woningen.	De toewijzingscriteria voor woningen zijn duidelijk. Er vinden diverse interne en externe beoordelingen plaats.

We concluderen dat voor deze fraude risico's een adequate AO/IB is geïmplementeerd. Gezien de eigenschappen van een woningcorporatie hebben we ook specifiek stil gestaan bij de primaire processen rondom onderhoud, verhuur, inkopen & betalingen, verkopen, waarbij is geconcludeerd dat in deze processen de AO/IB eveneens op orde is en ons in staat stelt fraude signalen te detecteren en te voorkomen.

Binnen PeelrandWonen is sprake van een gezonde en open cultuur. We staan open voor verbetering en adviezen over de AO/IB in brede zin en deze worden direct waar mogelijk opgevolgd. Het onderwerp fraude en integriteit komt periodiek terug bij de RvC en het bestuur/MT. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercrime. Zo doen we veel aan bewustwording door trainingen en hebben we passende afspraken met onze leveranciers waarvan we de naleving periodiek toetsen.

PeelrandWonen beschikt niet over een formeel fraude responsplan. Iedere casus is namelijk maatwerk en niet te ondervangen in een specifiek plan. Indien een situatie zich voordoet worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA-publicatie "Opstellen fraude responsplan - aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders".

7. Verslag van de Raad van Commissarissen

7.1. Bericht van de voorzitter

We zijn trots op het beheer van 655 woningen en de realisatie van de bouw van 7 woningen voor de woningzoekenden en huurders in Boekel en Venhorst. We werken aan de beschikbaarheid van woningen voor woningzoekenden en aan de betaalbaarheid en de kwaliteit van de voorraad voor onze huurders. Een voorbeeld hiervan is de verduurzaming van ons vastgoed.

Aan deze doelen werken we samen met Huurdersraad Onder de Pannen en met de gemeente Boekel. We hebben met hen weer goede prestatieafspraken gemaakt. Op alle locaties die de gemeente ontwikkelt, leveren wij onze bijdrage aan het tegemoetkomen aan de vraag naar woningen met de bouw van sociale huurwoningen. De prestatieafspraken zijn voorgedragen voor opname in de regionale woondeal, die de provincie met alle corporaties sluit. Hierbij is rekening gehouden met de nationale prestatieafspraken.

Dit jaar konden we ook weer rekenen op onze actieve Huurdersraad met goede ondersteuning vanuit de Woonbond.

De tevredenheid van onze huurders staat bovenaan. Dit gaat samen met drie belangrijke te onderscheiden rollen voor de corporatie. PeelrandWonen is verantwoordelijk voor een effectieve inzet van het beschikbare maatschappelijk dividend, voor het zo efficiënt mogelijk exploiteren van het aanwezige vastgoed en het behoud van de financiële continuïteit van de corporatie zelf.

Het is op zijn plaats hier een woord van dank uit te spreken aan de Huurdersraad Onder de Pannen, de medewerkers van PeelrandWonen en aan u als huurders voor de mooie resultaten in 2024.

7.2. Over besturen en toezicht houden

Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen heeft een driedelige taak binnen PeelrandWonen:

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 18 van de statuten van PeelrandWonen omschreven.

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 haar beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverstrekking goed voor de maatschappelijke visitatie die PeelrandWonen elke vier jaar laat uitvoeren.

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

- De statuten;
- Het BTIV;
- Strategische Visie 2023-2026;
- De door haar goedgekeurde missie;
- Het jaarplan;
- De begroting;
- Treasurystatuut;
- Integriteitscode en Klokkenluidersregeling;
- Het contract met directeur-bestuurder.

Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode kent vijf principes. Deze principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

1. 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.
2. Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop bestuur en Raad van Commissarissen aanspreekbaar zijn op resultaten.
3. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en Raad van Commissarissen en
4. Principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen.
5. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

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

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

Implementatie Governance in verslagjaar

PeelrandWonen heeft de principes en bepalingen in de Governancecode 2020 (herziene versie 2022) opgevolgd.

Periodiek wordt de strategische visie bijgesteld waarbij aansluiting wordt gevonden met de prestatieafspraken met gemeente en Huurdersraad.

7.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Hierbij hanteert de RvC het Toetsings- en toezichtskader goedgekeurd door de AW in 2021.

De volgende strategieën werden in 2024 gehanteerd om de doelstellingen uit het visiedocument te bereiken:

- Toepassing huurbeleid;
- Toepassing verkoopbeleid;
- Samenwerking met de Huurdersraad Onder de Pannen;
- Projectmatige samenwerking met collega-corporaties ten aanzien van Dagelijks Onderhoud;
- Samenwerking met partners in de keten Wonen, Zorg en Welzijn;
- Samenwerking met gemeente Boekel;
- Samenwerking met het Dorpsteam.

Samenwerkingsverbanden

Geschillencommissie

Per 1 juli 2011 is de regionale geschillenadviescommissie operationeel. Een samenwerkingsverband tussen Goed Wonen, woCom, Bergopwaarts, PeelrandWonen, Helpt Elkander, Compaen, Woonpartners, Woningbelang, WSZ en Volksbelang.

Gemeenteoverleg

PeelrandWonen heeft regelmatig overleg met de gemeente Boekel. Enerzijds op bestuurlijk niveau; college van burgemeester en wethouders met de directeur-bestuurder; anderzijds tussen ambtenaren en de betreffende medewerkers van PeelrandWonen. Leden van de Raad van Commissarissen bezoekt gezamenlijke bijeenkomsten met de gemeenteraad.

Drie keer per jaar vindt er beleidsoverleg plaats, waarvan éénmaal tussen het college en de directie van de gemeente Boekel enerzijds en het bestuur van PeelrandWonen anderzijds. In 2024 heeft het overleg met het college van B&W en de ambtenaren plaatsgevonden onder voorzitterschap van de burgemeester mw. Van den Elsen.

Samenwerking

In 2024 zijn er geen nieuwe projecten op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn opgestart. Mede naar aanleiding van de herijking van de portefeuillestrategie is in 2024 uitvraag gedaan onder de ketenpartners naar de behoefte voor zorgvastgoed.

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 2024 heeft éénmaal overleg met de accountant QConcepts plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de jaarrekening 2023 besproken (voltallige Raad van Commissarissen aanwezig). Jaarlijks is overleg tussen de accountant en de Raad van Commissarissen aangaande de specifieke accenten op controlewerkzaamheden.

In de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden de periodieke T-rapportages besproken (voltallige Raad van Commissarissen aanwezig), voorafgaand aan de behandeling van deze rapportages heeft de Auditcommissie hier meer inhoudelijk naar gekeken. Hiervan heeft de commissie verslag gedaan en advies gegeven aan de Raad van Commissarissen.

Waardering op marktwaarde

Het bestuur is verantwoordelijk voor een juiste verwerking van de waardering op marktwaarde. In 2024 heeft de bestuurder verantwoording afgelegd aan de Raad van Commissarissen over de wijze waarop invulling aan dit proces is gegeven.

Bestuursverslag, jaarrekening, accountantsverslag

QConcepts heeft op 19 juni 2024 het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bijgewoond waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening is besproken en waarin is besloten over de vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening over 2023.

Bevindingen interim-controle

De Audit Commissie heeft de resultaten van de interim-controle 2023 besproken. De bevindingen die zijn gedaan zijn opgenomen in het accountantsrapport dat is besproken tijdens de RvC-vergadering op 19 juni 2024 waarbij de voltallige Raad van Commissarissen aanwezig was.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk verslag

In het volkshuisvestelijk verslag legt de bestuurder verantwoording af over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. Wij werken voor bewoners die niet zelfstandig in een woning kunnen voorzien.

Met de gemeente Boekel en Huurdersraad “Onder de Pannen” is in 2024 gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2025. Deze prestatieafspraken zijn op 10 december 2024 door de partijen ondertekend.

Klachtenbehandeling

In 2024 zijn geen klachten voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

Visitatie

PeelrandWonen heeft in 2024 een visitatie laten uitvoeren door een onafhankelijke partij. Een onafhankelijke commissie heeft het maatschappelijk presteren van PeelrandWonen beoordeeld met een uitstekend en 3x goed waardering. Het visitatierapport is op de website van PeelrandWonen geplaatst.

In 2028 zal de visitatie over de periode 2024 tot en met 2027 plaatsvinden.

Toezicht op stakeholderdialoog

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

- Bewoners en hun vertegenwoordigers (Huurdersraad Onder de Pannen);
- Gemeente Boekel;
- BrabantZorg (Regionale Zorgaanbieder);
- ONS welzijn (Welzijnsorganisatie/dorpsteam Boekel).

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2024 plaatsgevonden door middel van regulier overleg, zowel fysiek als via videocalls.

Toezicht op risicobeheersing

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

Toezicht op verbindingen

PeelrandWonen is in 2024 geen verbindingen, zoals bedoeld in de Woningwet, aangegaan met andere instellingen.

Opdrachtgeverschap externe auditor

Benoeming accountant

De externe accountant Qconcepts Accountancy B.V. is door de Raad van Commissarissen benoemd; hiertoe is besloten op 13 september 2023. Met Qconcepts Accountancy B.V. is per 28 september 2023 een overeenkomst aangegaan.

Beoordeling functioneren accountant

Qconcepts Accountancy B.V. heeft het boekjaar 2024 gecontroleerd, de bestuurder en Raad van Commissarissen hebben het functioneren van de accountant beoordeeld.

Overleg met de directeur-bestuurder

De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder hadden in 2024 regelmatig tussentijds contact en agendaoverleg. In deze gesprekken vervulde de voorzitter een klankbord voor de (interim) directeur-bestuurder. De relatie met de directeur-bestuurder is open en professioneel.

Overleg voltallige Raad

In 2024 heeft de Raad van Commissarissen als volgt vergaderd met de bestuurder:

Regulier overleg

Als onderdeel van de rol als adviseur/klankbord is tijdens reguliere vergaderingen en een tweetal themabijeenkomsten gediscussieerd over onderwerpen als stakeholdermanagement, risicobeheersing, portefeuillestrategie en woonvisie. Voorafgaand aan fasebesluiten betreffende projecten heeft de Raad van Commissarissen zich laten informeren over rendement en risico van de projecten en daarnaast ook over de effecten daarvan op beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

Themabijeenkomsten

In 2024 zijn er interne themabijeenkomsten (Raad van Commissarissen, bestuurder en medewerkers PeelrandWonen) georganiseerd.

- Aantal vergaderingen met de bestuurder: 6
- Aantal themabijeenkomsten: 3
- Zelfevaluatie vergaderingen: 2

Besluitvorming

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de Raad een goedkeuringsbesluit c.q. vaststellingsbesluit genomen over het jaarverslag en de jaarrekening 2023 van PeelrandWonen. De jaarrekening is besproken in aanwezigheid van de externe accountant. Aan de bestuurder is decharge verleend voor het gevoerde beleid.

De Raad heeft het controleplan 2025 goedgekeurd en Qconcepts Accountancy B.V. opdracht gegeven voor de controle over boekjaar 2024.

De Raad heeft in 2024 goedkeuring verleend aan:

- Jaarverslag en Jaarrekening 2023;
- Self assessment Frauderisico, Risicoanalyse en Controleplan 2024;
- Voorstel Maatschappelijke Visitatie;
- Formatie-uitbreiding;
- Verschuiving budget van nieuwbouw naar verduurzaming;
- Evaluatie projecten: Kloosterhof, Wingtapper, Breukzone;
- Investeringsvoorstel Schutboom fase 1a;
- Grondaankoop Bernhardstraat;
- Portefeuillestrategie 2024-2035;
- Verkooplijst november 2024;
- Jaarplan en Begroting 2025;
- Prestatieafspraken 2025.

De Raad heeft in 2024 vastgesteld:

- Rolverdeling Raad;
- Reglement RvC A profielschets samenstelling rooster van aftreden;
- Actualisatie volmacht WSW;
- Bezoldiging 2025 bestuur en Raad van Commissarissen.

Conclusie toezichthoudende rol

PeelrandWonen is de enige aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente Boekel. Met de toenemende druk op de woningmarkt van 1- en 2-persoonshuishoudens ligt er een grote opgave om zowel de reguliere woningzoekende als ook de bijzondere doelgroepen blijvend van passende huisvesting te voorzien. Daarnaast is, mede door de energiecrisis, de aandacht en investeringsruimte voor verduurzaming fors uitgebreid.

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

Vanuit de Aedes Benchmark komt naar voren dat we op alle onderdelen goed en naar tevredenheid presteren. Huurders uitten hun hoge waardering voor ons contact met hen.

7.4. Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de bestuurder van PeelrandWonen en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De RvC adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast.

Beoordelingskader en beoordeling

De evaluatie van het bestuur wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie ofwel selectie- en remuneratiecommissie. 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 met de directeur-bestuurder heeft plaatsgevonden op 12 december 2024. De Raad van Commissarissen heeft in een vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder het functioneren besproken. Hierbij zijn drie andere medewerkers betrokken. PeelrandWonen heeft geen OR. De commissie heeft in het jaarlijkse beoordelingsgesprek aangegeven dat het functioneren van de bestuurder als goed wordt beoordeeld.

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. Dit vraagt om een organisatie met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en Raad van Commissarissen hebben hierbij 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. Het onderwerp integriteit komt terug in de Termijnrapportages en wordt daarnaast regelmatig met het personeel besproken. In 2024 hebben zich geen overschrijdingen van integriteit voorgedaan.

7.5. Verslag vanuit klankbordfunctie

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

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

7.6. Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielschetsen

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

Benoeming

De statuten voorzien in een Raad van Commissarissen van 3-5 leden. In 2023 is in de jaarlijkse evaluatie opnieuw geconcludeerd dat 4 RvC-leden voldoende zijn. Gezien het even-aantal heeft de commissaris wiens expertise een onderwerp betreft de doorslaggevende stem bij een gelijke verdeling van stemmen. In 2024 zijn twee nieuwe leden RvC benoemd, namelijk Moniek Bens en Nigel Janssen.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam	Commissie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftreden per
Anouschka van Laarhoven	Voorzitter RvC Lid Selectie- en remuneratiecommissie Huurderscommissaris Profiel: Governance	01-10-2016	01-10-2020	30-09-2024
Frank Grisel	Voorzitter Auditcommissie Huurderscommissaris Profiel: Financiën en control, ICT	01-08-2018	01-08-2022	31-07-2026
Koen van Sleeuwen	Lid Auditcommissie Profiel: Vastgoed	01-10-2016	01-10-2020	30-09-2024
Anton Smets	Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie Profiel: Maatschappelijk, zorg, welzijn, HRM, Volkshuisvesting Per 01-10-2024: Voorzitter RvC Profiel: Volkshuisvesting Lid: Selectie- en Remuneratiecommissie	01-01-2022		31-12-2025
Moniek Bens	Per 01-10-2024: Huurcommissaris Vice Voorzitter RvC Voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie Profiel: Maatschappelijk, zorg, welzijn, HRM.	01-06-2024		31-05-2028
Nigel Janssen	Lid Auditcommissie Profiel: Vastgoed	01-09-2024		31-08-2028

De Raad van Commissarissen van PeelrandWonen heeft uit haar midden een auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissies waren als volgt samengesteld:

Auditcommissie:

- 1 januari 2024 t/m 31 augustus 2024: Frank Grisel (voorzitter) en Koen van Sleeuwen;
- 1 september 2024 t/m 30 september 2024: Frank Grisel (voorzitter), Koen van Sleeuwen en Nigel Janssen;
- 1 oktober t/m 31 december 2024: Frank Grisel (voorzitter) en Nigel Janssen.

Selectie- en Remuneratiecommissie:

- 1 januari 2024 t/m 30 september 2024: Anton Smets (voorzitter) en Anouschka van Laarhoven;
- 1 oktober 2024 t/m 31 december 2024: Moniek Bens (voorzitter) en Anton Smets.

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.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

Naam	Functies en nevenfuncties	
Karin Priem-Mens	Ataro B.V.	Lid Raad van Commissarissen
	Avans Hogeschool Bedrijfskunde	Extern geëngageerde

Functies en nevenfuncties zittende Raad van Commissarissen

Naam	Functies en nevenfuncties	
Anouschka van Laarhoven	Gemeente Gemert-Bakel	Manager Ruimtelijk Economische Ontwikkeling
Koen van Sleuwen	Mooi Nederland Advies	Eigenaar
	Stichting Monument & Landschap Berg en Dal	Bestuurslid
Anton Smets	VVE Distributieweg Nijmegen	Penningmeester
	Ministerie BZK/VRO	Toezicht/advies Geschillen Prestatieafspraken
	De Ronde Venen	Voorzitter Rekenkamer
	Flevoland + Metropoolregio Amsterdam	Voorzitter/Programmableider Gebiedsontwikkeling
	Provincie Utrecht	Strateeg Wonen en Gebiedsontwikkeling
	VTW	Toezichthouder Programmaraad
Frank Grisel	Grow Support	Eigenaar
	Stichting Unitus	Controller
Moniek Bens	Inkrachtmanagement	Eigenaar
	Vereniging Wilbertoord Vooruit	Bestuurslid
Nigel Janssen	Woningstichting Wageningen	Manager Vastgoedprojecten
	De Blije dries	Secretaris

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn functie in 2024 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle Commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties. Mogelijke strijdige belangen worden door leden van de Raad van Commissarissen gemeld in de plenaire vergaderingen. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden gemeld bij de voorzitter van de Raad van Commissarissen en besproken binnen de Raad. Het vastgoedbezit van bestuurder en raad wordt bij mutatie besproken. Geconcludeerd blijft dat er geen sprake is van concurrentie met de corporatie, tegenstrijdige belangen of (de schijn van) belangenverstrengeling. 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 emailadres opengesteld en gepubliceerd op de website van PeelrandWonen.

Informatievoorziening

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

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

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

Lidmaatschappen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Zij ontvangen digitale nieuwsbrieven en bezoeken bijeenkomsten van de VTW ter ontwikkeling. Ook worden de leden in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft in december 2024 onder begeleiding van een externe partij een zelfevaluatie uitgevoerd. Actiepunten die hieruit voortkwamen worden in 2025 geagendeerd.

Permanente educatie

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

Naam	Behaalde PE-punten 2022	Behaalde PE-punten 2023	Behaalde PE-punten 2024	Totaal PE-punten 3 jr. > 108
Karin Priem-Mens	n.v.t.	5	53	58

Naam	Overschot 2023	Behaald 2024	Totaal	Voldaan 2024	Overschot 2024
Anouschka van Laarhoven	5	0	5	Ja	n.v.t.
Koen van Sleeuwen	5	3	8	Ja	n.v.t.
Anton Smets	5	73	78	Ja	5
Frank Grisel	4	10	14	Ja	5
Moniek Benk	n.v.t.	3	3	Ja	1
Nigel Janssen	n.v.t.	3	3	Ja	2

Bezoldiging

De bezoldiging van Commissarissen bij PeelrandWonen vindt jaarlijks plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2024 van de VTW. Deze regeling van de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) wordt jaarlijks door de Algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel. Deze vergoeding is lager dan de WNT norm.

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 2024 aan Commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

7.7. Tot slot

Vooruitblik

In 2025 zet PeelrandWonen wederom in op de realisatie van energiezuinige nieuwbouwwoningen en investeert in haar programma verduurzaming (met name isoleren). We actualiseren jaarlijks ons investeringsprogramma. Deze wordt afgestemd met de gemeente Boekel en Huurdersraad en opgeschreven in de Prestatieafspraken en nadere invulling gegeven aan het Jaarplan en de hiermee samenhangende (meerjaren)begroting.

Van groot belang blijft dat PeelrandWonen een bijdrage blijft leveren aan voldoende betaalbare en duurzame woningen voor haar bestaande en nieuwe huurders. Er is een forse behoefte aan nieuwe woningen; investeren in nieuwbouw en verduurzaming van bestaande huurwoningen vraagt om zorgvuldige en extra aandacht voor een gezonde (financiële) balans. Ook PeelrandWonen heeft haar grenzen in wat geïnvesteerd kan worden.

Voor de RvC staat de (her)benoeming van één lid van de Raad van Commissarissen op de agenda van 2025.

Dankwoord

De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van PeelrandWonen van harte voor hun inzet en flexibiliteit in 2024.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het bestuursverslag over 2024 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Qconcepts Accountancy 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:

De heer dr. ir. A.J.H. Smets, voorzitter

De heer F.J.M. Grisel, lid

Mevrouw M.C.M. Bens-van Berlicum, lid

De heer N.M.J. Janssen, lid

Boekel, 18 juni 2025

8. Bestuursverklaring

Besteding van middelen

Het bestuur van PeelrandWonen verklaart hierbij dat al haar beschikbare middelen in 2024 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Opmaak bestuursverslag 2024

Het bestuur van PeelrandWonen heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgemaakt op 18 juni 2025.

Vaststelling jaarstukken 2024 door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het door het bestuur opgemaakte bestuursverslag inclusief jaarrekening over 2024.

De jaarrekening is voorzien van een controleverklaring van de onafhankelijke accountant. Het bestuursverslag inclusief jaarrekening over 2024 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 2024 gevoerde beleid.

Jaarrekening

2024



Balans per 31 december 2024

BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA		31-12-2024	31-12-2023
	Toelichting	x € 1	x € 1
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	118.425.485	100.171.345
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	411.562	356.641
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	2.282.105	2.792.006
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	67.859	733.736
Totaal van vastgoedbeleggingen		121.187.011	104.053.728
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	351.168	384.635
Totaal van materiële vaste activa		351.168	384.635
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvorderingen	3.1	72.910	88.346
Totaal van financiële vaste activa		72.910	88.346
Totaal van vaste activa		121.611.089	104.526.709
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	178.544	434.417
Overige voorraden	4.2	684.968	0
Totaal van voorraden		863.512	434.417
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	13.884	11.033
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	175.623	141.084
Overige vorderingen	5.3	61.793	179.131
Overlopende activa	5.4	28.707	35.656
Totaal van vorderingen		280.007	366.904
Liquide middelen	6	218.744	1.482.178
Totaal van vlottende activa		1.362.263	2.283.499
TOTAAL VAN ACTIVA		122.973.352	106.810.208

BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (NA RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA	Toelichting	31-12-2024	31-12-2023
		x € 1	x € 1
EIGEN VERMOGEN	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	62.523.373	49.380.599
Overige reserves	7.2	<u>29.722.916</u>	<u>25.742.047</u>
Totaal van eigen vermogen		92.246.289	75.122.646
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	104.378	0
Overige voorzieningen	8.2	<u>14.867</u>	<u>11.267</u>
Totaal van voorzieningen		119.245	11.267
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden aan banken	9.1	26.612.685	27.898.004
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	<u>2.076.897</u>	<u>2.567.590</u>
Totaal van langlopende schulden		28.689.582	30.465.594
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan banken	10.1	1.285.319	181.753
Schulden aan leveranciers	10.2	104.684	103.864
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	72.393	418.201
Overige schulden	10.4	26.595	24.436
Overlopende passiva	10.5	<u>429.245</u>	<u>482.447</u>
Totaal van kortlopende schulden		1.918.236	1.210.701
TOTAAL VAN PASSIVA		<u><u>122.973.352</u></u>	<u><u>106.810.208</u></u>

Winst- en verliesrekening over 2024

WINST- EN VERLIESREKENING (functioneel)			
OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2024	Toe- lichting	31-12-2024 X € 1	31-12-2023 X € 1
Huuropbrengsten	11	4.607.487	4.367.309
Opbrengsten servicecontracten	12.1	134.165	137.458
Lasten servicecontracten	12.2	-134.165	-137.457
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-251.338	-200.073
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-1.777.505	-1.431.562
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-246.377	-226.202
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.332.267	2.509.473
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.241.561	385.774
Toegerekende organisatiekosten		-3.699	-3.451
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-653.300	-356.108
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	584.562	26.215
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	2.060.861	-2.208.653
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	13.574.968	-7.843.555
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	27.965	35.765
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.663.794	-10.016.443
Opbrengsten overige activiteiten		96.302	79.548
Kosten overige activiteiten		0	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	18	96.302	79.548
Overige organisatiekosten	21	-360.892	-432.349
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-90.432	-90.259
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		40.255	67.605
Rentelasten en soortgelijke kosten		-866.771	-683.891
Totaal van financiële baten en lasten	23	-826.516	-616.286
Totaal van resultaat voor belastingen		17.399.085	-8.540.101
Belastingen	24	-275.442	-363.816
Totaal van resultaat na belastingen		17.123.643	-8.903.917

Kasstroomoverzicht

KASSTROOMOVERZICHT (Volgens de directe methode)	2024 X € 1	2023 X € 1
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.581.964	4.344.401
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	15.393	14.791
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	3.490	3.348
Overige niet woongelegenheden DAEB	12.305	12.174
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	863	678
Vergoedingen	295.252	260.900
Overige bedrijfsontvangsten	0	866
Ontvangsten interest	30.974	53.757
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	4.940.241	4.690.915
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers		
Lonen	-344.085	-271.200
Sociale lasten	-51.736	-43.285
Pensioenlasten	-70.549	-54.746
Onderhoudsuitgaven	-1.745.674	-1.484.816
Overige bedrijfsuitgaven	-844.489	-1.000.066
Betaalde interest	-869.928	-562.104
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-11.767	-35.676
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-14.224	-12.957
Vennootschapsbelasting	-294.545	-191.849
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-4.246.997	-3.656.699
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	693.244	1.034.216
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur DAEB	739.402	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	502.148	314.000
Verkoopontvangsten grond	0	80.000
<i>Saldo van ingaande kasstroom MVA</i>	1.241.550	394.000

KASSTROOMOVERZICHT

(Volgens de directe methode)

	2024 X € 1	2023 X € 1
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur DAEB	-617.952	-5.704.535
Verbeteruitgaven huur DAEB	-1.420.867	-815.733
Aankoop woongelegenheden (VOV)	0	-508.545
Aankoop grond	-984.391	0
Investerings overig DAEB	0	-4.226
<i>Saldo van uitgaande kasstroom MVA</i>	-3.023.210	-7.033.039
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.781.660	-6.639.039
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	9.900.000
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	0	9.900.000
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-175.018	-3.602.209
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-175.018	-3.602.209
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-175.018	6.297.791
Mutatie van geldmiddelen	-1.263.434	692.968
Liquide middelen begin boekjaar	1.482.178	789.210
Mutatie geldmiddelen	-1.263.434	692.968
Liquide middelen eind boekjaar	218.744	1.482.178

Toelichting op de jaarrekening 2024

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Toegelaten instelling

De jaarrekening van PeelrandWonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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 post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van PeelrandWonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijziging:

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft PeelrandWonen de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

- 1) De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet voor de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
- 2) In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
- 3) Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
- 4) Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 17.051.127 positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2024 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2024'. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

PeelrandWonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van PeelrandWonen zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.

Om tot een gescheiden winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen betreft het scheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van PeelrandWonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB.

De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 652/3.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van PeelrandWonen als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan PeelrandWonen voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een ‘ingrijpende verbouwing’ als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). PeelrandWonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024’).

Marktwaaarde in verhuurde staat 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.

PeelrandWonen past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde toe.

De berekening van de marktwaaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft PeelrandWonen een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft PeelrandWonen geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van PeelrandWonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Parameters

PeelrandWonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024

voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woonegelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud EGW	€ 1.065	€ 1.065	€ 1.065	€ 1.065	€ 1.065
Instandhoudingsonderhoud MGW	€ 1.104	€ 1.104	€ 1.104	€ 1.104	€ 1.104
Beheerkosten EGW	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542
Beheerkosten MGW	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Boveninflatore huurverhoging zelfstandig	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Boveninflatore huurverhoging onzelfstandig	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexploiteren	7,94%	7,94%	7,94%	7,94%	7,94%
Mutatiekans uitponden	8,06%	8,06%	8,06%	8,06%	8,06%
Juridische splitsingskosten	€ 644	€ 644	€ 644	€ 644	€ 644
Technische splitsingskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet EGW	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%
Disconteringsvoet MGW	7,16%	7,16%	7,16%	7,16%	7,16%
Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud m2	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9
Mutatie onderhoud m2	€ 15	€ 15	€ 15	€ 15	€ 15
Achterstallig onderhoud	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten MOG (2,0% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijk OZB	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet BOG/MOG	9,82%	9,82%	9,82%	9,82%	9,82%
Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68
Beheerskosten Parkeerplaats	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34
Belastingen en verzekeringen %	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten	€ 644	€ 644	€ 644	€ 644	€ 644
Mutatieleegstand (In maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Mutatiekans doorexploiteren	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mutatiekans uitponden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Disconteringsvoet parkeerplaats	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Beleidswaarde:

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. PeelrandWonen hanteert voor de sociale huurwoningen 6 vaste streefhuurbedragen. De streefhuur voor woningen boven de sociale huurgrens (€ 879,66) wordt gebaseerd op 80% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van PeelrandWonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnomen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme 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.
- Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

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

PeelrandWonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Bedrag per VHE	2024	2023
Gemiddelde streefhuur	€ 626	€ 613
Beleidsnorm onderhoud	€ 2.416	€ 2.842
Beleidsnorm beheer	€ 754	€ 663
(Sociale) disconteringsvoet	4,17% DAEB 4,70% Niet-DAEB	N.v.t.

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

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

a. Latentie leningportefeuille

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

b. Latentie afschrijvingspotentieel

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde die van tijdelijke aard is vanwege afschrijvingen. Als de fiscale boekwaarde hoger is dan de bedrijfseconomische boekwaarde en de fiscale bodemwaarde nog niet is bereikt en de fiscale bodemwaarde hoger is dan de bedrijfseconomische boekwaarde wordt er een latentie gevormd.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die niet langer in exploitatie zijn en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen of lagere opbrengstwaarde.

4.2 Overige voorraden - 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.

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

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

7. Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings

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

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

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

8.2 Overige voorzieningen - loopbaanbudget

Betreft de voorziening loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening dient ter dekking van het geraamde toekomstig uit te keren loopbaanontwikkelingsbudget. De hoogte van de voorziening is op medewerker niveau bepaald en gebaseerd op grond van Cao-bepalingen (hoofdstuk 10 CAO Woondiensten). Gezien het feit dat de momenten van het doen van de uitgaven niet op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld en dus ook de contante waarde van deze uitgaven niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, is de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde van de verwachte uitgaven.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan banken

De aantrokken leningen van banken zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde, verminderd met aflossingen op basis van het annuïtaire, lineaire of fixe-systeem. De schulden hebben een resterende looptijd van meer dan één jaar. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

10. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

11. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,8% (2023: 3,1%). De maximale huursomstijging bedroeg 5,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten.

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze post worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “25. Toerekening baten en lasten”.

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

18. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

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

19. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

20. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten

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".

De gehanteerde pensioenregeling van PeelrandWonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

Er is sprake van een middelloonregeling. Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen. De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

21. Overige organisatiekosten

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

22. Kosten omtrent leefbaarheid

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

23. Totaal van financiële baten en lasten

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

24. Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

PeelrandWonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Vanaf 1 januari 2023 is de overeenkomst niet meer verlengd.

PeelrandWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2024 en het fiscale resultaat 2024 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, afschrijvingskosten en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

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 2024

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie X € 1	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie X € 1	Totaal X € 1
Stand per 1 januari 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	55.758.727	348.847	56.107.574
Cumulatieve herwaarderingen	48.280.293	9.306	48.289.599
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-3.867.675	-1.512	-3.869.187
Boekwaarde per 1 januari 2024	100.171.345	356.641	100.527.986
Mutaties			
Investerings - initiële verkrijgingen	1.585.532	0	1.585.532
Investerings - oplevering nieuwbouw	1.979.132	0	1.979.132
Afwaardering van en naar in ontwikkeling	-974.606	0	-974.606
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-350.254	0	-350.254
Aanpassing marktwaarde	13.521.559	53.409	13.574.968
Terugname waardeverminderingen	2.492.777	1.512	2.494.289
Totaal mutaties 2024	18.254.140	54.921	18.309.061
Stand per 31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	59.281.333	348.847	59.630.180
Cumulatieve herwaarderingen	61.493.658	62.715	61.556.373
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-2.349.506	0	-2.349.506
Boekwaarde per 31 december 2024	118.425.485	411.562	118.837.047

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 61.556.373 (2023: € 48.289.599). Deze heeft voor € 61.493.658 (2023: € 48.280.293) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 62.715 (2023: € 9.306) op het niet-DAEB-vastgoed. De post buitengebruikstellingen en afstotingen betreft de desinvestering van 2 woningen.

PeelrandWonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 164 miljoen (2023: € 151 miljoen).

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%.

Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie effecten anderzijds.

Het verloop tussen de marktwaarde primo en ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB- vastgoed X € 1	Niet-DAEB- vastgoed X € 1
Marktwaarde verhuurde staat per 1 januari 2024	100.171.345	356.641
Voorraadmutaties	964.118	0
Vastgoedgegevens	7.080.462	22.061
Methodische wijzigingen	458.012	1.972
Validatie	-701.103	-4.063
Marktontwikkelingen	10.452.651	34.951
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2024	118.425.485	411.562

Beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 78.648.368 (31 december 2023 € 48.226.133). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 198.846 (31 december 2023 € 150.765).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB- vastgoed X € 1	Niet-DAEB- vastgoed X € 1
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2024	118.425.485	411.562
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-21.691.011	-102.311
Betaalbaarheid (huren)	-35.096.372	-27.343
Kwaliteit (onderhoud)	-10.681.358	-139.303
Beheer (beheerkosten)	2.909.153	-1.672
Disconteringsvoet	24.782.471	57.913
Beleidswaarde per 31 december 2024	<u>78.648.368</u>	<u>198.846</u>

	DAEB- vastgoed X € 1	Niet-DAEB- vastgoed X € 1
Marktwaarde per 31 december 2023	100.171.345	356.641
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	2.418.835	-18.236
Betaalbaarheid (huren)	-37.543.528	-46.815
Kwaliteit (onderhoud)	-20.404.980	-140.314
Beheer (beheerkosten)	3.584.461	-511
Beleidswaarde per 31 december 2023	<u>48.226.133</u>	<u>150.765</u>

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde:

Aanpassing	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet + 0,5%	-9.003.152
Disconteringsvoet - 0,5%	10.700.949
Onderhoudsnorm + € 100,-	-2.586.159
Onderhoudsnorm - € 100,-	2.586.205
Beheernorm + € 100,-	-2.586.159
Beheernorm - € 100,-	2.586.205

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
Stand per 1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.701.495
Cumulatieve herwaarderingsen	1.090.511
Boekwaarde per 1 januari 2024	2.792.006
Mutaties	
Desinvesteringen	-626.311
Herwaarderingsen	116.410
Totaal mutaties 2024	-509.901
Stand per 31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.315.095
Cumulatieve herwaarderingsen	967.010
Boekwaarde per 31 december 2024	2.282.105

De waardeontwikkeling van het vastgoed is hierbij gebaseerd op het verschil tussen de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed bij uitgifte en de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed op het moment van terugkoop (gebaseerd op een onafhankelijke taxatie). In 2024 zijn er twee woningen in eigendom overgegaan. Ultimo 2024 zijn er 7 kavels en 8 woningen verkocht onder voorwaarden (2023: 7 kavels en 6 woningen). Eind december 2023 was 1 woning in de voorraadpositie opgenomen onder vastgoed bestemd voor de verkoop. Deze is in 2024 verkocht.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie X € 1
Stand per 1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.707.842
Cumulatieve waardeverminderingen	-974.606
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>733.236</u>
Mutaties	
Investeringsen	668.199
Herclassificatie van en naar in exploitatie	-1.979.132
Afwaardering van en naar in exploitatie	974.606
Herwaardering	-324.585
Overige waardeveranderingen	-4.465
Totaal mutaties 2024	<u>-665.377</u>
Stand per 31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	392.444
Cumulatieve waardeverminderingen	-324.585
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>67.859</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € nihil (2023: € nihil) aan bouwrente geactiveerd.

2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie X € 1
Stand per 1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	761.440
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-376.805
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>384.635</u>
Mutaties	
Investeringsen	0
Afschrijvingen	-33.467
Totaal mutaties 2024	<u>-33.467</u>
Stand per 31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	761.440
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-410.272
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>351.168</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

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen bestaan uit een latentie voor verschillen tussen fiscale en commerciële waardering van de leningenportefeuille en een latentie voor verschillen tussen fiscale boekwaarde en fiscale bodemwaarde.

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Latentie leningenportefeuille	72.789	80.286
Latentie afschrijvingspotentieel	121	8.060
	<u>72.910</u>	<u>88.346</u>

Latentie leningenportefeuille

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Stand per 1 januari	80.286	88.642
Dotatie/vrijval boekjaar	-7.497	-8.356
Stand per 31 december	<u>72.789</u>	<u>80.286</u>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde (nominale waarde) en fiscale waarde (marktwaarde) van de leningenportefeuille. Contante waardeverschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,20% gerekend:

Stand per 31 december	<u>322.200</u>	<u>358.115</u>
-----------------------	----------------	----------------

Latentie afschrijvingspotentieel

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Stand per 1 januari	8.060	13.018
Dotatie/vrijval boekjaar	-7.939	-4.958
Stand per 31 december	<u>121</u>	<u>8.060</u>

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

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Vastgoed bestemd voor verkoop	178.544	434.417
	<u>178.544</u>	<u>434.417</u>

Eind 2024 is er 1 woning uit exploitatie (2023: 2).

4.2 Overige voorraden

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Overige voorraden - grond	684.968	0
	<u>684.968</u>	<u>0</u>

In 2024 zijn twee gronden aangekocht van Gemeente Boekel. Bij een grondpositie is er al een project geformaliseerd en is opgenomen in de vastgoed in ontwikkeling. Bij de tweede grondpositie is nog geen geformaliseerd project. Derhalve is deze positie opgenomen onder de voorraad grond.

5. Vorderingen

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Huurdebiteuren	13.884	11.033
Belastingen en premies sociale verzekeringen	175.623	141.084
Overige vorderingen	61.793	179.131
Overlopende activa	28.707	35.656
	<u>280.007</u>	<u>366.904</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2024 is 0,36% van de jaarhuur en vergoedingen (2023: 0,24%).

6. Liquide middelen

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Rekening-courant BNG	90.100	1.231.954
Vermogensspaarrekening ING NV	116.070	200.830
Rekening-courant ING NV	11.446	46.797
Rekening-courant Rabobank	775	2.293
Kas	353	304
Totaal	<u>218.744</u>	<u>1.482.178</u>

Voor een bedrag van € nihil (2023: € nihil) staan de liquide middelen niet ter vrije beschikking van PeelrandWonen.

7. EIGEN VERMOGEN

In de statuten is inzake de bestemming van het eigen vermogen alleen opgenomen wat er dient te gebeuren met het vermogen bij ontbinding van de Stichting. In de statuten van PeelrandWonen is geen statutaire regeling aangaande de resultaatbestemming vastgelegd.

7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderings reserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarderings reserve niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarderings reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	X € 1	X € 1	X € 1	X € 1
Boekwaarde per 1 januari 2024	48.280.293	9.306	1.091.000	49.380.599
Realisatie uit hoofde van verkoop	-308.194	0	0	-308.194
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	13.521.559	53.409	-124.000	13.450.968
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>61.493.658</u>	<u>62.715</u>	<u>967.000</u>	<u>62.523.373</u>

7.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Stand per 1 januari	25.742.047	26.678.563
Resultaat boekjaar	17.123.643	-8.903.917
Ongerealiseerde herwaardering	-13.142.774	7.967.401
Stand per 31 december	<u>29.722.916</u>	<u>25.742.047</u>

VOORSTEL TOT RESULTAATBESTEMMING OVER HET BOEKJAAR 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 17.123.643 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 19 juni 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Stand per 1 januari	0	1.998.412
Onttrekking	-324.585	-1.998.412
Dotatie	428.963	0
Stand per 31 december	<u>104.378</u>	<u>0</u>

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

8.2. Overige voorzieningen - loopbaanbudget

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Stand per 1 januari	11.267	17.067
Dotaties	3.600	0
Onttrekkingen	0	-5.800
Stand per 31 december	<u>14.867</u>	<u>11.267</u>

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

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1. Schulden aan banken

Het verloop van de post leningen aan banken is als volgt:

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Stand per 1 januari	27.898.004	18.883.494
Bij: nieuwe leningen	0	9.900.000
Af: aflossingen	-1.285.319	-885.490
Stand per 31 december	<u>26.612.685</u>	<u>27.898.004</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.285.319 zijn niet inbegrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Marktwaaarde per 31 december	<u>30.059.016</u>	<u>30.129.998</u>

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

Leningruil Vestia

PeelrandWonen heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 190.698 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 190.698, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,860%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 486.985. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Rente- en kasstroomrisico

Rentepercentages	Bedrag (x € 1.000,--)	Resterende looptijd	bedrag (x € 1.000,--)
0 tot 1 %	3.737	1 tot 5 jaar	1.100
1 tot 2 %	4.000	5 tot 10 jaar	7.736
2 tot 3 %	809	10 tot 15 jaar	9.859
3 tot 4 %	13.385	15 tot 20 jaar	8.736
4 tot 5 %	5.691	20 tot 25 jaar	0
		>30 jaar	191
Nominale leningen	27.622	Nominale leningen	27.622
Agio op leningen	276	Agio op leningen	276
	27.898		27.898

Het gemiddelde rentepercentage is gelijk gebleven 2,97% (2023: 2,97%). De leningen aan banken worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of fixe (ineens afgelost). De gemiddelde rentevastperiode eind 2023 is 12,8 jaar (2023 13,8 jaar). Komend jaar bedraagt het aflossingsbestanddeel € 1,3 miljoen.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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 € 27.622.000 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:

	2024 X € 1	2023 X € 1
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.701.495	1.874.011
Vermeerderingen/verminderingen	866.095	823.821
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.567.590</u>	<u>2.697.832</u>
Mutaties		
Desinvesteringen	-579.138	-258.823
Opwaarderingen	<u>88.445</u>	<u>128.581</u>
Saldo mutaties	-490.693	-130.242
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.315.095	1.701.495
Vermeerderingen/verminderingen	<u>761.802</u>	<u>866.095</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.076.897</u>	<u>2.567.590</u>

Op basis van de tot heden gedane transacties zijn wij voor eind 2024 uitgegaan dat inzake de voorwaardelijke terugkoopverplichting mocht deze ingeroepen worden de voorwaardelijke terugkoopverplichting voor het totaal van de 13 woningen circa € 3.5 mln. (2023: 15 woningen circa € 4.1 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

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Schulden aan banken	1.285.319	181.753
Schulden aan leveranciers	104.684	103.864
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	72.393	418.201
Overige schulden	26.595	24.436
Overlopende passiva	429.245	482.447
	<u>1.918.236</u>	<u>1.210.701</u>

10.1 Schulden aan banken

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Kortlopend deel van de langlopende schulden	<u>1.285.319</u>	<u>181.753</u>

PeelrandWonen heeft bij de BNG-bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 600.000 (2023: € 600.000).

10.2 Schulden aan leveranciers

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Schulden aan leveranciers	<u>104.684</u>	<u>103.864</u>

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

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Omzetbelasting	59.253	408.706
Loonbelasting en sociale premies	13.140	9.495
	<u>72.393</u>	<u>418.201</u>

10.4 Overige schulden

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Vooruitontvangen huur	26.595	24.436
	<u>26.595</u>	<u>24.436</u>

10.5 Overlopende passiva

	2024	2023
	X € 1	X € 1
Niet vervallen rente leningen	333.867	335.618
Verplichting verlofuren medewerk(st)ers	13.690	15.490
Nog te betalen accountantskosten	25.570	20.158
Nog te betalen bedragen	38.320	92.674
Overige overlopende passiva	17.798	18.507
	<u>429.245</u>	<u>482.447</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft PeelrandWonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door PeelrandWonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 8.255) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,7 miljoen per 31 december 2024 (€ 0,6 miljoen per 31 december 2023).

Volmacht WSW

Op 18 juli 2024 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 € 156 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 € 163,7 miljoen (peildatum 01-01-2024).

Operationele lease

De verplichting uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomst met betrekking tot het kopieerapparaat bedraagt in totaal € 22.477. Hiervan vervalt binnen een jaar € 3.746. De resterende looptijd van het leasecontract is circa 5 jaar.

Verplichting inzake Wocozon

PeelrandWonen is met Wocozon een overeenkomst aangegaan voor de levering van zonnestroom aan haar huurders door middel van het leasen van zonnestroominstallaties. Hierbij worden op het bezit van Stichting Peelrand, na instemming van de huurder, door Wocozon zonnepanelen geplaatst. Stichting Peelrand Wonen betaald aan Wocozon een overeengekomen prijs per kWh (inclusief BTW) en Wocozon levert daarvoor de zonnestroom. De vergoeding welke Stichting PeelrandWonen betaald aan Wocozon wordt, met een zeer geringe risico-opslag, 1 op 1 doorbelast aan de huurder. De overeenkomst voor onbepaalde tijd is ingegaan op 20 april 2021 waarbij eerste installaties in 2021 zijn geplaatst. Kenmerk van deze overeenkomst is dat Wocozon eigenaar is van de zonnepanelen en daarmee verantwoordelijk voor de gegarandeerde werking tijdens de looptijd. De maximale financieringstermijn bedraagt 20 jaar. Na afloop van deze periode vindt overleg plaats over de voortzetting en condities van de overeenkomst.

Verduurzamings- en onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2024 is PeelrandWonen verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 151.207, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

11. Huuropbrengsten

	2024	2023
	x € 1	x € 1
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	4.596.383	4.350.500
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	12.305	12.175
	4.608.688	4.362.675
Af: huurderiving wegens leegstand	-15.373	-9.838
AF: huurderiving wegens oninbaarheid	-2.084	-997
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	4.591.231	4.351.840
	2024	2023
	x € 1	x € 1
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	15.393	14.791
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	863	678
	16.256	15.469
Af: huurderiving wegens leegstand	0	0
AF: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	16.256	15.469
Totaal huuropbrengsten	4.607.487	4.367.309

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij PeelrandWonen is 3,29% (2023: 2,48).

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Te ontvangen vergoedingen	131.559	128.471
Leveringen en diensten te verrekenen met huurders	2.858	9.271
Overige goederen, leveringen en diensten	134.417	137.742
Af: opbrengstenderiving wegens leegstand	-252	-284
Totaal opbrengsten servicecontracten	134.165	137.458

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

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Overige goederen, leveringen en diensten	134.165	137.457
Totaal servicecontracten	134.165	137.457

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Toegerekende personeelskosten	163.271	119.316
Toegerekende overige organisatiekosten	77.491	70.522
Toegerekende afschrijvingen	10.576	10.235
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	251.338	200.073

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	298.385	224.101
Onderhoudslasten (cyclisch)	1.236.506	977.611
Toegerekende personeelskosten	179.904	163.863
Toegerekende overige organisatiekosten	53.707	55.752
Toegerekende afschrijvingen	9.003	10.235
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.777.505	1.431.562

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	1.769.364	1.424.955
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.141	6.607
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.777.505	1.431.562

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

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Planmatig onderhoud	1.425.397	1.155.080
Mutatieonderhoud	89.705	52.487
Klachtenonderhoud	254.262	217.387
Totaal onderhoudslasten	1.769.364	1.424.955

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

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Planmatig onderhoud	6.558	5.356
Mutatieonderhoud	413	243
Klachtenonderhoud	1.170	1.008
Totaal onderhoudslasten	8.141	6.607

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Onroerendzaakbelasting	218.495	201.783
Verzekeringen	25.169	22.204
Heffing huurcommissie	2.713	2.215
Totaal directe operationele lasten exploitatie bezit	246.377	226.202

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2024	2023
	x € 1	x € 1
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	747.000	0
Af: boekwaarde	-357.203	0
Af: direct toerekenbare kosten	-7.598	-671
Af: toegerekende organisatiekosten	-2.200	0
Verkoopresultaat DAEB vastgoed in exploitatie	379.999	-671

	2024	2023
	x € 1	x € 1
<i>Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden</i>		
Verkoopresultaat VOV transacties	509.317	314.000
Ongerealiseerd resultaat VOV transacties	-296.097	-276.108
Af: direct toerekenbare kosten	-7.158	-7.555
Af: toegerekende organisatiekosten	-1.499	-3.451
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	204.563	26.886
 Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	 584.562	 26.215

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Voorraden		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	80.000
Af: boekwaarde	0	-80.000
Verkoopresultaat voorraden	0	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	x € 1	x € 1
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Overige waardeverminderingen nieuwbouw	-433.428	-974.606
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-433.428	-974.606
	2024	2023
	x € 1	x € 1
<i>Bestaande vastgoedportefeuille</i>		
Overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	2.494.289	-1.234.047
Totaal overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	2.494.289	-1.234.047
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.060.861	-2.208.653

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

	2024	2023
	x € 1	x € 1
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	13.521.559	-7.783.506
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	13.521.559	-7.783.506
	2024	2023
	x € 1	x € 1
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	53.409	-60.049
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	53.409	-60.049
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.574.968	-7.843.555

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

	2024	2023
	x € 1	x € 1
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeverandering onroerende zaken VOV	116.410	164.346
Waardeverandering onroerende zaken VOV terugkoopverplichting	-88.445	-128.581
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>27.965</u>	<u>35.765</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

18. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

	2024	2023
	x € 1	x € 1
EPV-vergoeding	92.207	73.645
Beheerdiensten	4.095	5.328
Overige bedrijfsopbrengsten	0	575
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	<u>96.302</u>	<u>79.548</u>

19. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>33.468</u>	<u>38.769</u>
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>33.468</u>	<u>38.769</u>

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	10.576	10.235
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.003	10.235
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	167	194
Overige organisatiekosten	10.275	13.763
Kosten leefbaarheid	3.447	4.342
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>33.468</u>	<u>38.769</u>

20. Lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Lonen en salarissen	357.460	280.681
Sociale lasten	61.308	43.765
Pensioenlasten	48.062	36.581
Overige personeelskosten incl. inhuur	90.767	135.475
Totaal personeelskosten	557.597	496.502

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	163.271	119.316
Lasten onderhoudsactiviteiten	179.904	163.863
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.583	2.260
Overige organisatiekosten	158.621	160.444
Kosten omtrent leefbaarheid	53.218	50.619
	557.597	496.502

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

	2023	2023
Directeur-bestuurder	1,00	0,50
Controller	0,67	0,67
Medewerkers	3,48	3,90
Totaal	5,15	5,07

21. Overige organisatiekosten

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Bestuur- en toezichtskosten	66.010	86.961
Jaarverslaggeving en control	55.969	64.691
Obligoheffing	8.255	32.499
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	3.512	3.178
Toegerekende personeelskosten	158.621	160.444
Toegerekende beheerskosten	58.250	70.813
Toegerekende afschrijvingskosten	10.275	13.763
Totale overige organisatiekosten	360.892	432.349

22. Kosten omtrent leefbaarheid

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

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	14.224	12.956
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
Toegerekende personeelskosten	53.218	50.619
Toegerekende beheerskosten	19.543	22.342
Toegerekende afschrijvingskosten	3.447	4.342
Totaal leefbaarheid	90.432	90.259

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

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	90.018	90.259
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	414	0
Totaal leefbaarheid	90.432	90.259

23. Totaal van financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Overige rentebaten	40.255	67.605
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	40.255	67.605

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Rentelasten schulden aan overheid en banken	857.398	674.165
Overige rentelasten	9.373	9.726
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	866.771	683.891

24. Belastingen

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Vennootschapsbelasting	-260.006	-350.502
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-7.939	-4.958
Mutatie latentie leningportefeuille	-7.497	-8.356
Totaal belastingen	-275.442	-363.816

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	17.399.085	-8.540.101
Fiscaal lagere opbrengst woningverkoop	-589.574	-30.688
Fiscaal hogere afschrijvingen	-55.446	-15.886
Fiscaal hogere rentelasten	-26.243	-28.331
Correctie overige waardeveranderingen	-2.065.326	2.208.000
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	-13.602.933	7.808.444
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	-2.876
Niet aftrekbare kosten	928	359
Belastbaar bedrag	<u>1.060.491</u>	<u>1.398.921</u>
Verschuldigde winstbelasting	<u>260.006</u>	<u>347.321</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,80%. De lagere effectieve belastingdruk ad 1,58% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het WSW.

25. Toerekening beheerkosten

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Algemene beheers- en administratiekosten	53.834	49.831
Automatiseringskosten	81.124	79.663
Huisvestingskosten	19.058	23.985
Overige beheerkosten	55.924	66.946
Subtotaal beheerkosten	<u>209.940</u>	<u>220.425</u>

	2024	2023
	x € 1	x € 1
Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	77.491	70.521
Lasten onderhoudsactiviteiten	53.707	55.752
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	949	997
Overige organisatiekosten	58.250	70.813
Kosten omtrent leefbaarheid	19.543	22.342
	<u>209.940</u>	<u>220.425</u>

Overige toelichtingen

Opmaak van de jaarrekening

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening op 18 juni 2025 opgemaakt.

Vaststelling van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening op 18 juni 2025 vastgesteld.

WINST- EN VERLIESREKENING**OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2024**

	DAEB X € 1	Niet-DAEB X € 1
Huuropbrengsten	4.591.231	16.256
Opbrengsten servicecontracten	133.551	614
Lasten servicecontracten	-133.551	-614
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-250.187	-1.151
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.769.364	-8.141
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-245.247	-1.130
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.326.433	5.834
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.241.561	0
Toegerekende organisatiekosten	-3.699	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-653.300	0
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	584.562	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.059.349	1.512
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.521.559	53.409
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	27.965	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.608.873	54.921
Opbrengsten overige activiteiten	95.861	441
Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	95.861	441
Overige organisatiekosten	-359.239	-1.653
Kosten omtrent leefbaarheid	-90.018	-414
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	40.071	184
Rentelasten en soortgelijke kosten	-862.801	-3.970
Totaal van financiële baten en lasten	-822.730	-3.786
Totaal van resultaat voor belastingen	17.343.742	55.343
Belastingen	-274.180	-1.262
Totaal van resultaat na belastingen	17.069.562	54.081

KASSTROOMOVERZICHT

(Volgens de directe methode)

	DAEB X € 1	Niet-DAEB X € 1
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.581.964	0
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	15.393
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	3.490	0
Overige niet woongelegenheden DAEB	12.305	0
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	0	863
Vergoedingen	293.900	1.352
Ontvangsten interest	30.832	142
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	4.922.491	17.750
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers		
Lonen	-342.509	-1.576
Sociale lasten	-51.499	-237
Pensioenlasten	-70.226	-323
Onderhoudsuitgaven	-1.737.679	-7.995
Overige bedrijfsuitgaven	-840.621	-3.868
Betaalde interest	-865.944	-3.984
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-11.713	-54
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-14.159	-65
Vennootschapsbelasting	-293.196	-1.349
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-4.227.546	-19.451
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	694.945	-1.701
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur DAEB	739.402	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	502.148	0
<i>Saldo van ingaande kasstroom MVA</i>	1.241.550	0

KASSTROOMOVERZICHT

(Volgens de directe methode)

	DAEB X € 1	Niet-DAEB X € 1
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur DAEB	-617.952	0
Verbeteruitgaven huur DAEB	-1.420.867	0
Aankoop grond	-984.391	0
<i>Saldo van uitgaande kasstroom MVA</i>	-3.023.210	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.781.660	0
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	0	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-175.018	0
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-175.018	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-175.018	0
Mutatie geldmiddelen	-1.261.733	-1.701

Bezoldingsinformatie o.g.v. de Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Stichting PeelrandWonen. Het voor Stichting PeelrandWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 109.000 voor woningcorporatie klasse A.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	K.A.M. Priem-Mens
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	94.686
Beloningen betaalbaar op termijn	14.300
<i>Subtotaal</i>	<i>108.986</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	109.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	108.986
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	K.A.M. Priem-Mens
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/09 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	30.175
Beloningen betaalbaar op termijn	4.580
<i>Subtotaal</i>	<i>34.755</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.762
Bezoldiging	34.755

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024				
bedragen x € 1	A.J.H. Smets	F.J.M. Grisel	M.C.M. Bens-van Berlicum	N.M.J. Janssen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/10 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/06 t/m 31/12	01/09 t/m 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	3.270	8.720	5.087	2.907
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.110	10.900	6.373	3.633
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	3.270	8.720	5.087	2.907
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023				
bedragen x € 1	F.J.M. Grisel			
Functiegegevens	Lid			
Aanvang en einde functievervulling in 2023		01/01 t/m 31/12		
Bezoldiging				
Bezoldiging		8.356		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		10.400		

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	A.J.H. Smets	P.T.O. van Laarhoven-Rovers	K.J.H.M. van Sleeuwen
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 30/09	01/01 t/m 30/09	01/01 t/m 30/09
Bezoldiging			
Bezoldiging	6.540	9.810	6.540
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.160	12.240	8.160
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	6.540	9.810	6.540
Het bedrag van de overschrijding en de 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 2023			
bedragen x € 1	A.J.H. Smets	P.T.O. van Laarhoven-Rovers	K.J.H.M. van Sleeuwen
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	8.356	12.516	8.356
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.400	15.600	10.400

Accountantshonoraria

De specificatie is gebaseerd op toerekening.

De specificatie is als volgt:

Soort werkzaamheden	Naam organisatie	Bedrag 2024	Bedrag 2023
Controle van de jaarrekening	Qconcepts Accountancy B.V.	€ 47.136	€ 44.649
	Flynth Accountants	€ 0	€ 2.420
Fiscale adviesdiensten	Deel Advies	€ 8.833	€ 17.623

Het bedrag van de werkzaamheden die verantwoord is onder 2024 heeft betrekking op werkzaamheden die uitgevoerd zijn voor boekjaar 2024. Vanaf boekjaar 2023 is Qconcepts Accountancy B.V. de controlerend accountant.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:
Mevrouw K.A.M. Priem - Mens

Boekel, 18 juni 2025

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

De heer dr. ir. A.J.H. Smets, voorzitter

De heer F.J.M. Grisel, lid

Mevrouw M.C.M. Bens-van Berlicum, lid

De heer N.M.J. Janssen, lid

Boekel, 18 juni 2025

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting zijn geen bepalingen opgenomen inzake de bestemming van het resultaat

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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisicoanalyse" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of dat deze frauderisico's reeds in lijn liggen met onze analyse zoals hieronder opgenomen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.

In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2025-2029.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.

- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2025 tot en met 2029, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 20 juni 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA