

Jaarverslag

2025



Bestuursverslag

Voorwoord	4
1. Wonen is je thuis voelen.....	6
1.1. Ons bezit.....	6
1.2. Woonruimteverdeling	9
2. Wonen is betaalbaar.....	11
3. Wonen begint bij mensen.....	12
3.1. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid	12
3.2. Leefbaarheid	12
4. Werken met impact.....	14
4.1. Kwaliteit.....	14
4.2. Organisatie	14
5. Duurzaam wonen	16
5.1. Woningkwaliteit	16
5.2. Duurzame bedrijfsvoering	18
6. Risicoparagraaf.....	23
6.1. Wonen is je thuis voelen	23
6.2. Wonen is betaalbaar	24
6.3. Wonen begint bij mensen	24
6.4. Werken met impact.....	24
6.5. Wonen doen we duurzaam	25
6.6. Risicobereidheid	27
6.7. Frauderisicoanalyse.....	27
7. Verslag van de Raad van Commissarissen	30
7.1. Bericht van de voorzitter	30
7.2. Over besturen en toezicht houden	30
7.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol	32
7.4. Verslag vanuit werkgeversrol	36
7.5. Verslag vanuit klankbordfunctie.....	37
7.6. Over de Raad van Commissarissen.....	37
7.7. Tot slot	40

8. Bestuursverklaring.....	42
Balans per 31 december 2025	44
Winst- en verliesrekening over 2025	46
Kasstroomoverzicht per 31 december 2025	47
Toelichting op de jaarrekening 2025	49
Toelichting op het kasstroomoverzicht	51
Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	52
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	63
Niet in de balans opgenomen verplichtingen	82
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025	83
Gebeurtenissen na balansdatum.....	99
Overige gegevens.....	100
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	101

Voorwoord

2025 was een jaar van koers bepalen en koers houden. Een jaar waarin we belangrijke stappen hebben gezet in onze volkshuisvestelijke opgave, terwijl de maatschappelijke en politieke omstandigheden veranderden. Met de vaststelling van onze Strategische Visie hebben we onze koers voor de komende jaren bepaald en opnieuw benoemd waar wij voor staan.

Ook maakte 2025 duidelijk dat de uitdagingen in de volkshuisvesting niet kleiner worden. De druk op de woningmarkt blijft hoog, de vraag naar betaalbare woningen groeit en de behoefte aan passende woonvormen voor ouderen en andere aandachtsgroepen neemt verder toe. Tegelijkertijd zien we dat wonen steeds vaker raakt aan maatschappelijke vraagstukken zoals bestaanszekerheid, armoede en de toegankelijkheid van zorg en ondersteuning.

Juist in die context heb ik opnieuw ervaren hoe groot de betrokkenheid is van bewoners, collega's en samenwerkingspartners. Die betrokkenheid geeft mij vertrouwen. Want de kracht van PeelrandWonen zit niet alleen in de woningen die we beheren of bouwen, maar vooral in de mensen met wie we samenwerken en voor wie we ons inzetten.

Bouwen aan de toekomst

Het afgelopen jaar stond nadrukkelijk in het teken van ontwikkeling. De projecten Schutboom fase 1a en 1b gingen daadwerkelijk van start, de plannen voor de Bernhardstraat werden verder uitgewerkt en ook voor de Burgtstraat en De Biezen zijn belangrijke stappen gezet.

Deze projecten laten zien dat wij blijven investeren in de uitbreiding en vernieuwing van onze woningvoorraad. Dat is hard nodig. Het aantal woningzoekenden in Boekel groeit nog altijd en de behoefte aan betaalbare huurwoningen blijft onverminderd groot. Daarbij kijken we niet alleen naar aantallen woningen, maar vooral naar woningen die aansluiten bij de woonbehoeften van vandaag en morgen. Levensloopbestendigheid, doorstroming en betaalbaarheid vormen daarbij belangrijke uitgangspunten.

Tegelijkertijd werden we geconfronteerd met onzekerheden. De aangekondigde en vervolgens weer ingetrokken huurbevriezing maakte opnieuw duidelijk hoe afhankelijk woningcorporaties zijn van politieke besluitvorming. Het vraagt om voortdurende afwegingen tussen maatschappelijke ambities en financiële haalbaarheid. Dat is soms ingewikkeld en noodzakelijk om ook op langere termijn te kunnen blijven investeren.

Wonen, zorg en leefbaarheid steeds meer verbonden

Wat mij in 2025 opnieuw opviel, is hoe sterk wonen verbonden is met zorg, welzijn en leefbaarheid. Een woning alleen maakt nog geen thuis. Mensen hebben ook behoefte aan ontmoeting, ondersteuning en een omgeving waarin zij zich gezien en verbonden voelen.

Daarom hebben wij verder geïnvesteerd in de samenwerking met de deelplaats, het dorpssteam, de gemeente Boekel, onze Huurdersraad 'Onder de Pannen' en andere maatschappelijke partners. Ook regionaal trekken we steeds meer met elkaar op.

Samen werken we aan buurten waarin mensen fijn kunnen wonen, mee kunnen doen en naar elkaar omzien. Door ontmoeting te stimuleren en aanwezig te zijn in de buurt dragen we bij aan leefbaarheid en helpen we eenzaamheid voorkomen.

Op het gebied van huisvesting van bijzondere doelgroepen hebben we ook onze verantwoordelijkheid genomen. De maatschappelijke opgave rondom statushouders, ouderen en inwoners die niet vanzelfsprekend hun weg vinden op de woningmarkt vraagt om maatwerk en samenwerking. Juist lokaal kunnen we daarin het verschil maken.

Verduurzamen met oog voor betaalbaarheid

Naast nieuwbouw bleef verduurzaming een belangrijke pijler onder ons werk. We hebben verdere stappen gezet in het verbeteren van de kwaliteit en energieprestatie van onze woningen. Daarmee dragen we bij aan lagere woonlasten, meer wooncomfort en een betere toekomst voor volgende generaties.

Tegelijkertijd vraagt de energietransitie om scherpe keuzes. De kosten zijn hoog en de beschikbare middelen zijn niet onbeperkt. Daarom blijven we zoeken naar een goede balans tussen verduurzaming, betaalbaarheid en nieuwbouw. Want een duurzame woning is pas echt van waarde wanneer deze ook betaalbaar blijft voor de mensen die er wonen.

Een stevige basis voor morgen

Als corporatie willen wij maatschappelijke waarde toevoegen. Niet door alles zelf te doen, maar door mensen, initiatieven en organisaties met elkaar te verbinden. Dat vraagt om een gezonde organisatie, een solide financiële basis en collega's die iedere dag klaarstaan voor onze bewoners.

Juist wanneer de opgaven groter worden, zie ik hoe waardevol de betrokkenheid van onze collega's, Huurdersraad en samenwerkingspartners is. Samen maken wij het verschil. Dankzij die stevige basis kunnen wij ook de komende jaren blijven investeren in wat echt belangrijk is: betaalbare woningen, leefbare buurten en kansen voor mensen.

Dankbaar en vol vertrouwen

Ik kijk met trots terug op wat wij in 2025 samen hebben bereikt. Dankzij de inzet, deskundigheid en betrokkenheid van bewoners, collega's, Huurdersraad, samenwerkingspartners, gemeente Boekel en Raad van Commissarissen kunnen wij iedere dag werken aan onze maatschappelijke opdracht.

De uitdagingen voor de volkshuisvesting zijn groot. Ons vertrouwen in de toekomst is minstens zo groot. Met onze Strategische Visie als koers blijven wij werken aan een gemeente Boekel waar mensen met plezier kunnen wonen, zich verbonden voelen en mee kunnen doen. Zo bouwen we samen aan betaalbare woningen, leefbare buurten en een sterke gemeenschap. Voor nu en morgen.

Boekel, 26 juni 2026

Karin Priem-Mens
Directeur-Bestuurder

1. Wonen is je thuis voelen

1.1. Ons bezit

Op 31 december 2025 bestond de totale portefeuille van Stichting PeelrandWonen (verder PeelrandWonen genoemd) uit 652 eenheden, waarvan 647 woningen. Onderverdeeld naar de volgende typeringen:

	Aantal eenheden
DAEB Eengezinswoningen	413
Niet-DAEB Eengezinswoningen	1
Meergezinswoningen met lift	125
Meergezinswoningen zonder lift	108
Standplaats	1
Parkeerplaats	2
Steunpunt	2
Vastgoed bestemd voor verkoop (uit exploitatie)	0
Totaal	652

Nieuwbouw

Schutboom fase 1a en b

In november 2024 is het investeringsbesluit al goedgekeurd voor het project Schutboom fase 1a voor de bouw van 9 grondgebonden woningen. De grond voor fase 1a is aangekocht in december 2024. In april 2025 is het investeringsbesluit goedgekeurd voor het project Schutboom fase 1b voor de bouw van 12 beneden-/bovenwoningen. Er is een benodigde hernieuwde taxatie van de grond uitgevoerd. Deze heeft geleid tot een verlaging van de grondkosten voor de BeBo woningen, maar helaas ook tot een vertraging in de planning. De grond voor fase 1b is eind oktober 2025 gepasseerd. Na een aanbesteding voor de bouw van dit gecombineerde project van 9 eengezinswoningen en 12 beneden-/bovenwoningen is als uitvoerende partij gekozen voor Hendriks Coppelmans. De bouw is eind 2025 gestart en loopt voorspoedig. De oplevering staat in november 2026 gepland.

Bernhardstraat/Burgt fase 1b

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. Het plan is verder uitgewerkt in 2025. De aan- en afkondiging van de huurbevriezing heeft veel impact op dit project gehad. Het heeft geleid tot een vertraging. In november 2025 is het voorbereidingsbesluit door Laride opgesteld. Deze is vastgesteld en goedgekeurd. In 2026 start de aanbesteding voor de bouw van het project. De planning is dat we in november 2026 starten met de bouw en een jaar later de 36 appartementen opleveren en verhuren.

Herstructurering Burgtstraat

Voor dit complex is in 2025 het sloopbesluit genomen om de 15 bestaande woningen te slopen, het sociaal plan is in werking getreden en de locatie wordt herontwikkeld door Laride met architect De Loods. De bewoners en omwonenden zijn actief betrokken. Het sociaal plan is met de Huurdersraad 'Onder de Pannen' besproken en zij hebben hier positief op gereageerd. Voor de herontwikkeling zijn scenario's opgesteld waarbij het voorkeursscenario uitgaat van nieuwbouw van ca. 40/42 appartementen. De sloop en de oplevering staat vooralsnog respectievelijk in 2029 en 2030 gepland.

De Biezen fase 1

Het bestemmingsplan voor De Biezen fase 1 is definitief. Het gaat in de eerste fase om 11 grondgebonden sociale huurwoningen. Met deze ontwikkeling is in 2025 een start gemaakt. Laride heeft het haalbaarheidsonderzoek en besluit grondaankoop opgesteld. Deze zijn in november 2025 vastgesteld en goedgekeurd. De start bouw en oplevering zal respectievelijk in 2026 en 2027 plaatsvinden.

Verduurzaming

Voor de verduurzaming van het woningbezit zijn er 2 ketenpartners geselecteerd. Er ligt een raamovereenkomst verduurzaming die loopt van 01-01-2023 t/m 31-12-2028 ten grondslag. De leidraad resultaatgericht samenwerken van de stichting RGS wordt toegepast op de raamovereenkomst. De ketenpartner elk® groep heeft ketenpartner Van der Meijs overgenomen. We zijn hierover met elkaar in gesprek. Vooralsnog werken beide teams nog voor PeelrandWonen.

In 2025 zijn door de RGS verduurzamingspartners verschillende complex-scenario's uitgewerkt. Enkele verduurzamingsprojecten zijn in opdracht gegeven. 67% van het begrote bedrag is uitgegeven. De twee grootste projecten zijn de vervanging van de warmtevoorziening aan de Kloosterlaan te Boekel en het project Meester Mennehof te Venhorst. Verder zijn er werkzaamheden verricht aan woningen met EFG-labels.

Bijna 0,87 mln is niet uitgegeven aan de verduurzaming. Naast het inkoopvoordeel bij de warmtevoorziening Kloosterlaan te Boekel zijn er geen verduurzamingskosten gemaakt aan woningen met een verkoopbestemming. In 2026 onderzoeken we alsnog hoe we deze woningen op een financieel verantwoorde manier kunnen verduurzamen.

Kasstromen	Begroting 2025 X € 1.000	Realisatie 2025 X € 1.000	Vershil 2025 X € 1.000
Woningverbeteringen bestaand bezit	2.588	1.722	866
Totaal woningverbeteringen	2.588	1.722	866
Project Breukzone	-	24	-24
Project Schutboom	2.900	473	2.427
Project Burgtstraat	50	60	-10
Project Bernhardstraat	2.000	76	1.924
Project De Biezen	419	7	412
Project flexwoningen	-	2	-2
Project Kloosterhof	-	-21	21
Totaal nieuwbouw	5.369	621	4.748
MVA tdv exploitatie	18	22	-4
Totaal MVA tdv exploitatie	18	22	-4
Totaal investeringen	7.975	2.365	5.610
Realisatie	100%	30%	70%

De realisatiegraad op basis van op te leveren woningen is volgens de Prestatieafspraken 2025. In 2025 was start bouw gepland, maar geen opleveringen.

De realisatiegraad op basis van de begrote kasstromen van investeringen is dit jaar laag door de vertraging op drie projecten veroorzaakt door de aan- en afgekondigde huurbefrozing (Bernhardstraat), hertaxatie grond door de gemeente (Schutboom) en onvoldoende voorbereiding (Warmtevoorziening Kloosterlaan).

Dit heeft geleid tot een professionaliseringsslag en de volgende beheersmaatregelen: meer scenario's zijn opgenomen in het voorbereidingsbesluit Bernhardstraat, bij nieuwe projecten wordt een intentieovereenkomst met de gemeente opgesteld, zoals is opgenomen in de prestatieafspraken, er is een personele wisseling doorgevoerd en intern zijn afspraken gemaakt om ook bij verduurzamingsprojecten te werken met een investeringsbesluit. Voor de nieuwbouwprojecten werken we voortaan met een extern bureau Laride B.V. uit Veldhoven. Zij zijn gespecialiseerd in projectontwikkeling. Het werkt als een flexibele schil, waar we naar behoefte bij kunnen afnemen.

Ondanks de vertragingen zijn we toch heel trots dat we de laatste maanden van 2025 zo'n inhaalslag hebben gemaakt. Alle begrote projecten hebben wel doorgang gekregen en worden gerealiseerd, slechts wat later. In de (Meerjaren)begroting 2026 e.v. zijn de planningen geactualiseerd.

Planmatig Onderhoud

In de begroting van 2025 is een post voor planmatig onderhoud van 1,59 mln opgenomen. Dit is incl. een post voor badkamer, keuken en toilet renovaties. Totaal is er 0,54 mln van het budget uitgegeven wat neerkomt op 34%.

De voorbereiding op het verduurzamingsproject Kloosterlaan heeft meer tijd gekost, waardoor ook kosten planmatig onderhoud zijn verschoven naar 2026. Een tweede verklaring is dat het niet helemaal goed gegaan is met de upload van de begrotingsregels naar het ERP-systeem. Dit proces is van 2025 naar 2026 wel goed verlopen.

Verkoop

In 2025 zijn er vier woningen verkocht. In de geactualiseerde portefeuillestrategie per november 2024 is opgenomen dat ondanks de druk op beschikbaarheid PeelrandWonen weer rekening gaat houden met woningverkoop. De verkooplijst is tegelijkertijd geactualiseerd en goedgekeurd.

Koopgarant

Wij zijn per 31 december 2025 juridisch eigenaar van de grond onder 11 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 2025 is bij 1 woning de koopgarant afgekocht en is 1 woning teruggekocht en in de vrije verkoop verkocht.

Grondposities

PeelrandWonen heeft in 2025 een grondpositie aangekocht, nl. de grondpositie van het project Schutboom fase 1b. Deze staat in de balans gepresenteerd onder Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De grond van het project Schutboom fase 1a was al in 2024 aangekocht. In 2025 is gestart met de bouw op deze gronden.

De grondpositie van project Bernhardstraat/Burgt fase 1b was al in 2024 aangekocht en staat in de balans gepresenteerd onder de overige voorraden - grond.

In 2025 is een besluit tot grondaankoop genomen voor het project De Biezen fase 1. De verwerving staat in 2026 begroot.

1.2. Woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Het aantal inschrijvingen per 31 december 2025 bedraagt 2.539. Dit is een toename van 5,7%.

Ingeschreven woningzoekenden	2021	2022	2023	2024	2025
Alleenstaanden	830 (60,5%)	979 (59,4%)	1.194 (55,9%)	1.298 (54,0%)	1.336 (52,6%)
Tweepersonen	385 (28,0%)	458 (27,8%)	655 (30,6%)	744 (31,0%)	807 (31,8%)
3 of meer personen	158 (11,5%)	212 (12,8%)	289 (13,5%)	360 (15,0%)	396 (15,6%)
Totaal	1.373 (100%)	1.649 (100%)	2.138 (100%)	2.402 (100%)	2.539 (100%)

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. Het aantal actief woningzoekenden kent een redelijke afname. Van de actief woningzoekenden is de inschatting dat een kleine 10% al bewoner is bij PeelrandWonen.

Actief woningzoekenden	2021	2022	2023	2024	2025
Alleenstaanden	112 (56,6%)	143 (54,8%)	172 (57,2%)	258 (50,6%)	240 (52,7%)
Tweepersonen	55 (27,8%)	68 (26,0%)	81 (26,9%)	144 (28,2%)	130 (28,6%)
3 of meer personen	31 (15,6%)	50 (19,2%)	48 (15,9%)	108 (21,2%)	85 (18,7%)
Totaal	198 (100,0%)	261 (100%)	301 (100%)	510 (100%)	455 (100%)

De woningzoekenden zijn als volgt te verdelen naar leeftijdscategorie:

Actief woningzoekenden	2021	2022	2023	2024	2025
18-23	10,1%	4,6%	8,6%	11,6%	12,3%
24-34	39,4%	39,1%	32,8%	31,4%	30,3%
35-54	26,2%	31,4%	28,6%	33,5%	31,9%
55-66	9,1%	8,8%	12,0%	11,0%	11,9%
67-74	6,1%	5,0%	6,0%	4,7%	4,4%
75 en ouder	9,1%	11,1%	12,0%	7,8%	9,2%

Mutaties

In 2025 zijn er 54 huurovereenkomsten beëindigd en waren er eind 2024 nog 2 woningen niet verhuurd en 1 woning niet verkocht. PeelrandWonen heeft hiervan in 2025 49 woningen opnieuw verhuurd (mutatiegraad 7,56%). Van de overige 8 huuropzeggingen zijn 4 woningen verkocht. Tevens zijn er eind 2025 4 woningen nog niet verhuurd. Deze worden in 2026 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 2024 een voorstand voor het plaatsen van 2 statushouders. De taakstelling voor 2025 bedroeg het plaatsen van 17 statushouders. Totaal zijn er in 2025 13 statushouders gehuisvest in gemeente Boekel. De achterstand per 31 december 2024 betreft 4 statushouders.

Van de 49 nieuwe huurovereenkomsten zijn er geen geliberaliseerde huurovereenkomsten afgesloten, maar zijn er 4 intermediaire huurovereenkomst afgesloten met leegstandsbeheerder Gapph. Van alle nieuwe toewijzingen heeft PeelrandWonen 57,14% toegewezen aan huishoudens tot en met de huurtoeslaggrens en 93,88% toegewezen aan huishoudens tot € 49.699/€ 54.847. 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 3 woningen toegewezen aan een huishouden met een hoger inkomen dan € 49.699/€ 54.847.

Leegstand

Het aantal leegstandsdagen valt met 1.150 dagen hoger uit dan in 2024 (667 dagen). De toename deed zich voor bij niet-verhuurbaar.

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 niet-verhuurbaar wordt met name veroorzaakt doordat er in 2025 bij meerdere woningen calamiteiten (lekkage en brand) plaatsvonden en in verband met het sloopbesluit aan de Burgtstraat.

Reden leegstand	2025		2024	
Mutatieleegstand	442	€ 8.272	211	€ 4.307
Renovatieleegstand	193	€ 3.607	369	€ 6.315
Niet verhuurbaar	515	€ 9.864	87	€ 1.443
Totaal	1.150	€ 21.743	667	€ 12.065

2. Wonen is betaalbaar

Huursomstijging

De huursom is het totaal aan huurinkomsten in één jaar van de woningcorporatie van alle bewoners van de corporatie. In de huursombenadering mag de huursom niet meer stijgen dan een door de overheid vastgesteld percentage. De huurstijging bij individuele bewoners kan hoger of lager zijn. De maximale huursomstijging in 2025 is 4,5% (Nationale Prestatieafspraken 2025-2035). Dit is alleen de jaarlijkse huurverhoging voor zittende bewoners. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe bewoner krijgt, is niet opgenomen in deze huursomstijging. PeelrandWonen komt in 2025 uit op een huursomstijging van 4,43% en komt hierbij lager uit dan de maximale huursomstijging van 4,5%.

Huurachterstanden

De huurachterstand per 31 december 2025 is gedaald ten opzichte van de huurachterstand per 31 december 2024 (€ 12.248 resp. € 13.884). De achterstand bedraagt 0,26% van de jaarhuur (2023: 0,364%). In 2025 is er geen ontruimingsvonnis van de kantonrechter uitgevoerd. Met diverse bewoners 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 (€ 900,07) 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 bewoners betalen minder en sommige bewoners 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 2025

	Aanpassing 2025
Huidige huurprijs onder nieuwe streefhuur	4,5%
Huidige huurprijs hoger of gelijk aan nieuwe streefhuur	0,0%
Hoge middeninkomens (maximaal € 50)	€ 40
Hoge inkomens (maximaal € 100)	€ 60

In 2025 is het nieuwe Huurbeleid 2026 e.v. goedgekeurd.

3. Wonen begint bij mensen

3.1. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Overleg met bewoners

Het bestuur van Huurdersraad 'Onder de Pannen' bestaat uit twee bewoners. De Huurdersraad wordt goed ondersteund door de Woonbond.

In januari is een adviesaanvraag voor het sloopbesluit van 15 woningen aan de Burgtstraat besproken en positief bevonden. De Huurdersraad is meegenomen in het hier voorafgaande besluitvormingstraject met bewoners. Op de adviesaanvraag voor de huuraanpassing in februari kwam een negatief advies, omdat de Huurdersraad zich niet kon vinden in een huurverhoging boven de inflatie. Er zijn vervolgens goede gesprekken geweest en PeelrandWonen is bij haar besluit gebleven. In mei is er positief geadviseerd over het sociaal plan voor de Burgtstraat. En in november volgden positieve adviezen voor de aanpassing van het Huurbeleid 2026 e.v. en voor de Strategische Visie 2025 e.v.. De Prestatieafspraken 2026 zijn in december goedgekeurd en in januari 2026 door PeelrandWonen, de gemeente Boekel en Huurdersraad 'Onder de Pannen' ondertekend.

Informatie en communicatie

In oktober 2025 organiseerde de Huurdersraad een bijeenkomst om de achterban te informeren rond lopende zaken. Thema's waren huuraanpassing, sloop- en nieuwbouw, zonnepanelen en huurtoeslag. Een verslag staat op de website van PeelrandWonen.

Omdat het weekblad Boekel-Venhorst opnieuw huis aan huis wordt bezorgd, is besloten vanaf 2025 gebruik te maken van dit medium en te stoppen met de eigen Peelkrant.

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

Ook dit jaar stonden de Huurdersraad, het dorpsteam en PeelrandWonen weer regelmatig met koffie in een partytent op het marktplein in Boekel. Op deze manier komen we laagdrempelig in contact met woningzoekenden en bewoners. Er komen gemiddeld zo'n 25 mensen op af met vragen op het gebied van wonen en welzijn.

3.2. Leefbaarheid

Voor 2025 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 2025 initiatief genomen voor het organiseren van Burendagen. Op Boszicht (locatie seniorenvereniging) voor alle senioren, op het Kloosterhof voor de bewoners van het Kloosterhof en Donkzicht en in de wijk De Donk voor de buurtbewoners. Hierbij was er een nauwe samenwerking tussen de huurders(raad), het dorpsteam en PeelrandWonen.

Ook zetten we in op het verbinden van bewoners op "natuurlijke momenten".

In het voorjaar organiseerden we na het verduurzamingsproject met de aannemer een opleveringsfeestje voor bewoners van de Julianastraat en de Beatrixlaan. Met het team van PeelrandWonen plantten we een haag op het Kloosterhof met na afloop koffie bij bewoners in de gezamenlijke tuin. Het jaar sloten we af met een opruimactie en een kerstborrel na het verduurzamingsproject van de woningen op het Mr Mennehof in Venhorst.

Samen met het preventieteam vanuit Ons Welzijn en de gemeente zetten we actief in op preventie van (overlast)problemen door vroegsignalering, het vergroten van buurtkracht en sociale samenhang. We werken volgens de ABCD (asset based community development): een benadering voor buurtontwikkeling die uitgaat van de kracht, talenten en middelen die al aanwezig zijn in een buurt. Door aanwezig te zijn en in gesprek te gaan, sluiten we aan bij wat er is en waar kansen liggen. We zetten in op het vergroten van de eigen regie van bewoners door te verbinden, te activeren en te ondersteunen. Om te helpen attenderen we mensen op de deelplaats.

In het voorjaar zijn we op drie momenten met bewoners van huur- en koopwoningen in De Donk in gesprek geweest; zowel in de speeltuin, deur aan deur als met huisbezoeken (BIJpraten). In vervolg hierop zijn bewoners geactiveerd om in het najaar twee buurtfeesten te organiseren met het oog op verbinding. Met name op de Veenpluis was extra inzet nodig om bewoners met verschillende achtergronden te activeren.

In de zomer organiseerden we samen met het informatiepunt Noordoost-Brabant uit Veghel, het dorpsteam en de bibliotheek een informatiemarkt voor arbeidsmigranten. De opkomst was verrassend met zo'n 25 mensen. Juist voor deze doelgroep is het belangrijk om elkaar te ontmoeten en de juiste ondersteuning te krijgen.

In de zomer was er ook een gezamenlijke actie met de gemeente voor klimaatadaptatie in de Bosberg voor zowel huur- als koopwoningen. Onderdeel was het faciliteren van regentonnen van het Waterschap Aa en Maas voor het afkoppelen van de hemelwaterafvoeren.

In september startten we met de feestelijke aanleg van de voedseltuin op het zorgpark Kloosterlaan, waarbij vele bewoners en samenwerkingspartners aansloten. Begin december droegen schoolkinderen hun steentje bij door plantjes te planten met na afloop warme chocomel. Zo zorgen we voor een ontmoetingsplek met en voor de buurt en voor biodiversiteit.

4. Werken met impact

4.1. Kwaliteit

De klanttevredenheidscijfers laten een positief beeld zien. In 2025 heeft KWH de waardering voor de dienstverlening bij PeelrandWonen onderzocht. Voor alle onderdelen wordt er minimaal door 91% 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 2028.

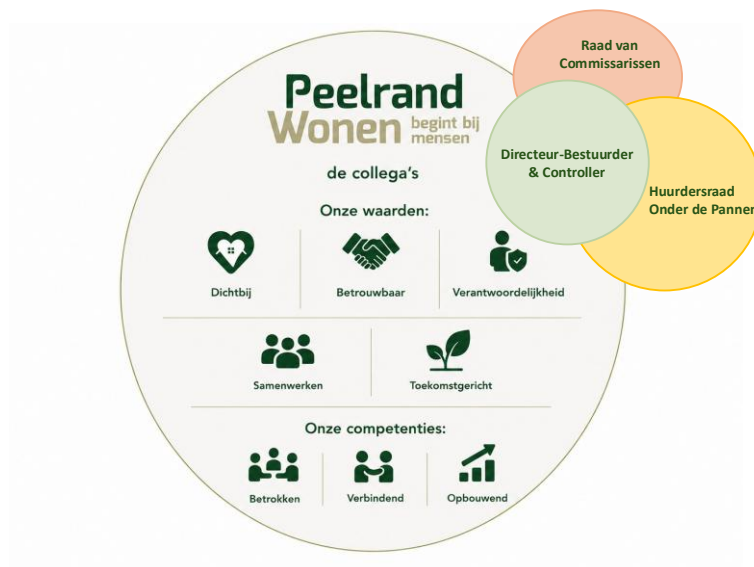
Nieuwe huurders	Vertrokken huurders	Reparaties	Onderhoud
Onderdeelscore rapportcijfer (n=21 / ...)	Onderdeelscore rapportcijfer (n=4 / n...)	Onderdeelscore (n=113 / n=76.209)	Onderdeelscore (n=32 / n=17.150)
 8,4 PeelrandWonen	 8,6 PeelrandWonen	 8,3 PeelrandWonen	 7,8 PeelrandWonen
 7,8 Nederland	 7,9 Nederland	 8,3 Nederland	 7,5 Nederland
Algemene waardering		Huurdersoordeel Aedes-benchmark	
Waardering corporatie rapportcijfer (n: 97)		Huurdersoordeel Aedes-benchmark	
 7,6 PeelrandWonen		 • Prestatieveldletter: A (2025) B (2024) • Nieuwe huurders A (2025) A (2024) • Reparaties A (2025) B (2024) • Vertrokken huurders A (2025) A (2024)	
 7,1 Nederland			

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 is een personele wijziging geweest in 2025. In augustus is op vastgoed een nieuwe collega gestart in de rol van Coördinator Vastgoed. Hier stond een vacature voor open, die hiermee is ingevuld.

Organisatieschema 2025



Collega's

PeelrandWonen is een kleine platte organisatie. De belangrijkste kenmerken zijn korte lijnen en een informele manier van omgang. Per 31 december 2025 zijn er 8 mensen in dienst bij PeelrandWonen. Het aantal berekende fte's bedraagt volgens het onderstaand overzicht 6,23.

Collega's	Fte's	Aantal
Directeur-Bestuurder	1,00	1
Controller	0,67	1
Medewerkers	4,56	6
Totaal	6,23	8

Daarnaast huurden we tot eind augustus 2025 gedurende 24 uur per week een inhuurkracht in om ons te ondersteunen bij de verduurzaming en projectontwikkeling. Daarna is de verduurzaming intern opgepakt door de Coördinator Vastgoed en is de projectontwikkeling bij een extern bureau Laride belegd.

Het verzuimpercentage is 2,64% (2024: 1,75%). De toename in 2025 is grotendeels het gevolg van één langdurige verzuimperiode met een niet-structureel karakter. Het overige verzuimniveau bleef beperkt.

5. Duurzaam wonen

5.1. Woningkwaliteit

Dagelijks onderhoud en reparaties

Boekjaar 2021 was het eerste volledige jaar dat wij het dagelijks onderhoud hebben uitbesteed. Daarvoor werd gewerkt met een eigen dienst. De samenwerking met de ketenpartner voor het dagelijks onderhoud en de reparaties verloopt naar tevredenheid. Het totaal aantal reparatieverzoeken in 2025 is licht gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar.

Jaar	Totaal	Eigen dienst		Derden	
	Aantal	Aantal	%	Aantal	%
2021	822	10	1%	812	99%
2022	796	1	0%	795	100%
2023	869	0	0%	869	100%
2024	908	0	0%	908	100%
2025	858	0	0%	858	100%
5jr - gemiddeld	851				

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de kosten voor reparatieverzoeken weer. De totale kosten zijn over 2025 met 37,8% toegenomen t.o.v. 2024. De kostenstijging is vooral te wijten aan een 13-tal meldingen met een factuurbedrag oplopend tot € 12.000. Deze meldingen variëren van lekkages tot het vervangen van een complete videofoon installatie van een woongebouw.

Jaar	Totaal	Eigen dienst		Derden	
	per rep.verz.	Kosten	per reparatie	Kosten	per reparatie
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
2025	€ 352	€ 0	€ 0	€ 302.409	€ 352
5jr - gemiddeld	€ 234		€ 34		€ 234

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

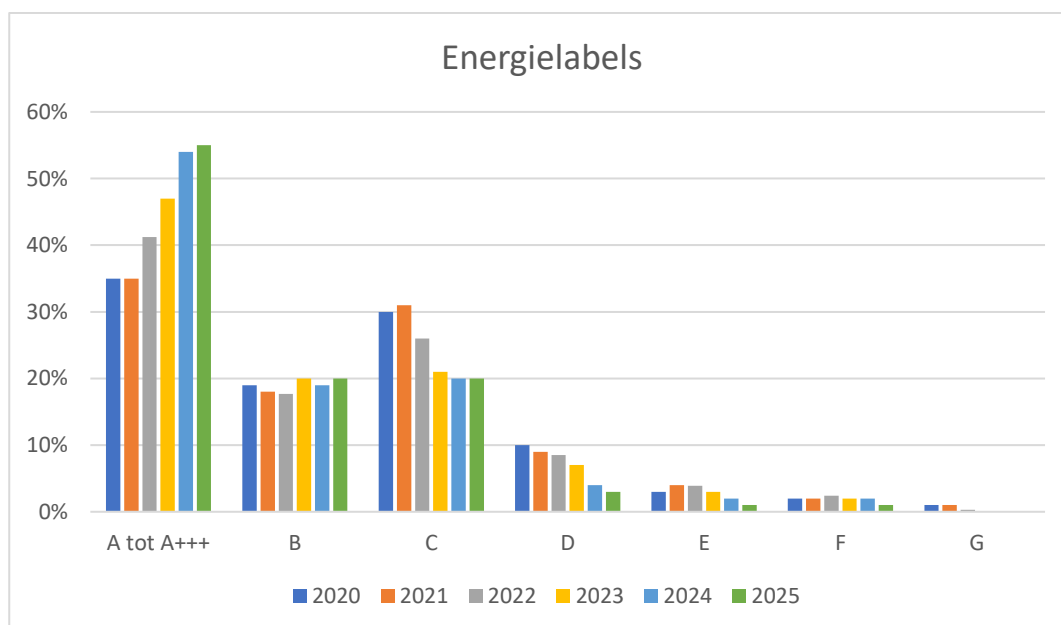
Jaar	Totaal aantal	Totale kosten	Kosten per mutatie
2021	38	€ 31.767	€ 836
2022	37	€ 30.403	€ 822
2023	35	€ 44.310	€ 1.266
2024	39	€ 56.246	€ 1.442
2025	45	€ 70.663	€ 1.570
5jr - gemiddeld	39		€ 1.091

Bij 45 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 2025 € 85.113 (DAEB € 84.722 en niet-DAEB € 391).

De gemiddelde kosten per mutatieverzoek zijn in 2025 licht gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze stijging hangt mede samen met de veroudering van het woningbezit, waardoor bij mutaties vaker aanvullende werkzaamheden noodzakelijk zijn. Niet alle onderdelen en werkzaamheden kunnen worden meegenomen in het planmatig onderhoud. Hierbij kan worden gedacht aan onder andere deuren, scharnieren, waterleidingen en stucwerk. Daarnaast speelt de jaarlijkse indexering van kosten een rol. Conform de contractuele afspraken wordt hierbij de BDB-methodiek toegepast.

Energielabels

In 2025 zijn diverse woningen verduurzaamd. Dit leidt tot een lichte stijging van de woningen met energielabel A en beter. In 2025 is gestart met het opnieuw labelen van 500 bestaande woningen, de uitkomsten daarvan volgen in 2026. PeelrandWonen zit gemiddeld op een A label. 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 € 5.255.018.

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

Resultaat (x € 1.000)	Vergelijking met vorig jaar		
	2025	2024	Vershil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 2.796	€ 2.332	€ 464
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 760	€ 585	€ 175
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 3.243	€ 15.664	€ - 12.421
Nettoresultaat overige activiteiten	€ 54	€ 96	€ -42
Overige organisatiekosten	€ -386	€ -361	€ -25
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -92	€ -90	€ -2
Financiële baten en lasten	€ -799	€ -827	€ 28
Vennootschapsbelastingen	€ -321	€ -275	€ -46
Resultaat na belastingen	€ 5.255	€ 17.124	€ -11.869

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

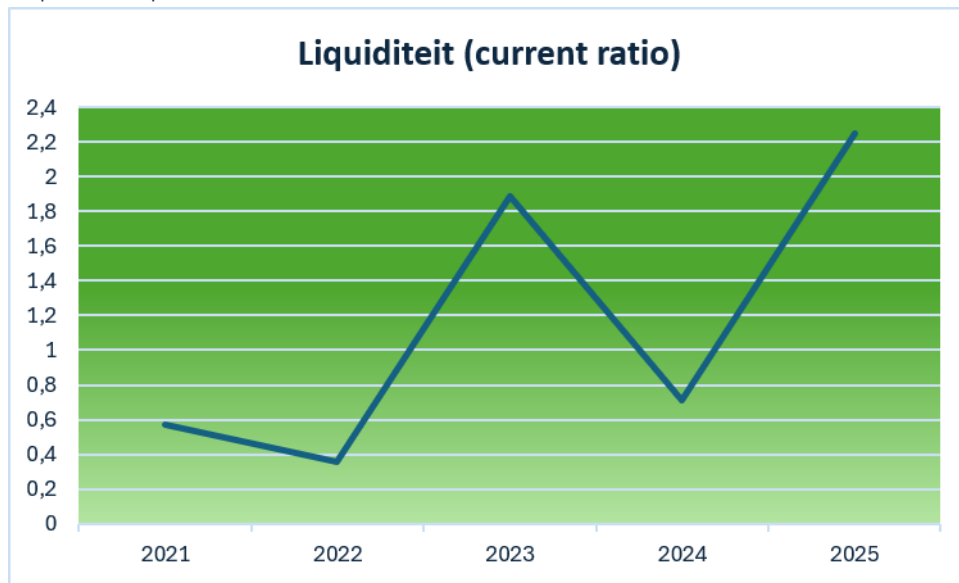
De **stijging** van het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt doordat in 2025 een hoger boekresultaat gerealiseerd is, doordat er meer woningen verkocht zijn.

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

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 2025 geeft een positief resultaat van € 1.275.414.

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 is een lening vrijgevallen, die geherfinancierd is in november 2025. 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 2025 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 € 4.477.034 gestegen naar een waarde van € 123.314.081. Dit betreft een waardestijging van 4%.

Dit wordt met name veroorzaakt door drie ontwikkelingen. Voorraadmutaties zorgen voor een afname van € 0,6 miljoen. De actualisatie van de objectgegevens (zoals WOZ-waarde, mutatiekans en contracthuur) zorgt voor een stijging van € 9,1 miljoen. De huidige marktontwikkelingen (grotendeels de leegwaardestijging) zorgen voor een daling van € 5,9 miljoen. Voor de woningportefeuille van PeelrandWonen heeft dit in totaal tot een toename van de marktwaarde gezorgd.

In 2025 zitten de meeste woningen in het uitpondscenario. De oorzaak hiervan is dat de parameters in het uitpondscenario in 2025 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.

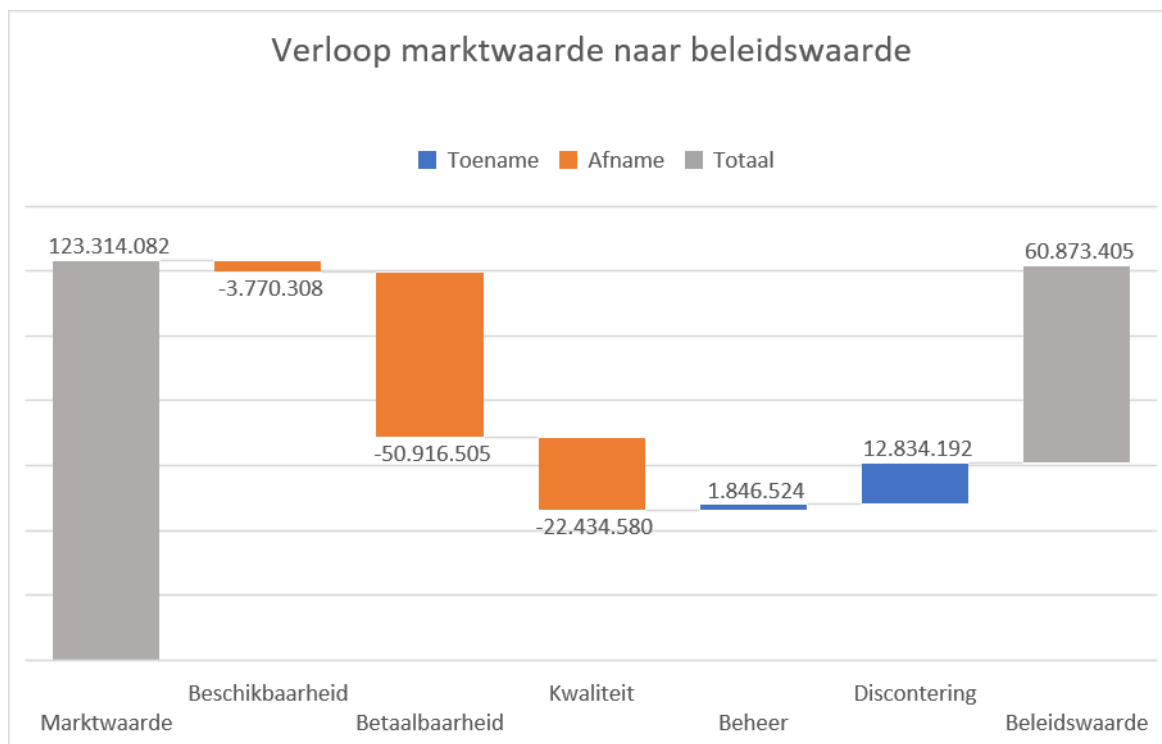
De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Sinds de introductie van de beleidswaarde, heeft PeelrandWonen meer ervaring opgedaan in het analyseren van de waardeontwikkeling. Afgelopen jaren hebben de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale 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 50% 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 en ICT. Door omstandigheden heeft anders dan voorgaande jaren de Controller a.i. 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.

Kengetallen

Boekjaar	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden					
Huurwoningen	647	650	645	622	625
Overige woongelegenheden	-	-	-	-	-
Totaal aantal woongelegenheden	647	650	645	622	625
Standplaats	1	1	1	1	1
Bedrijfspan	-	-	-	-	-
Maatschappelijk vastgoed (steunpunt)	2	2	2	2	2
Parkeerplaatsen	2	2	2	1	1
Totaal aantal verhuureenheden	652	655	650	626	629

Boekjaar	2025	2024	2023	2022	2021
Verhuur van woningen					
Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,25%	0,28%	0,24%	0,34%	0,40%
Huurderving uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,52%	0,36%	0,24%	0,26%	0,29%
Mutatiegraad	7,57%	7,02%	6,31%	7,51%	6,52%

	Norm WSW	2025	2024
ICR	Minimaal 1,40	2,61	1,76
Loan to Value	Maximaal 85%	47%	35%
Solvabiliteit	Minimaal 15%	52%	63%
Dekkingsratio	Maximaal 70%	24%	25%
Onderpandratio	Maximaal 70%	24%	25%

De stijging van de ICR is te verklaren door de daling van de uitgaven, waaronder de onderhoudsuitgaven. De stijging van de Loan to Value is te verklaren doordat de beleidswaarde is afgenomen ten opzichte van 2024. Tevens is de schulddpositie ten opzichte van 2024 iets toegenomen. De solvabiliteit is tevens verslechterd door de daling van de beleidswaarde en de afname van het eigen vermogen ten opzichte van 2024.

6. Risicoparagraaf

Voor woningcorporaties wordt risicomanagement 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. Bestuurder 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. Wonen is je thuis voelen

Iedereen in de gemeente Boekel moet kunnen beschikken over een (t)huis. Als basis om te kunnen wonen en 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 het landelijke gemiddelde, 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. Wonen is betaalbaar

Onze bewoners 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 eenvoudig 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 Woonconsulent opgepakt, hetgeen risico's verder beperkt.

6.3. Wonen begint bij mensen

Wonen, werken en leven doe je niet alleen. We doen dit samen. PeelrandWonen en onze bewoners zijn zich daarvan bewust.

Risico op leefbaarheid en overlast

Binnen de gemeente Boekel worden wij in toenemende mate geconfronteerd met verwarde personen en gezinnen met multiproblematiek. Deze groep bewoners legt op steeds grotere schaal beslag op onze organisatie. De betreffende collega 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 Regisseur Leefbaarheid 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. Werken met impact

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 collega's, het risico van uitval en (on)voldoende functiescheiding blijven continue aandachtspunten. Daar hebben wij oog voor en richten wij processen (beter) op in. In 2025 is de Strategische Personeelsplanning vastgesteld. We hebben de formatie vergroot passend bij de omvang van ons bezit en opgave. Het risico wordt ook deels ondervangen door een betere samenwerking en afstemming binnen de organisatie. We hebben geïnvesteerd in een

Teamontwikkeling waarin we samen bouwen aan samenwerken. En wanneer de kennis intern ontbreekt, wordt er gezorgd voor extra opleidingen of inhuur van specialisten in een flexibele schil. 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 voornamelijk de focus op de Awareness van informatiebeveiliging vastgehouden. 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). Gedane aanbevelingen van WSW, Aw, de accountant en de Raad van Commissarissen worden opgevolgd.

6.5. Wonen doen we duurzaam

Wij voorzien in de behoefte van de huidige bewoners en de toekomstige bewoners. Duurzaam wonen gaat bij PeelrandWonen verder dan alleen aandacht voor energie en klimaat. Het gaat er ook om dat wij financieel duurzaam aan het werk zijn.

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 aanwezig risico's acceptabel worden geacht.

Risico op een crisis, virusuitbraak of rampen

Door de oorlog in Oekraïne is er de afgelopen jaren een toename van de instroom van vluchtelingen geweest, waardoor de druk op de woningmarkt verder is toegenomen. In 2024 hebben we onze Portefeuillestrategie geactualiseerd op basis van de woningbehoefte. In de prestatieafspraken leggen we jaarlijks de afspraken met de gemeente Boekel vast.

Bijzondere waardeverminderingen:

Veranderingen in economische omstandigheden, renteontwikkelingen en huurprijzen kunnen invloed hebben op de vastgoedwaardering en de financiële kengetallen van PeelrandWonen. Deze ontwikkelingen worden daarom voortdurend 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 bewoner maatwerk leveren.

Hoewel de inflatie en rente zich in 2025 stabiliseerden, bleven rente-, loon- en bouwkosten op een relatief hoog niveau. PeelrandWonen heeft deze ontwikkelingen betrokken bij de financiële sturing en de meerjarenbegroting.

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 zo goed mogelijk uit te blijven voeren. De risicobereidheid is in deze gemiddeld. PeelrandWonen is in staat 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. We realiseren ons dat we afhankelijk blijven van factoren buiten onze invloed om, zoals in 2025 de aan- en afgekondigde huurbevriezing. Dit dwingt ons tot alertheid bij het nemen van besluiten. Doordat er sprake is van een zeer platte organisatiestructuur, zijn we wendbaar en flexibel. Onze Strategische Visie 2025 e.v. is in 2025 goedgekeurd om te voorkomen dat wij ons met de verkeerde zaken bezighouden.

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 (kastroomrisico'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 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 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 2025 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 wordt 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 nieuw Huurbeleid 2026 e.v. goedgekeurd. 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 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, 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/'t Kompas. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercrime. Zo doen we veel aan bewustwording 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 647 woningen voor de woningzoekenden en bewoners 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 bewoners.

Als gevolg van de aankondiging van de huurbevriezing, hebben we meerdere financiële scenario's ontwikkeld en uitgewerkt. De door het Rijk aangekondigde huurbevriezing heeft ons en vele andere corporaties gedwongen tot het bevriezen van woningbouwprojecten. Om afstel te voorkomen, hebben we, ook samen met andere corporaties, Aedes, gemeenten en provincies gelobbyd bij het Rijk en bij de Autoriteit Wonen. We hechten veel waarde aan het realiseren van voldoende, betaalbare, geschikte en duurzame woningen in vitale wijken. De ontwikkeling van de geplande nieuwbouwwoningen hebben we onmiddellijk weer kunnen oppakken na het afblazen van deze huurbevriezing door het Rijk.

Aan deze doelen werken we samen met Huurdersraad 'Onder de Pannen' en met de gemeente Boekel. We hebben met hen 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 ondersteuning vanuit de Woonbond.

De tevredenheid van onze bewoners 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 collega's van PeelrandWonen en aan u als bewoners voor de mooie resultaten in 2025.

7.2. Over besturen en toezicht houden

[Onze visie op toezicht en toetsing](#)

De Raad van Commissarissen heeft een drieledige taak binnen PeelrandWonen:

Toeicht 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 directeur-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 2025 en verder;
- 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.
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 versies 2022 en 2025) opgevolgd.

De strategische visie is bijgesteld, waarbij aansluiting is 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 2025 gehanteerd om de doelstellingen uit het visiedocument te bereiken:

- Toepassing huurbeleid;
- Toepassing verkooplijst;
- Samenwerking met de Huurdersraad 'Onder de Pannen';
- Samenwerking met collega-corporatie ten aanzien van Dagelijks Onderhoud;
- Samenwerking met partners in de keten Wonen, Zorg en Welzijn;
- Samenwerking met gemeente Boekel;
- Samenwerking met het dorpssteam;
- Samenwerking in de regio met corporaties en gemeenten.

Samenwerkingsverbanden

Geschillencommissie

Per 1 juli 2011 is de regionale geschillenadviescommissie operationeel. Een samenwerkingsverband tussen Goed Wonen Gemert, woCom, Bergopwaarts, PeelrandWonen, Helpt Elkander (tot 31 december 2025), Compaen, Woonpartners, Woningbelang, WSZ en Volksbelang.

Gemeenteverleg

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 collega's 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 2025 heeft het overleg met het college van B&W en de ambtenaren plaatsgevonden over het warmteprogramma van de gemeente Boekel onder voorzitterschap van de burgemeester mw. Van den Elsen.

Samenwerking

In 2025 zijn er geen nieuwbouwprojecten op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn opgestart. Wel is in samenwerking met BrabantZorg een groot verduurzamingsproject aan de Kloosterlaan gestart.

Signaleringsoverleg

PeelrandWonen participeert voor 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 2025 heeft éénmaal overleg met de accountant Qconcepts plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de Jaarrekening 2024 besproken (voltallige Raad van Commissarissen aanwezig). Jaarlijks is overleg tussen de accountant en de Raad van Commissarissen over de specifieke accenten op controlewerkzaamheden.

In de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden de periodieke T-rapportages besproken, 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 2025 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 18 juni 2025 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 2024.

Bevindingen interim-controle

De Auditcommissie heeft de resultaten van de interim-controle 2024 besproken. De bevindingen die zijn gedaan zijn opgenomen in het accountantsrapport dat is besproken tijdens de RvC-vergadering op 18 juni 2025, 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. PeelrandWonen werkt vooral met en voor mensen die hulp nodig hebben om betaalbaar en passend te kunnen wonen. De sociale huurwoningen en het beleid op wonen is voor mensen met lagere tot middeninkomens in verschillende woonsituaties.

Met de gemeente Boekel en Huurdersraad 'Onder de Pannen' is in 2025 gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2026. Deze prestatieafspraken zijn in december 2025 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en op 21 januari 2026 door de partijen ondertekend.

Klachtenbehandeling

In 2025 zijn geen klachten voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

Visitatie

PeelrandWonen heeft in 2025 geen visitatie laten uitvoeren. Een onafhankelijke commissie heeft in 2024 het maatschappelijk presteren van PeelrandWonen beoordeeld met een uitstekend en 3x goed waardering. Het visitatierapport uit 2024 is op de website van PeelrandWonen geplaatst.

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

[Toezicht op stakeholdersdialoog](#)

PeelrandWonen heeft de volgende belanghebbenden voor 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 2025 plaatsgevonden door regulier overleg.

Toezicht op risicobeheersing

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

Toezicht op verbindingen

PeelrandWonen is in 2025 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 is per 28 september 2023 een overeenkomst aangegaan.

Beoordeling functioneren accountant

Qconcepts heeft het boekjaar 2025 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 2025 regelmatig tussentijds contact en agendaoverleg. In deze gesprekken vervulde de voorzitter een klankbord voor de directeur-bestuurder. De relatie met de directeur-bestuurder is open en professioneel.

Overleg voltallige Raad

In 2025 heeft de Raad van Commissarissen als volgt vergaderd met de bestuurder:

Regulier overleg en themabijeenkomsten

Als onderdeel van de rol als adviseur/klankbord is tijdens reguliere vergaderingen en een viertal themabijeenkomsten gediscussieerd over onderwerpen als huurbeleid, strategische personeelsplanning, integriteit, risicobeheersing en lokale netwerken o.a. andere RvC's. Ook spreken we jaarlijks met de Huurdersraad over de invulling van de maatschappelijke taak en positie van PeelrandWonen en de strategie en risico's verbonden aan de onderneming.

Voorafgaand aan (fase)besluiten van 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.

- Aantal vergaderingen met de bestuurder: 6
- Aantal themabijeenkomsten: 4
- Zelfevaluatie vergaderingen: 2

Besluitvorming

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de Raad van Commissarissen een goedkeurings-c.q. vaststellingsbesluit genomen over het Jaarverslag en de Jaarrekening 2024 van PeelrandWonen. De jaarrekening is besproken in aanwezigheid van de externe accountant. Aan de bestuurder is decharge verleend voor het gevoerde beleid.

De Raad van Commissarissen heeft het Controleplan goedgekeurd en Qconcepts opdracht gegeven voor de controle over boekjaar 2025.

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 goedkeuring verleend aan:

- Self assessment Frauderisico, Risicoanalyse en Controleplan 2025;
- Investeringsvoorstel Schutboom fase 1b;
- Jaarverslag en Jaarrekening 2024 en het Accountantsverslag 2024;
- Strategische Personeelsplanning;
- Sloopbesluit en Sociaal Plan Burgtstraat;
- Voorbereidingsbesluit Bernhardstraat;
- Haalbaarheidsonderzoek en besluit grondaankoop De Biezen fase 1;
- Huurbeleid 2026 e.v.;
- Jaarplan en (Meerjaren)begroting 2026 e.v.;
- Prestatieafspraken 2026;
- Vervanging warmtevoorziening Kloosterlaan 1 t/m 89;
- Strategische Visie 2025 e.v..

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 vastgesteld:

- Bezoldiging 2026 bestuur en Raad van Commissarissen;
- Toezichtvisie: herijken proces bij gelijke stemmen;
- Opdracht werving en selectie nieuwe commissaris;
- Herbenoeming Anton Smets.

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 van de formatie en in Team- en persoonlijke ontwikkeling van de collega's draagt bij aan een betere professionaliteit en een toename van de slagkracht. Hiermee neemt 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. Bewoners 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 17 december 2025. De Raad van Commissarissen heeft in een vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder het functioneren besproken. Hierbij zijn twee 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 collega's in acht moeten nemen. Het onderwerp integriteit komt terug in de termijnrapportages en wordt daarnaast regelmatig met de collega's besproken. In 2025 hebben zich geen overschrijdingen van integriteit voorgedaan. In 2025 heeft een themasessie over integriteit plaatsgevonden waarbij de voltallige RvC en de bestuurder aanwezig waren.

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-bestuurder gesproken wordt over diverse strategische onderwerpen als de algemene visie, het volkshuisvestelijke beleid van het Rijk in brede zin, de organisatie en de collega's 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 van Commissarissen diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de Raad van Commissarissen 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 2025 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.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam	Commissie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftreden per
Frank Grisel	Voorzitter Auditcommissie Huurderscommissaris Profiel: Financiën en control	01-08-2018	01-08-2022	31-07-2026
Anton Smets	Voorzitter RvC Lid Selectie- en remuneratiecommissie Profiel: Volkshuisvesting	01-01-2022	01-01-2026	31-12-2029
Moniek Bens-van Berlicum	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie Huurderscommissaris Profiel: Maatschappelijk, zorg, welzijn en HRM	01-06-2024		31-05-2028
Nigel Janssen	Lid Auditcommissie Profiel: Vastgoed en ICT	01-09-2024		31-08-2028

De Raad van Commissarissen van PeelrandWonen heeft uit haar midden een Auditcommissie en Selectie- en remuneratiecommissie ingesteld.

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 van Commissarissen sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de Raad van Commissarissen.

Functies en nevenfuncties zittende Raad van Commissarissen

Naam	Functies en nevenfuncties	
Anton Smets	Ministerie BZK/VRO	Toezicht/advies Geschillen Prestatieafspraken
	Gemeente De Ronde Venen	Voorzitter Rekenkamer
	Provincie Utrecht	Strateeg Wonen en Gebiedsontwikkeling
Frank Grisel	Grow Support	Eigenaar
	Stichting Sociom	(Assistent) Controller
Moniek Bens-van Berlicum	Inkrachtmanagement	Eigenaar
	Idealis	Manager Wonen a.i.
Nigel Janssen	Nigel Janssen	Eigenaar
	Woningstichting Wageningen	Manager Vastgoed (t/m okt. 2025)
	Wonen Limburg	Assetmanager (vanaf dec. 2025)

Nevenfuncties directeur-bestuurder

Naam	Nevenfuncties	
Karin Priem-Mens	Ataro B.V.	Lid Raad van Commissarissen
	Avans Hogeschool Bedrijfskunde	Extern gecommiteerde

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn functie in 2025 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 reguliere 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 van Commissarissen 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 van 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 collega's 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 op 17 september en 17 december 2025 een (tussentijdse) zelfevaluatie gehouden. Actiepunten die hieruit voortkwamen worden in 2026 geagendeerd.

Permanente educatie

Leden van het bestuur en Raad van Commissaris blijven hun kennis ontwikkelen door 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 2023	Behaalde PE-punten 2024	Behaalde PE-punten 2025	Totaal PE-punten 3 jr. > 108
Karin Priem-Mens	5	53	30	88

Naam	Overschot 2024	Behaald 2025	Totaal	Voldaan 2025	Overschot 2025
Anton Smets	5	221	226	Ja	5
Frank Grisel	5	7	12	Ja	5
Moniek Bens-van Berlicum	1	5	6	Ja	1
Nigel Janssen	2	8	10	Ja	5

Bezoldiging

De bezoldiging van Commissarissen bij PeelrandWonen vindt jaarlijks plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2025 van de VTW. Deze regeling van de VTW 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 2025 aan Commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

7.7. Tot slot

Vooruitblik

In 2026 zet PeelrandWonen wederom in op de realisatie van energiezuinige nieuwbouwwoningen en investeert PeelrandWonen in haar programma verduurzaming. We actualiseren jaarlijks ons investeringsprogramma. Deze wordt afgestemd met de gemeente Boekel en Huurdersraad en opgeschreven in de prestatieafspraken en geeft nadere invulling 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 bewoners. Er is een forse behoefte aan nieuwe woningen; investeren in nieuwbouw en verduurzaming van bestaande huurwoningen vraagt om een zorgvuldige en extra aandacht voor een gezonde (financiële) balans. Ook PeelrandWonen heeft haar grenzen in wat geïnvesteerd kan worden.

Voor de Raad van Commissarissen staat de benoeming van één lid van de Raad van Commissarissen op de agenda van 2026.

Dankwoord

De Raad van Commissarissen bedankt alle collega's van PeelrandWonen van harte voor hun inzet en flexibiliteit in 2025.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het bestuursverslag over 2025 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Qconcepts 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 voor 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:

Anton Smets, voorzitter

Moniek Bens-van Berlicum, lid

Frank Grisel, lid

Nigel Janssen, lid

Robert Bool, lid

Boekel, 26 juni 2026

8. Bestuursverklaring

Besteding van middelen

Het bestuur van PeelrandWonen verklaart hierbij dat al haar beschikbare middelen in 2025 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Opmaak bestuursverslag 2025

Het bestuur van PeelrandWonen heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgemaakt op 26 juni 2026.

Vaststelling jaarstukken 2025 door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het door het bestuur opgemaakte bestuursverslag inclusief jaarrekening over 2025.

De jaarrekening is voorzien van een controleverklaring van de onafhankelijke externe accountant. Het bestuursverslag inclusief jaarrekening over 2025 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 2025 gevoerde beleid.

Jaarrekening

2025



Balans per 31 december 2025

BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	Toel.	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	122.906.291	118.425.485
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	407.790	411.562
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	2.431.581	2.282.105
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	577.313	67.859
Totaal van vastgoedbeleggingen		126.322.975	121.187.011
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	347.923	351.168
Totaal van materiële vaste activa		347.923	351.168
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	3.1	65.287	72.910
Totaal van financiële vaste activa		65.287	72.910
Totaal van vaste activa		126.736.185	121.611.089
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	-	178.544
Overige voorraden	4.2	684.968	684.968
Totaal van voorraden		684.968	863.512
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	12.248	13.884
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	77.242	175.623
Overige vorderingen	5.3	622.601	61.793
Overlopende activa	5.4	29.697	28.707
Totaal van vorderingen		741.788	280.007
Liquide middelen	6	1.088.074	218.744
Totaal van vlottende activa		2.514.830	1.362.263
TOTAAL VAN ACTIVA		129.251.015	122.973.352

BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA	Toel.	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	7.1	64.841.955	62.523.373
Overige reserves	7.2	27.404.334	12.599.273
Resultaat na belastingen boekjaar	7.3	5.255.018	17.123.643
Totaal van eigen vermogen		97.501.307	92.246.289
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureren	8.1	-	104.378
Overige voorzieningen	8.2	22.650	14.867
Totaal van voorzieningen		22.650	119.245
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan banken	9.1	28.430.498	26.612.685
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	2.178.114	2.076.897
Totaal van langlopende schulden		30.608.612	28.689.582
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan banken	10.1	182.187	1.285.319
Schulden een leveranciers	10.2	69.711	104.684
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	363.489	72.393
Overige schulden	10.4	99.099	26.595
Overlopende passiva	10.5	403.960	429.245
Totaal van kortlopende schulden		1.118.446	1.918.236
TOTAAL VAN PASSIVA		129.251.015	122.973.352

Winst- en verliesrekening over 2025

	Toel.	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Huuropbrengsten	11	4.769.623	4.607.487
Opbrengsten servicecontracten	12.1	122.640	134.165
Lasten servicecontracten	12.2	-122.640	-134.165
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-263.426	-251.338
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-1.443.453	-1.777.505
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-266.280	-246.377
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.796.464	2.332.267
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	1.844.234	1.241.561
Toegerekende organisatiekosten		-3.976	-3.699
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-1.080.283	-653.300
Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		759.975	584.562
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	637.668	2.060.861
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	2.544.535	13.574.968
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	60.587	27.965
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.242.790	15.663.794
Opbrengsten overige activiteiten		106.413	96.302
Kosten overige activiteiten		-52.526	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	18	53.887	96.302
Overige organisatiekosten	19	-385.936	-360.892
Kosten omtrent leefbaarheid	20	-92.114	-90.432
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		30.582	40.255
Rentelasten en soortgelijke kosten	21	-829.282	-866.771
Totaal van financiële baten en lasten		-798.700	-826.516
Totaal van resultaat vóór belastingen		5.576.366	17.399.085
Belastingen	22	-321.348	-275.442
Totaal van resultaat na belastingen		5.255.018	17.123.643

Kasstroomoverzicht per 31 december 2025

Volgens de directe methode	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.745.986	4.581.964
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	16.128	15.393
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	3.666	3.490
Overige niet-woongelegenheden DAEB	12.732	12.305
Overige niet-woongelegenheden niet-DAEB	864	863
Vergoedingen	299.119	295.252
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Ontvangsten interest	25.172	30.974
Saldo ingaande kasstromen	5.103.667	4.940.241
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers		
Lonen	-286.898	-344.085
Sociale lasten	-155.353	-51.736
Pensioenlasten	-78.842	-70.549
Onderhoudsuitgaven	-1.250.464	-1.745.674
Overige bedrijfsuitgaven	-900.135	-844.489
Betaalde interest	-829.991	-869.928
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-11.476	-11.767
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-17.325	-14.224
Vennootschapsbelasting	-215.344	-294.545
Saldo uitgaande kasstromen	-3.745.828	-4.246.997
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.357.839	693.244
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstromen		
Verkoopontvangsten bestaande huur DAEB	1.351.345	739.402
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	-	502.148
Saldo van ingaande kasstroom MVA	1.351.345	1.241.550
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstromen		
Nieuwbouw huur DAEB	-621.141	-617.952
Verbeteruitgaven huur DAEB	-1.722.248	-1.420.867
Aankoop woongelegenheden VOV	-178.366	-
Aankoop grond	-	-984.391
Investerings overig DAEB	-22.426	-
Externe kosten bij verkoop DAEB	-17.125	-
Saldo van uitgaande kasstroom MVA	-2.561.306	-3.023.210
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.209.961	-1.781.660

Kasstroomoverzicht (vervolg)	31-12-2025	31-12-2024
Volgens de directe methode	x € 1	x € 1
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	2.000.000	-
Saldo ingaande kasstroom financieringsactiviteiten	2.000.000	-
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-1.278.548	-175.018
Saldo uitgaande kasstroom financieringsactiviteiten	-1.278.548	-175.018
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	721.452	-175.018
Mutatie van geldmiddelen	869.330	-1.263.434
Liquide middelen begin boekjaar	218.744	1.482.178
Mutatie geldmiddelen	869.330	-1.263.434
Liquide middelen einde boekjaar	1.088.074	218.744

Toelichting op de jaarrekening 2025

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. 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.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van PeelrandWonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost. De belangrijkste oordelen hebben betrekking op:

- Het bepalen of en voor welke mate de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde van toepassing is voor het bezit van de stichting

De belangrijkste schattingen hebben betrekking op:

- Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie
- Het bepalen van de omvang van bijzondere waardeverminderingen door onrendabele investeringen in bezit met de beste schatting voor voorzieningen hierbij

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.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die behoren tot dezelfde groep zijn verbonden partijen. Tevens worden rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van PeelrandWonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

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: 649/3.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

1. Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar

3. 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.

3.1 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 2025').

Marktwaarde 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 waarden marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde 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 marktwaarde 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 waarden marktwaarde 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 marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken 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 2025

voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud EGW	€ 1.174	€ 1.174	€ 1.174	€ 1.174	€ 1.174	€ 1.174
Instandhoudingsonderhoud MGW	€ 1.165	€ 1.165	€ 1.165	€ 1.165	€ 1.165	€ 1.165
Beheerkosten EGW	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569
Beheerkosten MGW	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	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%	0,07%
Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandig	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexploiteren	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%
Mutatiekans uitponden	8,07%	8,07%	8,07%	8,07%	8,07%	8,07%
Juridische splitsingskosten	€ 675	€ 675	€ 675	€ 675	€ 675	€ 675
Technische splitsingskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden in % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet EGW	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%
Disconteringsvoet MGW	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%
Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud m ²	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9
Mutatieonderhoud m ²	€ 16	€ 16	€ 16	€ 16	€ 16	€ 16
Achterstallig onderhoud	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieleegstand in maanden	6	6	6	6	6	6
Marketing in % van de marktjaarhuur	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten MOG in % van de markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	22,57%	22,57%	22,57%	22,57%	22,57%	22,57%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet BOG/MOG	10,14%	10,14%	10,14%	10,14%	10,14%	10,14%
Parameters parkeergelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 71	€ 71	€ 71	€ 71	€ 71	€ 71
Beheerkosten parkeerplaats	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Belastingen en verzekeringen	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten	€ 676	€ 676	€ 676	€ 676	€ 676	€ 676
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Mutatiekans doorexploiteren	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mutatiekans uitponden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Disconteringsvoet parkeerplaats	0,00%	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 (bewoners)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 (€ 900,07) 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 marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitlegangspunten.

PeelrandWonen heeft de volgende uitlegangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Bedrag per VHE	2025	2024
Gemiddelde streefhuur	€ 656	€ 626
Beleidsnorm onderhoud	€ 3.362	€ 2.416
Beleidsnorm beheer	€ 872	€ 754
(Sociale) disconteringsvoet	4,22% DAEB 4,77% Niet-DAEB	4,17% DAEB 4,70% Niet-DAEB

Voor zover de gehanteerde uitlegangspunten 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.

3.2 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'.

3.3 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.

4. Materiële vaste activa

4.1 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.

5. Financiële vaste activa

5.1 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.

6. Voorraden

6.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de in overeenstemming met paragraaf 7.3. toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

6.2 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.

7. 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.

8. 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.

9. Eigen vermogen

9.1 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op

balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

10. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

10.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle

investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

10.2 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.

10.3 Overige voorzieningen - pensioenen

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:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

11. Langlopende schulden

11.1 Schulden aan banken

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

11.2 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.

12. 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

13. Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat PeelrandWonen naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van PeelrandWonen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

14. Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2025 5% voor lage middeninkomens bij een huur van €350 of meer (2024: 5,8% voor lage middeninkomens bij een huur van €300 of meer).

De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1% (inflatie 2025 van 3,1% + 1%). In 2024 was dit 5,5% (inflatie 2024 van 4,5% + 1%).

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

15. Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. PeelrandWonen hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten: 31,14%
- Lasten onderhoudsactiviteiten: 28,97%
- Verkoop toegerekende organisatiekosten: 0,47%
- Overige organisatiekosten: 29,74%
- Leefbaarheid: 9,68%

Afschrijvingen immateriële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. 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 uit de balans blijkende verplichtingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

PeelrandWonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van PeelrandWonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Rentebaten en rentelasten

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

16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

17. Belastingen

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van PeelrandWonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat PeelrandWonen zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan artikel 103-108 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Valutarisico

PeelrandWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

PeelrandWonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa, Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzingen in de marktrente. PeelrandWonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Per financieringsbesluit maakt PeelrandWonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

PeelrandWonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. PeelrandWonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien PeelrandWonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt PeelrandWonen gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor

beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitored.

Inzicht in kasstroom projecties en gevoeligheid voor rentedalingen, etc. en de verplichtingen richting Aw. De corporaties hebben een meldingsplicht bij het Aw indien niet langer meer wordt voldaan aan de 2% liquiditeitsbuffer.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. PeelrandWonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. PeelrandWonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat PeelrandWonen minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is PeelrandWonen doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. PeelrandWonen hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. PeelrandWonen heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2025 en 2024 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat PeelrandWonen ook in 2026 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Toelichting op de balans per 31 december 2025

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

1.1/1.2 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 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	59.281.332	348.848	59.630.180
Cumulatieve herwaarderingen	61.493.659	62.714	61.556.373
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-2.349.506	-	-2.349.506
Boekwaarde per 1 januari 2025	118.425.485	411.562	118.837.047
Mutaties			
Investerings - initiële verkrijgingen	1.841.922	-	1.841.922
Investerings - oplevering nieuwbouw	-	-	-
Desinvesteringen - initiële verkrijgingen	-122.469	-	-122.469
Afwaardering van en naar in ontwikkeling	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-466.683	-	-466.683
Aanpassing marktwaarde	2.548.309	-3.772	2.544.537
Terugname waardeverminderingen	679.727	-	679.727
Totaal mutaties 2025	4.480.806	-3.772	4.477.034
Stand per 31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	61.000.785	348.848	61.349.633
Cumulatieve herwaarderingen	63.575.285	58.942	63.634.227
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.669.779	-	-1.669.779
Boekwaarde per 31 december 2025	122.906.291	407.790	123.314.081

Per 31 december 2025 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 63.621.481 (2024: € 61.556.373). Deze heeft voor € 63.562.538 (2024: € 61.493.658) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 58.943 (2024: € 62.715) op het niet-DAEB-vastgoed. De post buitengebruikstellingen en afstotingen betreft de desinvestering van 3 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 € 184 miljoen (2024: € 164 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 balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2025 blijkt dat de basisversie 2025 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 2025 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de Jaarrekening 2025 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie effecten anderzijds.

Het verloop tussen de marktwaarde primo en ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB- vastgoed x € 1	Niet-DAEB- vastgoed x € 1
Marktwaarde verhuurde staat per 1 januari 2025	118.425.485	411.562
Voorraadmutaties	-589.153	-
Vastgoedgegevens	9.143.716	10.313
Methodische wijzigingen	-	-
Validatie	1.806.637	464
Marktontwikkelingen	-5.880.394	-14.549
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2025	122.906.291	407.790

Beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 60.733.613 (31 december 2024 € 78.648.368). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 139.792 (31 december 2024 € 198.846).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB- vastgoed x € 1	Niet-DAEB- vastgoed x € 1
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2025	122.906.291	407.790
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-3.740.793	-29.515
Betaalbaarheid (huren)	-50.809.971	-106.534
Kwaliteit (onderhoud)	-22.300.262	-134.318
Beheer (beheerkosten)	1.855.374	-8.850
Disconteringsvoet	12.822.974	11.219
Beleidswaarde per 31 december 2025	60.733.613	139.792

	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	78.648.368	198.846

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Aanpassing	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet + 0,5%	-5.419.252
Disconteringsvoet - 0,5%	6.578.435
Streefhuur + € 25,-	5.008.406
Streefhuur - € 25,-	-4.038.883
Onderhoud- én beheernorm + € 100,-	-5.005.897
Onderhoud- én beheernorm - € 100,-	5.005.897

1.3 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 gemeente 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 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.315.095
Cumulatieve herwaarderingen	967.010
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>2.282.105</u>
Mutaties	
Desinvesteringen	-91.242
Herwaarderingen	-35.625
Waardeveranderingen per 31 december 2025	<u>276.343</u>
Totaal mutaties 2025	<u>149.476</u>
Stand per 31 december 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.223.853
Cumulatieve herwaarderingen	<u>1.207.728</u>
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>2.431.581</u>

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 2025 zijn er twee woningen in eigendom overgegaan, waardoor de VOV-portefeuille nog 11 woningen betreft.

1.4 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 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	392.444
Cumulatieve waardeverminderingen	-324.585
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>67.859</u>
Mutaties	
Investerings	653.520
Herclassificatie van en naar in exploitatie	-
Afwaardering van en naar in exploitatie	-
Herwaardering	-144.066
Overige waardeveranderingen	-
Totaal mutaties 2025	<u>509.454</u>
Stand per 31 december 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	901.897
Cumulatieve waardeverminderingen	-324.584
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>577.313</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € nihil (2024: € 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 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	761.441
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-410.273
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>351.168</u>
Mutaties	
Investerings	28.130
Afschrijvingen	-31.375
Totaal mutaties 2025	<u>-3.245</u>
Stand per 31 december 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	789.571
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-441.648
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>347.923</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.

	2025 x € 1	2024 x € 1
Latentie leningenportefeuille	65.287	72.789
Latentie afschrijvingspotentieel	-	121
Latentie voor verkoop bestaand bezit	-	-
	<u>65.287</u>	<u>72.910</u>
Latentie leningenportefeuille		
Stand per 1 januari	-72.789	80.286
Dotatie/vrijval boekjaar	-7.502	-7.497
Stand per 31 december	<u>65.287</u>	<u>72.789</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 2,16% gerekend:

	2025 x € 1	2024 x € 1
(Dis)agioreserve leningenportefeuille	286.285	322.200
Stand per 31 december	<u>286.285</u>	<u>322.200</u>
Latentie afschrijvingspotentieel		
Stand per 1 januari	121	8.060
Dotatie/vrijval boekjaar	-121	-7.939
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>121</u>

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

4. VOORRADEN

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2025 x € 1	2024 x € 1
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	178.544
	-	178.544

Eind 2025 zijn er geen woningen uit exploitatie (2024: 1).

4.2 Overige voorraden

	2025 x € 1	2024 x € 1
Overige voorraden - grond	684.968	684.968
Overige voorraden - onderhoudsmaterialen	-	-
	684.968	684.968

In 2025 is één stuk grond aangekocht van de gemeente Boekel ten behoeve van het project Schutboom fase 1b (6 beneden- en 6 bovenwoningen). Omdat bij deze grondpositie al een project is geformaliseerd, is deze opgenomen in de post vastgoed in ontwikkeling. Bij de grondpositie die per eind 2024 in voorraad was, is nog geen geformaliseerd project. Derhalve is deze positie ook in 2025 opgenomen onder de voorraad grond.

5. VORDERINGEN

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde vorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

	2025 x € 1	2024 x € 1
Huurdebiteuren	12.248	13.884
Latente belastingvorderingen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	77.242	175.623
Overige vorderingen	622.601	61.793
Overlopende activa	29.697	28.707
	741.788	280.007

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2025 is 0,26% van de jaarhuur en vergoedingen (2024: 0,36%).

6. LIQUIDE MIDDELEN

	2025 x € 1	2024 x € 1
Rekening-courant BNG	955.987	90.100
Vermogensspaarrekening ING NV	118.858	116.070
Rekening-courant ING NV	11.093	11.446
Rekening-courant Rabobank	2.039	775
Kas	97	353
	<u>1.088.074</u>	<u>218.744</u>

Voor een bedrag van € nihil (2024: € 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 x € 1	Herwaarderings reserve niet- DAEB-vastgoed in exploitatie x € 1	Herwaarderings reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden x € 1	Totaal x € 1
Boekwaarde per 1 januari 2025	61.493.658	62.715	967.000	62.523.373
Realisatie uit hoofde van verkoop	-466.683	-	-35.625	-502.308
Toename uit hoofde van stijging van marktwaaarde	2.548.309	-3.772	276.353	2.820.890
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>63.575.284</u>	<u>58.943</u>	<u>1.207.728</u>	<u>64.841.955</u>

7.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2025 x € 1	2024 x € 1
Stand per 1 januari	29.722.916	25.742.047
Resultaat boekjaar	5.255.018	17.123.643
Ongerealiseerde herwaardering	-2.318.582	-13.142.774
Stand per 31 december	<u>32.659.352</u>	<u>29.722.916</u>

VOORSTEL TOT RESULTAATBESTEMMING OVER HET BOEKJAAR 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 5.255.018 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 18 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	2025 x € 1	2024 x € 1
Stand per 1 januari	104.378	-
Onttrekking	-144.066	-324.585
Dotatie	39.688	428.963
Stand per 31 december	-	104.378

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard.

8.2. Overige voorzieningen - loopbaanbudget

	2025 x € 1	2024 x € 1
Stand per 1 januari	14.867	11.267
Dotaties	7.783	3.600
Onttrekkingen	0	0
Stand per 31 december	22.650	14.867

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:

	2025 x € 1	2024 x € 1
Stand per 1 januari	26.612.685	27.898.004
Bij: nieuwe leningen	2.000.000	0
Af: aflossingen	-182.187	-1.285.319
Stand per 31 december	28.430.498	26.612.685

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 182.187 zijn niet inbegrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

	2025 x € 1	2024 x € 1
Marktwaarde per 31 december	29.741.078	30.059.016

De marktwaarde 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 2025: 36 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Rente- en kasstroomrisico

Rentepercentages	Bedrag x € 1.000	Resterende looptijd	Bedrag x € 1.000
0 tot 1%	3.723	1 tot 5 jaar	6.000
1 tot 2%	4.000	5 tot 10 jaar	9.429
2 tot 3%	2.733	10 tot 15 jaar	10.500
3 tot 4%	12.196	15 tot 20 jaar	2.223
4 tot 5%	5.691	20 tot 25 jaar	0
5 tot 6%	0	25 tot 30 jaar	0
		> 30 jaar	191
Nominale leningen	28.343	Nominale leningen	28.343
Agio op leningen	269	Agio op leningen	269
	28.612		28.612

Het gemiddelde rentepercentage is gedaald naar 2,91% (2024: 2,97%). De leningen aan banken worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of fixe (ineens afgelost). De gemiddelde rentevastperiode eind 2025 is 11,4 jaar (2024: 12,8 jaar). Komend jaar bedraagt het aflossingsbestanddeel € 182.187.

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 € 33.795.000 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 gemeente 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:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 2025 x € 1	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 2024 x € 1
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.315.095	1.701.495
Vermeerderingen/verminderingen	761.802	866.095
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.076.897</u>	<u>2.567.590</u>
Mutaties		
Desinvesteringen	-91.242	-386.400
Opwaarderingen	-23.296	-192.738
Vermeerderingen/verminderingen	215.755	88.445
Totaal mutaties	<u>101.217</u>	<u>-490.693</u>
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.223.853	1.315.095
Vermeerderingen/verminderingen	954.261	761.802
Boekwaarde per 31 december	<u>2.178.114</u>	<u>2.076.897</u>

Op basis van de tot heden gedane transacties zijn wij voor eind 2025 uitgegaan dat inzake de voorwaardelijke terugkoopverplichting mocht deze ingeroepen worden de voorwaardelijke terugkoopverplichting voor het totaal van de 11 woningen circa € 3,3 mln (2024: 13 woningen circa € 3,5 mln) bedraagt. Deze waarde is bepaald door de tot op heden gedane terugkopen, waarbij de terugkoopprijs is afgezet tegen de WOZ-waarde. Hieruit is gebleken dat de terugkoopprijs circa 75% van de WOZ-waarde bedraagt.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

	2025 x € 1	2024 x € 1
Schulden aan banken	182.187	1.285.319
Schulden aan leveranciers	69.711	104.684
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	363.489	72.393
Overige schulden	99.099	26.595
Overlopende passiva	403.960	429.245
	<u>1.118.446</u>	<u>1.918.236</u>

10.1 Schulden aan banken

	2025	2024
	x € 1	x € 1
Kortlopend deel van de langlopende schulden	182.187	1.285.319

PeelrandWonen heeft bij de BNG-bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 600.000 (2024: € 600.000).

10.2 Schulden aan leveranciers

	2025	2024
	x € 1	x € 1
Schulden aan leverancier	69.711	104.684

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

	2025	2024
	x € 1	x € 1
Vennootschapsbelasting	-	-
Omzetbelasting	342.612	59.253
Loonbelasting en sociale premies	20.877	13.140
Pensioenen	-	-
	363.489	72.393

10.4 Overige schulden

	2025	2024
	x € 1	x € 1
Vooruitontvangen huur	29.261	26.595
Afrekening servicekosten diverse complexen	69.838	-
	99.099	26.595

10.5 Overlopende passiva

	2025	2024
	x € 1	x € 1
Niet vervallen rente leningen	333.080	333.867
Verplichting verlofuren medewerk(st)ers	15.048	13.690
Nog te betalen accountantskosten	26.747	25.570
Nog te betalen bedragen	14.216	38.320
Overige overlopende passiva	14.869	17.798
	403.960	429.245

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 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 7.430) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,7 miljoen per 31 december 2025 (€ 0,7 miljoen per 31 december 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 4 jaar.

Verplichting inzake Wocozon

PeelrandWonen is met Wocozon een overeenkomst aangegaan voor de levering van zonnestroom aan haar bewoners door het leasen van zonnestroominstallaties. Hierbij worden op het bezit van PeelrandWonen, na instemming van de bewoner, door Wocozon zonnepanelen geplaatst. PeelrandWonen betaalt aan Wocozon een overeengekomen prijs per kWh (inclusief BTW) en Wocozon levert daarvoor de zonnestroom. De vergoeding die PeelrandWonen betaalt aan Wocozon wordt, met een zeer geringe risico-opslag, 1 op 1 doorbelast aan de bewoner. 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.

Inmiddels is Wocozon failliet verklaard en recentelijk is deze stichting overgenomen door een commercieel bedrijf, AKEF. Bovenstaande verplichting blijft bestaan. Wel zullen er nieuwe afspraken gemaakt gaan worden over de manier van afrekenen.

Verduurzamings- en onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2025 is PeelrandWonen verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 65.301, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025

11. Huuropbrengsten

	2025 x € 1	2024 x € 1
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	4.770.776	4.596.383
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	12.732	12.305
	8	4.608.688
Af: huurderving wegens leegstand	-20.757	-15.373
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-10.120	-2.084
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	4.752.631	4.591.231
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	16.129	15.393
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	863	863
	16.992	16.256
Af: huurderving wegens leegstand	-	-
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	16.992	16.256
Totaal huuropbrengsten	4.769.623	4.607.487

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij PeelrandWonen is 4,43% (2024: 3,29%).

Het bezit van PeelrandWonen is volledig gelegen in één gemeente, namelijk Boekel.

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2025 x € 1	2024 x € 1
Te ontvangen vergoedingen	135.709	131.559
Leveringen en diensten te verrekenen met huurders	-12.217	2.858
	123.492	134.417
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-852	-252
Totaal opbrengsten servicecontracten	122.640	134.165

Dit betreffen de bijdragen die de bewoners 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

	2025 x € 1	2024 x € 1
Overige goederen, leveringen en diensten	122.640	134.165

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025 x € 1	2024 x € 1
Toegerekende personeelskosten	202.286	163.271
Toegerekende overige bedrijfslasten	51.370	77.491
Toegerekende afschrijvingen	9.770	10.576
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	263.426	251.338

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025 x € 1	2024 x € 1
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	220.399	298.385
Onderhoudslasten (cyclisch)	977.985	1.236.506
Toegerekende personeelskosten	188.189	179.904
Toegerekende overige bedrijfslasten	47.791	53.707
Toegerekende afschrijvingen	9.089	9.003
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.443.453	1.777.505

	2025 x € 1	2024 x € 1
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	1.436.812	1.769.364
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	6.641	8.141
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.443.453	1.777.505

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

	2025 x € 1	2024 x € 1
Planmatig onderhoud	1.172.562	1.425.397
Mutatieonderhoud	84.722	89.705
Klachtenonderhoud	179.527	254.262
Totaal onderhoudslasten DAEB	1.436.811	1.769.364

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

	2025 x € 1	2024 x € 1
Planmatig onderhoud	5.420	6.558
Mutatieonderhoud	392	413
Klachtenonderhoud	830	1.170
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB	6.642	8.141

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025 x € 1	2024 x € 1
Onroerendzaakbelasting	231.119	218.495
Verzekeringen	25.975	25.169
Heffing Huurcommissie	3.594	2.713
Overige directe operationele kosten	5.592	-
Totaal directe operationele lasten exploitatie bezit	266.280	246.377

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2025 x € 1	2024 x € 1
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.351.345	747.000
Af: boekwaarde	-767.696	-357.203
Af: direct toerekenbare kosten	-17.125	-7.598
Af: toegerekende overige bedrijfslasten	-2.913	-2.200
Verkoopresultaat DAEB-vastgoed in exploitatie	563.611	379.999
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		
Verkoopresultaat VOV-transacties	492.889	509.317
Ongerealiseerd resultaat VOV-transacties	-286.553	-296.097
Af: direct toerekenbare kosten	-8.909	-7.158
Af: toegerekende overige bedrijfslasten	-1.063	-1.499
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	196.364	204.563
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	759.975	584.562

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025 x € 1	2024 x € 1
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Overige waardeverminderingen nieuwbouw	-42.061	-433.428
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-42.061	-433.428
Bestaande vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	679.728	2.494.289
Totaal overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	679.728	2.494.289
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	637.668	2.060.861

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

	2025 x € 1	2024 x € 1
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename/afname marktwaarde	2.548.307	13.521.559
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	2.548.308	13.521.559
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename/afname marktwaarde	-3.772	53.409
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.772	53.409
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.544.535	13.574.968

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

	2025 x € 1	2024 x € 1
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Waardeverandering onroerende zaken VOV	276.343	116.410
Waardeverandering onroerende zaken VOV terugkoopverplichting	-215.756	-88.445
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	60.587	27.965

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

	2025 x € 1	2024 x € 1
EPV-vergoeding	100.582	92.207
Beheerdiensten	5.837	4.095
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-
Kosten overige activiteiten	-52.532	-
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	53.887	96.302

19. Overige organisatiekosten

	2025 x € 1	2024 x € 1
Bestuur- en toezichtskosten	65.902	66.010
Jaarverslaggeving en control	56.975	55.969
Obligohoeffing	7.430	8.255
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	4.046	3.512
Toegerekende personeelskosten	193.191	158.621
Toegerekende beheerskosten	49.061	58.250
Toegerekende afschrijvingskosten	9.331	10.275
Totaal overige organisatiekosten	385.936	360.892

20. Kosten omtrent leefbaarheid

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

	2025 x € 1	2024 x € 1
Leefbaarheid	10.227	14.224
Toegerekende personeelskosten	62.881	53.218
Toegerekende beheerskosten	15.969	19.543
Toegerekende afschrijvingskosten	3.037	3.447
Totaal leefbaarheid	92.114	90.432

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

	2025 x € 1	2024 x € 1
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	91.971	90.018
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	143	414
Totaal leefbaarheid	92.114	90.432

21. Totaal van financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025 x € 1	2024 x € 1
Overige rentebaten	-	-
Rente belastingdienst (VPB en pro rata)	30.582	40.255
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30.582	40.255

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025 x € 1	2024 x € 1
Rentelasten schulden aan overheid en banken	819.518	857.398
Overige rentelasten	9.764	9.373
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	829.282	866.771

22. Belastingen

	2025 x € 1	2024 x € 1
Vennootschapsbelasting	-313.725	-260.006
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-121	-7.939
Mutatie latentie leningenportefeuille	-7.502	-7.497
Totaal belastingen	-321.348	-275.442

23. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

	2025 x € 1	2024 x € 1
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	31.375	33.468
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	31.375	33.468
Lasten verhuur- ene beheeractiviteiten	9.770	10.576
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.089	9.003
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	148	167
Overige organisatiekosten	9.331	10.275
Kosten leefbaarheid	3.037	3.447
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	31.375	33.468

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

	2025 x € 1	2024 x € 1
Lonen en salarissen	405.319	357.460
Sociale lasten	61.895	61.308
Pensioenlasten	53.680	48.062
Overige personeelskosten incl. huur	128.706	90.767
Totaal personeelskosten	649.600	557.597
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	202.286	163.271
Lasten onderhoudsactiviteiten	188.189	179.904
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.053	2.583
Overige organisatiekosten	193.191	158.621
Kosten leefbaarheid	62.881	53.218
Totaal personeelskosten	649.600	557.597

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

	2025	2024
Directeur-Bestuurder	1,00	1,00
Controller	0,67	0,67
Medewerkers	3,93	3,48
Totaal	5,60	5,15

25. Accountantshonoraria

De specificatie is als volgt:

	2025 x € 1	2024 x € 1
Controle van de jaarrekening	49.957	47.136
Fiscale adviesdiensten	7.018	8.833
Totaal accoutantskosten	56.975	55.969

Het bedrag van de werkzaamheden die verantwoord is onder 2025 heeft betrekking op werkzaamheden die uitgevoerd zijn voor boekjaar 2025.

26. Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2025 x € 1	2024 x € 1
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	5.576.366	17.399.085
Fiscaal lagere opbrengst woningverkoop	-764.933	-589.574
Fiscaal hogere afschrijvingen	13.897	-55.446
Fiscaal hogere rentelasten	-30.661	-26.243
Correctie overige waardeveranderingen	-	-2.065.326
Correctie onderhoud	-274.092	-
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-3.245.163	-13.602.933
Niet aftrekbare kosten	-6.708	928
Belastbaar bedrag	1.268.706	1.060.491
Verschuldigde winstbelasting	313.726	260.006

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,80%. De lagere effectieve belastingdruk ad 5,76% 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.

27. Toerekening beheerkosten

	2025 x € 1	2024 x € 1
Algemene beheer- en administratiekosten	26.798	53.834
Automatiseringskosten	85.527	81.124
Huisvestingskosten	22.581	19.058
Overige beheerkosten	30.060	55.924
Subtotaal beheerkosten	164.966	209.940
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	51.370	77.491
Lasten onderhoudsactiviteiten	47.791	53.707
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	775	949
Overige organisatiekosten	49.061	58.250
Kosten leefbaarheid	15.969	19.543
	164.966	209.940

Gescheiden winst- en verliesrekening (functioneel over periode 1 januari tot en met 31 december 2025	Toel.	2025 DAEB x € 1	2024 DAEB x € 1
Huuropbrengsten	11	4.752.655	4.591.231
Opbrengsten servicecontracten	12.1	122.620	133.551
Lasten servicecontracten	12.2	-122.620	-133.551
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-262.214	-250.187
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-1.436.812	-1.769.364
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-265.499	-245.247
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.788.130	2.326.433
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	1.844.234	1.241.561
Toegerekende organisatiekosten		-3.976	-3.699
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-1.080.283	-653.300
Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		759.975	584.562
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	637.668	2.059.349
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	2.548.307	13.521.559
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	60.587	27.965
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.246.562	15.608.873
Opbrengsten overige activiteiten		106.386	95.861
Kosten overige activiteiten		-52.304	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	18	54.082	95.861
Overige organisatiekosten	19	-384.160	-359.239
Kosten omtrent leefbaarheid	20	-91.971	-90.018
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		30.441	40.071
Rentelasten en soortgelijke kosten	21	-825.473	-862.801
Totaal van financiële baten en lasten		-795.032	-822.730
Totaal van resultaat vóór belastingen		5.577.586	17.343.742
Belastingen	22	-319.869	-274.180
Totaal van resultaat na belastingen		5.257.717	17.069.562

Gescheiden winst- en verliesrekening (functioneel over periode 1 januari tot en met 31 december 2025)	Toel.	2025 niet-DAEB x € 1	2024 niet-DAEB x € 1
Huuropbrengsten	11	16.968	16.256
Opbrengsten servicecontracten	12.1	20	614
Lasten servicecontracten	12.2	-20	-614
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-1.212	-1.151
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-6.641	-8.141
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-781	-1.130
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.334	5.834
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-	-
Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-	1.512
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-3.772	53.409
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-3.772	54.921
Opbrengsten overige activiteiten		27	441
Kosten overige activiteiten		-222	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	18	- 195	441
Overige organisatiekosten	19	-1.776	-1.653
Kosten omtrent leefbaarheid	20	-143	-414
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		141	184
Rentelasten en soortgelijke kosten	21	-3.809	-3.970
Totaal van financiële baten en lasten		-3.668	-3.786
Totaal van resultaat vóór belastingen		-1.220	55.343
Belastingen	22	-1.479	-1.262
Totaal van resultaat na belastingen		-2.699	54.081

**Gescheiden kasstroomoverzicht
volgens de directe methode**

2025
DAEB
x € 1

2024
DAEB
x € 1

OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Ontvangsten

Huurontvangsten:

Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.745.986	4.581.964
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	-
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	3.666	3.490
Overige niet-woongelegenheden DAEB	12.732	12.305
Overige niet-woongelegenheden niet-DAEB	-	-

Vergoedingen	297.743	293.900
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Ontvangsten interest	25.056	30.832
Saldo ingaande kasstromen	5.085.183	4.922.491

Uitgaven

Betalingen aan werknemers

Lonen	-285.578	-342.509
Sociale lasten	-154.638	-51.499
Pensioenlasten	-78.479	-70.226

Onderhoudsuitgaven	-1.244.711	-1.737.679
Overige bedrijfsuitgaven	-895.993	-840.621
Betaalde interest	-826.172	-865.944
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-11.423	-11.713
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-17.246	-14.159
Vennootschapsbelasting	-214.353	-293.196
Saldo uitgaande kasstromen	-3.728.593	-4.227.546

Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.356.590	694.945
---	------------------	----------------

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN

Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstromen

Verkoopontvangsten bestaande huur DAEB	1.351.345	739.402
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	-	502.148
Saldo van ingaande kasstroom MVA	1.351.345	1.241.550

Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstromen

Nieuwbouw huur DAEB	-621.141	-617.952
Verbeteruitgaven huur DAEB	-1.722.248	-1.420.867
Aankoop woongelegenheden VOV	-178.366	-
Aankoop grond	-	-984.391
Investerings overig DAEB	-22.426	-
Externe kosten bij verkoop DAEB	-17.125	-
Saldo van uitgaande kasstroom MVA	-2.561.306	-3.023.210

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.209.961	-1.781.660
--	-------------------	-------------------

Gescheiden kasstroomoverzicht (vervolg) volgens de directe methode	2025 DAEB x € 1	2024 DAEB x € 1
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	2.000.000	-
Saldo ingaande kasstroom financieringsactiviteiten	2.000.000	-
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-1.278.548	-175.018
Saldo uitgaande kasstroom financieringsactiviteiten	-1.278.548	-175.018
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	721.452	-175.018
Mutatie van geldmiddelen	868.081	-1.261.733

**Gescheiden kasstroomoverzicht
volgens de directe methode**

2025
niet-DAEB
x € 1

2024
niet-DAEB
x € 1

OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Ontvangsten

Huurontvangsten:

Zelfstandige huurwoningen DAEB	-	-
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	16.128	15.393
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	-	-
Overige niet-woongelegenheden DAEB	-	-
Overige niet-woongelegenheden niet-DAEB	864	863

Vergoedingen	1.376	1.352
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Ontvangsten interest	116	142
Saldo ingaande kasstromen	18.484	17.750

Uitgaven

Betalingen aan werknemers

Lonen	-1.320	-1.576
Sociale lasten	-715	-237
Pensioenlasten	-363	-323

Onderhoudsuitgaven	-5.753	-7.995
Overige bedrijfsuitgaven	-4.142	-3.868
Betaalde interest	-3.819	-3.984
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-53	-54
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-79	-65
Vennootschapsbelasting	-991	-1.349
Saldo uitgaande kasstromen	-17.235	-19.451

Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.249	-1.701
---	--------------	---------------

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN

Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstromen

Verkoopontvangsten bestaande huur DAEB	-	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	-	-
Saldo van ingaande kasstroom MVA	-	-

Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstromen

Nieuwbouw huur DAEB	-	-
Verbeteruitgaven huur DAEB	-	-
Aankoop woongelegenheden VOV	-	-
Aankoop grond	-	-
Investerings overig DAEB	-	-
Externe kosten bij verkoop DAEB	-	-
Saldo van uitgaande kasstroom MVA	-	-

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	-
--	----------	----------

Gescheiden kasstroomoverzicht (vervolg)
volgens de directe methode

2025	2024
niet-DAEB	niet-DAEB
x € 1	x € 1

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Financieringsactiviteiten ingaand

Nieuwe te borgen leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom financieringsactiviteiten	-	-

Financieringsactiviteiten uitgaand

Aflossingen geborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom financieringsactiviteiten	-	-

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
---	----------	----------

Mutatie van geldmiddelen	1.249	-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 2025 € 115.000 voor woningcorporatie klasse A.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	K.A.M. Priem-Mens
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	99.909
Beloningen betaalbaar op termijn	15.086
<i>Subtotaal</i>	<i>114.995</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	115.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	114.995
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 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
Bezoldiging	108.986

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025				
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 2025	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	13.800	9.200	9.200	9.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500	11.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.800	9.200	9.200	9.200
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 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	4.088	10.900	6.373	3.633

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2025 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-Bestuurder:
Karin Priem-Mens

Boekel, 26 juni 2026

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Anton Smets, voorzitter

Moniek Bens-van Berlicum, lid

Frank Grisel, lid

Nigel Janssen, lid

Robert Bool, lid

Boekel, 26 juni 2026

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 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 2025 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 "frauderisico's" 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 reeds in onze controle aanpak zoals hieronder beschreven zijn 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 inbaarheid van de vorderingen, 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.

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 2026 tot en met 2030, 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 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 haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

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, 26 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA