

PeelrandWonen
Partner in Duurzaam Wonen

Jaarstukken 2014



Stichting PeelrandWonen

Rutger van Herpenstraat 35

5427 AD Boekel

Tel. 0492-324405

| Inhoudsopgave | Pagina |
|---|---------------|
| Jaarverslag | |
| Inleiding | 2 |
| 1. Woningbezit | 3 |
| 2. Woonruimteverdeling | 7 |
| 3. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid | 11 |
| 4. Financiële continuïteit | 12 |
| 5. Organisatie | 17 |
| 6. Verslag van de Raad van Commissarissen | 19 |
| 7. Governance | 23 |
| 8. Bestuursverklaring | 27 |
| Jaarrekening | |
| Balans per 31 december 2014 | 28 |
| Winst en verliesrekening over 2014 | 30 |
| Kasstroomoverzicht | 31 |
| Toelichting op de jaarrekening 2014 | 32 |
| Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva | 33 |
| Toelichting op de balans per 31 december 2014 | 40 |
| Niet in de balans opgenomen verplichtingen | 55 |
| Toelichting op de winst-en verliesrekening over 2014 | 56 |
| Overige toelichtingen | 64 |
| Overige gegevens | |
| Overige gegevens | 68 |
| Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 69 |

JAARVERSLAG

Inleiding

Het jaar 2014 gaat de geschiedenis in als het jaar van de parlementaire enquête in de corporatiesector. Het onderzoek dat zich gericht heeft op het functioneren van de sector. Hoewel verwacht, waren de conclusies pijnlijk. Een aantal corporaties was erg ver afgedwaald van hun kerntaak: het verschaffen van zelfstandige huisvesting aan woningzoekenden met een kleine beurs. Momenteel wordt gewerkt aan de afronding van wetgeving en de inrichting van een vernieuwd stelsel van richtlijnen. Ook het toezichtkader wordt in een nieuwe vorm gegoten.

Als ik terugkijk op het jaar 2014 dan heeft PeelrandWonen een paar goede stappen vooruit gezet. Op het terrein van Governance is gewerkt aan de functie- en kwaliteitsprofielen voor de raad van commissarissen. Tevens heeft er een aanpassing plaatsgevonden in de statuten; er is een maximale leeftijd van 70 jaar ingevoerd en de omvang van de raad van commissarissen is teruggebracht naar 5-7 leden (was 7-9).

Daarnaast hebben we onze financiële kaders strakker neergezet zodat beter voldaan kan worden aan de ratio's van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en we op korte termijn weer nieuwbouw kunnen realiseren.

Verder zijn we gestart met een ontwikkeltraject voor alle medewerkers om vanuit de kernwaarden van PeelrandWonen te werken naar eigenaarschap van processen.

In 2014 heeft PeelrandWonen, een jaar eerder dan gepland, haar Visiedocument 2014-2017 vastgesteld. Onder de titel "Samen Redzaam Zijn" willen we nog nadrukkelijker dan voorheen de verbinding zoeken met onze huurders en woningzoekenden en de uitdagingen gezamenlijk met onze ketenpartners oppakken. Nu er bij zorgvragers een groter beroep op zelfredzaamheid wordt gedaan kan deze groep een steuntje in de rug best gebruiken.

Boekel, 13 mei 2015,
Sjraar Canjels MSc
directeur-bestuurder

1. WONING BEZIT

Nieuwbouwwoningen

PeelrandWonen heeft in 2014 geen nieuwbouw gerealiseerd.

| Stand | woningen | woongelegenheden | standplaats | steunpunt | totaal VHE's |
|-------------|----------|------------------|-------------|-----------|--------------|
| 1-1-2014 | 609 | 4 | 1 | 1 | 615 |
| Af: verkoop | -11 | - | - | - | -11 |
| Af: sloop | -3 | - | - | - | -3 |
| 31-12-2014 | 595 | 4 | 1 | 1 | 601 |

Het bezit is als volgt verdeeld:

| | | |
|------------------------|-------------|----------|
| • Sociaal vastgoed | (Daeb) | 595 |
| • Commercieel vastgoed | (Niet-Daeb) | <u>6</u> |
| Totaal | | 601 |

Koopgarant

PeelrandWonen is juridisch eigenaar van de grond onder 43 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 2014 is er een woning te koop aangeboden, maar dit heeft uiteindelijk niet gelijk tot een koop.

Projecten in ontwikkeling

In 2014 heeft PeelrandWonen geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Per 1 januari 2014 is het aantal woningen die gelabeld zijn voor verkoop uitgebreid. Dit heeft geresulteerd in de verkoop van 11 woningen (2 woningen begroot). De opbrengst van de verkoop is deels aangewend voor het sloop/nieuwbouwproject Randveld. Op deze locatie zijn drie woningen gesloopt en worden er vier teruggebouwd. Deze woningen zijn in februari 2015 opgeleverd en verhuurd.

De overige opbrengst wordt gereserveerd voor toekomstige nieuwbouw.

Sint Agathaplein

Verhuur van het voormalige kantoorpand van PeelrandWonen blijkt weerbarstig. Hoewel de locatie centraal ligt in Boekel zijn er nauwelijks kandidaten die het pand geschikt vinden om er hun onderneming te vestigen.

Het Zicht

Project Het Zicht is in de meerjarenraming vooralsnog opgenomen voor het jaar 2017. In de loop van 2015 wordt gestart met de planvorming.

Burgemeester Ottowstraat

De gesprekken met Mooiland Maasland hebben geen vervolg gekregen. Dit betekent dat er nog geen concrete afspraken gemaakt zijn over de afronding van dit project.

De Donk, 2e fase

PeelrandWonen wil in 2015 starten met de planontwikkeling voor De Donk, 2^e fase. In de meerjarenraming zijn zes woningen opgenomen. Oplevering staat gepland voor begin 2016.

Grondposities

PeelrandWonen heeft een aantal grondposities in portefeuille. In Venhorst drie percelen (Kerkpad twee posities en Telefoonstraat 17). In Boekel staan de woningen Kerkstraat 13 en 15 te koop. Indien deze percelen niet verkocht worden dan onderzoekt PeelrandWonen alternatieve invullingen voor deze twee woningen.

Resumerend

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

Grondaankopen

In 2012 heeft de formele overdracht van de percelen Telefoonstraat 17 en Telefoonstraat 19 (deels) aan de gemeente Boekel plaatsgevonden. De tegenprestatie van de gemeente Boekel betreft de levering van bouwrijpe grond in de Peelhorst te Venhorst en in de uitbreidingslocatie De Donk, welke door de Gemeente nog niet notarieel heeft plaatsgevonden.

Verkoop van woningen

In 2011 is PeelrandWonen gestart met het formuleren van verkoopbeleid. In januari 2014 heeft de RvC goedkeuring verleent aan het besluit tot uitbreiding van het aantal voor verkoop gelabelde woningen. Dit heeft geresulteerd in de verkoop van 11 bestaande woningen. Zittende huurders ontvangen bij aankoop van de door hen gehuurde woning een korting van 10% op de getaxeerde waarde (NWWI-taxatie). Mutatiewoningen die gelabeld zijn voor verkoop worden tegen marktwaarde (NWWI-taxatie) te koop aangeboden. Huurders van PeelrandWonen krijgen 10% korting op deze marktwaarde bij aankoop van de betreffende woning.

Onderhoud en reparaties

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

PeelrandWonen heeft in haar Ondernemingsplan drie kernwaarden aangegeven. Eén van deze kernwaarden is "Toegankelijkheid". Vanuit deze gedachte hebben wij op een andere manier invulling gegeven aan het melden van reparatieverzoeken door onze huurders. De onderhoudsmedewerker is dagelijks van 8 tot 9 uur op kantoor aanwezig voor het aannemen en inplannen van reparatieverzoeken. Deze nieuwe werkwijze wordt als zeer positief ervaren door zowel klanten als organisatie. Dit gaat echter wel ten koste van de inzetbaarheid voor het oplossen van de reparatieverzoeken. Vanaf 2011 is merkbaar dat vaker een beroep

gedaan moet worden op derden voor het uitvoeren van klachtenonderhoud. De onderstaande tabel maakt deze verschuiving zichtbaar. Het merendeel van de reparatieverzoeken wordt door de eigen onderhoudsmedewerker verholpen. Het totaal aantal reparatieverzoeken is iets hoger dan voorgaande jaren.

| jaar | totaal | | Eigen dienst | | derden | |
|------|--------|--|--------------|-----|--------|-----|
| | aantal | | aantal | % | aantal | % |
| 2010 | 907 | | 688 | 76% | 219 | 24% |
| 2011 | 888 | | 589 | 66% | 299 | 34% |
| 2012 | 946 | | 549 | 58% | 397 | 42% |
| 2013 | 996 | | 537 | 54% | 459 | 46% |
| 2014 | 1007 | | 591 | 59% | 416 | 41% |

REPARATIEVERZOEKEN

In 2014 zijn er minder reparatieverzoeken uitbesteed aan derden. De gemiddelde kosten van de eigen dienst zijn gestegen, maar nog altijd lager als de kosten voor derden. Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de kosten voor reparatieverzoeken weer.

| Jaar | kosten | | kosten per reparatie | | totaal gemiddeld | |
|------|--------------|----------------------|----------------------|----------------|------------------|--|
| | Eigen Dienst | verzoek Eigen Dienst | Derden | verzoek derden | per rep.verz. | |
| 2010 | € 68.551 | € 100 | € 52.252 | € 239 | € 133 | |
| 2011 | € 48.651 | € 83 | € 40.862 | € 137 | € 101 | |
| 2012 | € 47.648 | € 87 | € 54.444 | € 137 | € 108 | |
| 2013 | € 46.988 | € 88 | € 76.309 | € 166 | € 124 | |
| 2014 | € 55.988 | € 95 | € 65.546 | € 158 | € 121 | |

MUTATIEKOSTEN

In 2014 hebben 47 huurders de huurovereenkomst beëindigd. (2013: 51)

Bij 29 woningen is beperkt mutatie-onderhoud uitgevoerd.

Overzicht mutatiekosten

| Jaar | Totaal | | Totale | |
|------|--------|--|-------------|-----------------------------------|
| | aantal | | kosten in € | Kosten per reparatie verzoek in € |
| 2010 | 41 | | 33.938 | 828 |
| 2011 | 35 | | 27.710 | 792 |
| 2012 | 36 | | 40.223 | 1.117 |
| 2013 | 35 | | 40.099 | 1.146 |
| 2014 | 29 | | 19.669 | 678 |

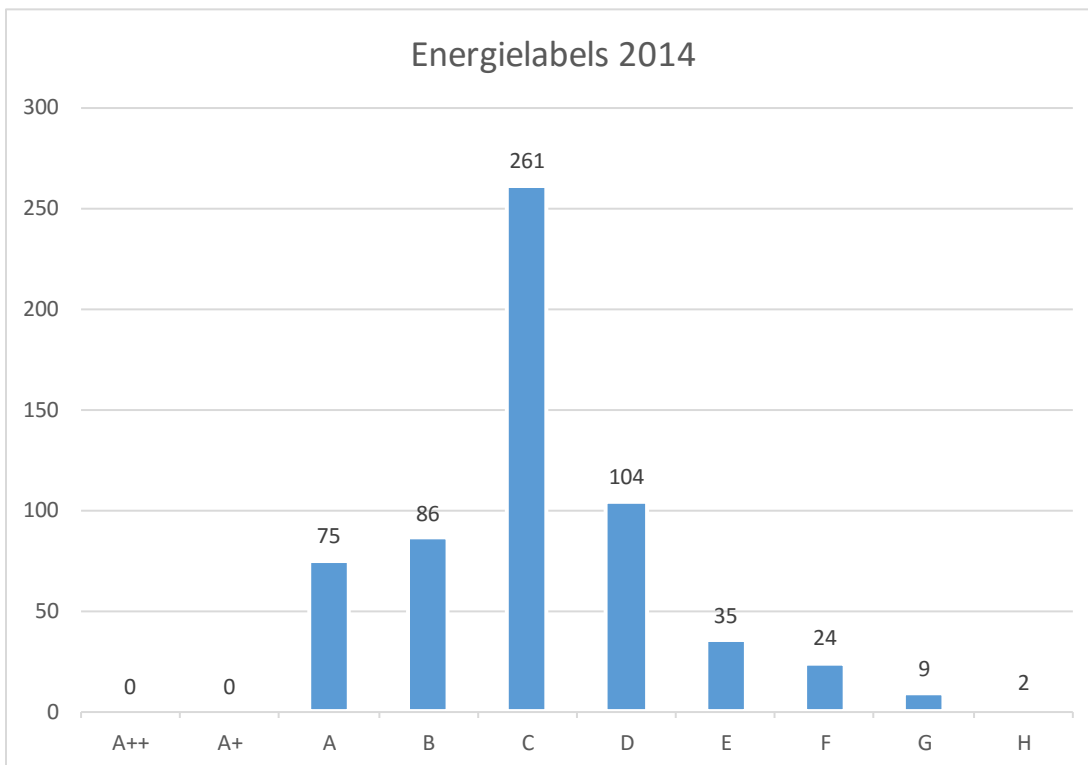
ENERGIELABELS

Sinds enkele jaren geldt er een energielabel voor woningen. Dit label geeft met klassen (A tot en met G) aan hoe energiezuinig een huis is ten opzichte van soortgelijke woningen.

Energielabel A is zuinig, energielabel G is minder zuinig.

Met behulp van een extern bureau zijn de energielabels voor bijna alle woningen opgesteld.

De energielabeling per eind 2014 luidt als volgt :



Gemiddeld scoren de woningen van PeelrandWonen label C.

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

2. WOONRUIMTEVERDELING

Woningzoekenden

Het aantal nieuwe inschrijvingen in 2014 bedraagt 141. Dit is een toename van bijna 20% ten opzichte van de twee voorgaande jaren. In het najaar 2014 is PeelrandWonen gestart met de actualisatie van het woningzoekendenbestand. Afronding van deze herinschrijving heeft in januari 2015 plaatsgevonden.

De onderstaande tabel geeft het aantal nieuwe inschrijvingen weer van de afgelopen 5 jaren.

| Jaar | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|------------------------------|------|------|------|------|------|
| Aantal nieuwe Inschrijvingen | 131 | 167 | 118 | 118 | 141 |

Per 31 december 2014 bedraagt het totale aantal geregistreerde woningzoekenden bij PeelrandWonen 686.

Deze woningzoekenden zijn als volgt te verdelen:

| | 18-29 jaar | 30-54 jaar | > 55 jaar | Totaal 2014 | Totaal 2013 |
|--------------------|------------|------------|-----------|-------------|-------------|
| Alleenstaanden | 104 | 77 | 155 | 336 | 368 |
| Tweepersonen | 30 | 46 | 200 | 276 | 284 |
| 3 of meer personen | 7 | 64 | 3 | 74 | 71 |
| Totaal | 141 | 187 | 358 | 686 | 723 |

Het aantal woningzoekenden is ondanks het hogere aantal nieuwe inschrijvers gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit heeft te maken met het feit dat er in het laatste kwartaal van 2014 gestart met een actualisatie van de inschrijvingen. Een deel van de uitschrijvingen hebben al in 2014 plaatsgevonden. Degenen die niet meer gereageerd hebben op de actualisatie zijn uitgeschreven als woningzoekende.

Het aantal woningzoekenden met een inkomen tot de inkomensgrens voor sociale woningbouw (2014 = € 34.678,00) bedraagt 566. Dit betekent dat 120 woningzoekenden deze norm overschrijden.

De onderstaande tabel toont de procentuele verdeling van woningzoekenden op basis van gezinssamenstelling van 2013 ten opzichte van 2014:

| | 2013 | 2014 |
|------------------------|--------|--------|
| Alleenstaanden | 50,90% | 48,98% |
| Tweepersonen | 39,28% | 40,23% |
| Drie- of meer personen | 9,82% | 10,79% |
| Totaal | 100% | 100% |

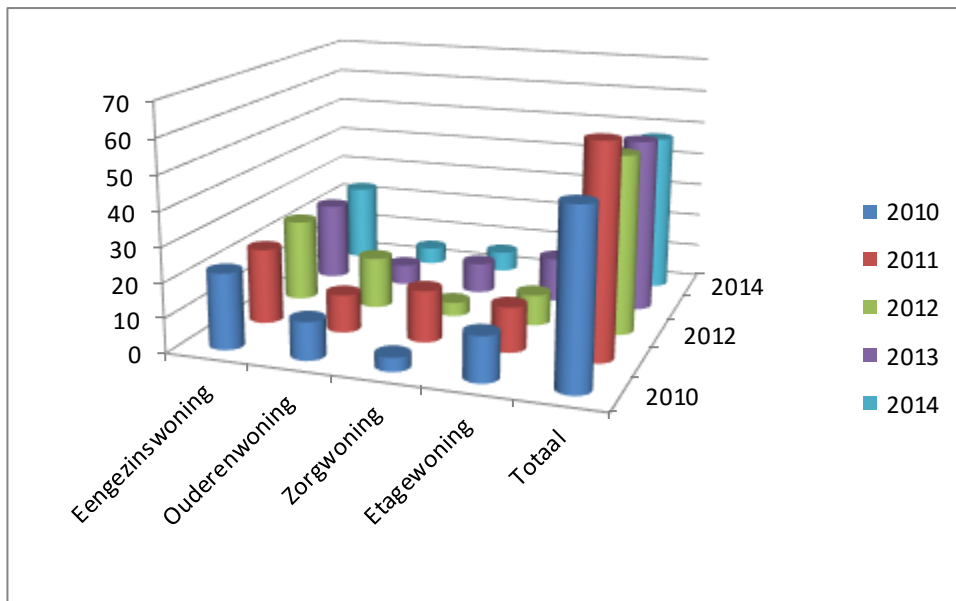
De daling van het aantal alleenstaande woningzoekenden zet door terwijl de stijging van de twee- en drie- of meer persoonshuishoudens doorzet.

PeelrandWonen dient bij de toewijzing van woonruimte rekening te houden met de door de overheid bepaalde inkomensgrens voor huishoudens. Deze inkomensgrens bedraagt € 34.678,00. Van de 686 woningzoekenden behoren 566 woningzoekenden tot de categorie huishoudens met een inkomen lager dan € 34.678,00 per jaar. Dit betekent dat we aan 120 woningzoekenden moeilijk een passend aanbod kunnen doen.

Mutaties, Toewijzing en Wachtijd

In 2014 zijn 47 huurovereenkomsten beëindigd (mutatiegraad 7,7 %). Dit is een ruime daling van 0,6% ten opzichte van het jaar 2013. PeelrandWonen heeft 43 woningen opnieuw verhuurd en vier woningen verkocht. Ongeveer de helft van deze huurders van verhuisden naar een andere woning buiten de gemeente Boekel. Van de nieuwe huurders komen er 11 niet uit de gemeente Boekel.

In onderstaande grafiek zijn de mutaties vanaf 2010 tot en met 2014 weergegeven per woningtype en als totaal.



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

| Jaar | gem. aantal reacties | gem. wachttijd eengezinswoning (in maanden) | gem. wachttijd ouderenwoning (in maanden) | gem wachttijd boven/beneden woning (in maanden) |
|------------------|----------------------|--|--|--|
| 2010 | 6,4 | 30 | 55 | 36 |
| 2011 | 8,3 | 30 | 42 | 30 |
| 2012 | 6,2 | 30 | 48 | 28 |
| 2013 | 4,9 | 30 | 62 | 32 |
| 2014 | 5,8 | 26 | 83 | 30 |
| gemiddeld | 6,3 | 29 | 58 | 31 |

De gemiddelde wachttijd voor een woning is bij elk type woning meer dan twee jaar. De gemiddelde wachttijd voor een ouderenwoning is zelfs meer dan vier jaar.

Van de 47 gemuteerde woningen valt er één woning in de categorie goedkope voorraad. Geconcludeerd kan worden dat het beleid met betrekking tot huurharmonisatie er voor zorgt dat er nagenoeg geen goedkope woningen met een huurprijs tot € 389,05 beschikbaar zijn voor verhuur.

Verdeling naar actieve en niet actieve woningzoekenden

| Jaar | Totaal | Actieve woningzoekenden | | Niet actieve woningzoekenden | |
|------|---------------|-------------------------|-----|------------------------------|-----|
| | <i>Aantal</i> | <i>Aantal</i> | % | <i>Aantal</i> | % |
| 2010 | 744 | 162 | 22% | 582 | 78% |
| 2011 | 885 | 161 | 18% | 724 | 82% |
| 2012 | 771 | 126 | 16% | 645 | 84% |
| 2013 | 723 | 115 | 16% | 608 | 84% |
| 2014 | 686 | 101 | 15% | 585 | 85% |

Actieve woningzoekenden zijn woningzoekenden die reageren op advertenties van vrijkomende woningen. Een relatief klein gedeelte van de woningzoekenden, minder dan 20 %, reageert hierop. Ruim 80 % is niet actief op de woningmarkt.

Woningtoewijzing (inclusief nieuwbouw)

| Jaar | Mutaties | Actieve woningzoekende | Geholpen woningzoekende |
|------|----------|------------------------|-------------------------|
| | Aantal | Aantal | % |
| 2010 | 51 | 162 | 31% |
| 2011 | 61 | 161 | 38% |
| 2012 | 52 | 126 | 41% |
| 2013 | 51 | 115 | 44% |
| 2014 | 47 | 101 | 47% |

Ruim 40 % van de actieve woningzoekenden is geholpen aan een woning.

Leegstand

Het aantal leegstandsdagen (exclusief leegstand verkoop) viel met 1659 dagen lager uit dan in 2013 (1.732 dagen).

De afname deed zich met name voor bij leegstand als gevolg van renovatie en ingrijpend mutatie-onderhoud. Het bedrag aan leegstand is in 2014 wel toegenomen. Dit wordt veroorzaakt doordat er meer woningen zijn verkocht.

Huisvesting vergunninghouders

PeelrandWonen heeft in 2014 vier vergunninghouders gehuisvest in drie woningen. In het kader van de door het ministerie van Justitie opgelegde taakstelling moeten per 31 december 2014 nog twee personen worden gehuisvest. De taakstelling voor het eerste halfjaar 2015 is opgehoogd naar negen. Dit betekent dat een steeds groter deel van de beschikbare woningen ingezet dient te worden voor de huisvesting van vergunninghouders.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

PeelrandWonen werkt samen met de GGZ Noord-Brabant aan het project "Omklapwoningen" in Boekel. Dit concept gaat uit van een situatie waarbij de bewoner een behandeltraject of ondersteuningsafpraak met de GGZ overeenkomt voor de periode van maximaal één jaar. Na verloop van dit jaar wordt bekeken of de persoon in kwestie de afspraken met de GGZ is nagekomen. Indien alle afspraken zijn nagekomen klap de woning om van de GGZ (als hoofdhuurder) naar de persoon in kwestie (nieuwe hoofdhuurder).

In 2010 is gestart met dit experiment. In 2013 is één woning "omgeklapt" naar een zelfstandige huurovereenkomst voor de bewoner. Er zijn in 2014 geen nieuwe overeenkomsten aangegaan. Het huisvesten van deze doelgroep vormt onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente Boekel in het kader van de WMO.

Huurbetaling

De huurachterstand per 31 december 2014 is gedaald ten opzichte van de huurachterstand per 31 december 2013 (€ 17.341 resp. € 20.560). De achterstand bedraagt 0,46 % van de jaarhuur (eind 2013 : 0,60 %). Met diverse huurders is een betalingsregeling afgesloten. In enkele gevallen is de deurwaarder ingeschakeld, doch dit heeft niet geleid tot huisuitzettingen (NB ook in 2013 hebben geen huisuitzettingen plaatsgevonden).

3. BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BEHEER EN BELEID

Overleg met bewoners

In 2014 is de vereniging Huurderbelangenvereniging na een besluit van de leden opgeheven. Er heeft een doorstart plaatsgevonden onder de naam "Huurderaad Onder de Pannen".

Het bestuur van de huurderaad wordt gevormd door drie huurders.

PeelrandWonen overlegt regelmatig met "Onder de Pannen" over onderwerpen zoals huurverhoging, dienstverlening, de jaarrekening en de begroting. Daarnaast heeft de huurderbelangenvereniging, als primaire stakeholder van PeelrandWonen, een inhoudelijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het Ondernemingsplan 2014-2017 van PeelrandWonen.

Huurderaad "Onder de Pannen" heeft op 4 juni 2014 een informatie gesprek gevoerd met de raad van commissarissen. Besloten is om jaarlijks een gesprek in te plannen.

Informatie en communicatie

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

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

In 2014 is "Thuis bij PeelrandWonen" twee keer verschenen. Hierbij is aan de navolgende onderwerpen aandacht besteed:

- Visiedocument "Samen Redzaam Zijn";
- Sloop en nieuwbouw woningen aan Randveld;
- Vergelijkingsonderzoek onder woningcorporaties;
- Huurverhoging 2014;
- Huurderavond 25 maart en 21 november 2013;
- Oplevering Renovatieplan De Sparren;
- Dakrenovatie Helfrichstraat;
- Onderhoud en verfraaiing De Essen;
- Informatie over de Regionale Geschillencommissie;
- Verzekeringen;

Sponsoring

PeelrandWonen geeft een financiële bijdrage aan die activiteiten die een rechtstreekse verbinding hebben met onze huurders. Het jaarlijks cultureel festival (Boecult) ontving een bijdrage en de stichting leergeld ontving een bijdrage ten behoeve van de ontplooiing en ontwikkeling op school of op sociaal gebied voor kinderen van ouders met beperkte financiële mogelijkheden.

Het totaal gesponsorde bedrag was € 3.250,--. Dit bedrag is in de jaarrekening verantwoord onder de overige algemene kosten.

4. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 1.006.563.

Dit positieve resultaat wordt grotendeels veroorzaakt door een hoog verkoopresultaat.

| Resultaat (x € 1.000) | vergelijking met vorig jaar | | |
|---|-----------------------------|--------|----------|
| | 2014 | 2013 | verschil |
| Opbrengsten | 5.172 | 3.653 | 1.519 |
| Lasten | 3.128 | 3.965 | -838 |
| Bedrijfsresultaat | 2.044 | -312 | 2.357 |
| Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille | -9 | 2 | 0 |
| Financiële baten en lasten | -943 | -979 | 36 |
| Vennootschapsbelasting | -86 | 2 | -88 |
| Resultaat na belastingen | 1.007 | -1.287 | 2.305 |

De **stijging** van de opbrengsten wordt veroorzaakt doordat er in 2014 elf woningen zijn verkocht en in 2013 één woningverkoop plaats heeft gevonden.

De **daling** van de lasten wordt grotendeels veroorzaakt door een lagere afwaardering van het sociaal – en commercieel vastgoed van circa € 287.000 (2013€ 1.201.000). Daarnaast heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd van € 124.000 (2013: € 138.000). Daarnaast is er ten opzichte van 2013 circa € 110.000 minder uitgegeven aan onderhoud. Daarentegen is wel de verhuurdersheffing over 2014 € 321.000, terwijl dit in 2013 nog een bedrag was van € 13.000

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 2014 geeft een positief resultaat van € 838.000.

Verhuurdersheffing

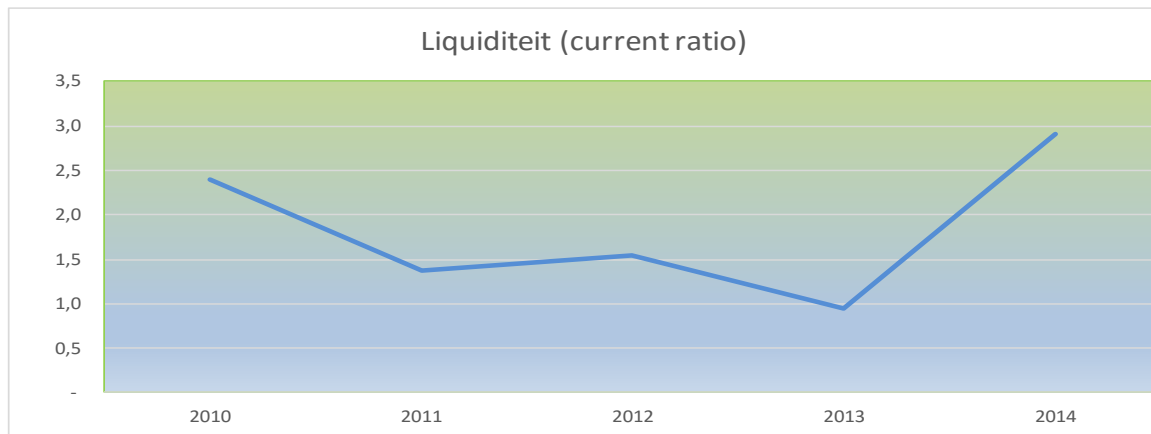
Het huidige kabinet heeft in 2013 het woonakkoord gesloten. Dit betekent dat de Wet verhuurdersheffing van kracht is geworden. Deze wet geldt voor alle verhuurders met meer dan 10 huurwoningen in de gereguleerde sector. De heffing loopt naar verwachting op naar € 1,7 miljard in 2017 voor de gehele sector.

PeelrandWonen heeft in de komende jaren hiervoor het volgende meegenomen in de begroting:

| Jaar | Heffing per € 1.000 WOZ-waarde | Bedrag in begroting voor PeelrandWonen |
|------|--------------------------------|--|
| 2015 | € 4.49 | € 405.000 |
| 2016 | € 4.91 | € 445.000 |
| 2017 | € 5.36 | € 488.000 |
| 2018 | € 5.36 | € 487.000 |
| 2019 | € 5.36 | € 487.000 |

Voor 2018 is eenzelfde bedrag aan verhuurdersheffing ingerekend als voor 2017. Het WSW heeft ook aangegeven om voor het jaar 2018 en volgende rekening te houden met dezelfde heffing als 2017.

Liquiditeitspositie



De stijging van de current ratio eind 2014 wordt veroorzaakt doordat er in 2014 relatief veel verkopen hebben plaatsgevonden.

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 € 1 mln.

Financiële instrumenten

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

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

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat PeelrandWonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Valutarisico

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

Renterisico (kasstroomrisico's)

PeelrandWonen loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Marktrisico

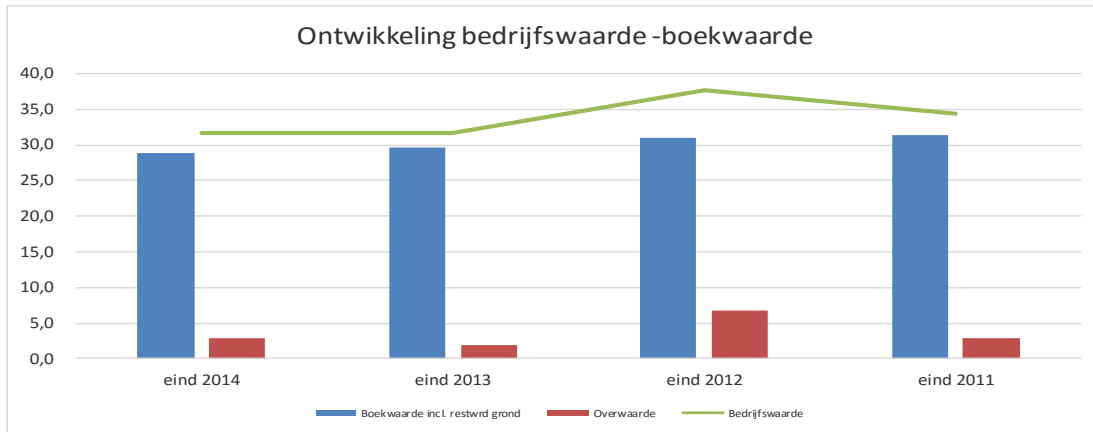
PeelrandWonen beheerst het marktrisico door variatie aan te brengen in de looptijd van de lening, type lening en hoogte van de lening.

Investeringsen

In 2014 is er begonnen met de nieuwbouw aan het Randveld. Deze vier woningen hebben een investering van circa € 671.000. De onrendabele top op deze investering bedraagt circa € 195.000. In de jaarrekening is deze post verantwoord onder overige waardeverandering van materiële vaste activa. De oplevering heeft plaatsgevonden in februari 2015.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde laat op basis van de gekozen uitgangspunten de verdien capaciteit zien van de huidige complexen voor de resterende levensduur. Waardering van de materiële vaste activa geschiedt tegen verkrijgingsprijs, verminderd met afschrijvingen (= boekwaarde), dan wel lagere bedrijfswaarde. Per ultimo boekjaar is de bedrijfswaarde van alle complexen berekend. De bedrijfswaardeberekeningen zijn uitgevoerd op basis van kasstromen. Het totaalbezit is verdeeld in 16 Product-Markt-Combinaties (PMC's). Op PMC-niveau vindt jaarlijks per ultimo boekjaar een vergelijking plaats tussen boekwaarde en bedrijfswaarde. Ingeval de bedrijfswaarde op PMC-niveau lager uitvalt als de boekwaarde vindt afboeking plaats. Per saldo was de totale afboeking voor 2014 € 25.409 (exclusief nieuwbouw). In de jaarrekening is deze post verantwoord onder overige waardeverandering van materiële vaste activa.



Administratie

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

Kengetallen

| boekjaar | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|------|------|------|------|------|
| Aantal verhuureenheden | | | | | |
| 1. a. huurwoningen | 594 | 609 | 610 | 612 | 597 |
| b. overige woongelegenheden | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| c. standplaats | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| totaal woongelegenheden | 599 | 614 | 615 | 617 | 602 |
| d. bedrijfspand | - | - | - | 1 | 1 |
| e. maatschappelijk vastgoed (steunpunt) | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| totaal verhuureenheden | 601 | 615 | 616 | 619 | 604 |

verhuren van woningen

| | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|
| 1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen | 0,46 | 0,60 | 0,71 | 0,46 | 0,55 |
| 2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen | 1,19 | 0,93 | 0,44 | 0,25 | 0,61 |
| 3. Mutatiegraad | 7,7% | 8,3% | 8,0 | 7,3 | 7,1 |
| 4. Gemiddeld aantal reactiebonnen | 6,3 | 6,7 | 7,2 | 7,0 | 6,4 |

Balans en

Winst- en Verliesrekening

| | | | | | |
|---------------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| 1. Eigen vermogen per VHE | 14.915 | 12.938 | 15.006 | 14.375 | 13.815 |
| 2. Boekwaarde per VHE | 47.842 | 48.603 | 50.245 | 50.883 | 48.459 |
| 3. Bedrijfswaarde per VHE | 52.546 | 51.413 | 61.062 | 46.023 | 44.065 |
| 4. WOZ-waarde per VHE | 135.516 * | 146.203 | 157.047 | 164.899 | 171.480 |
| 5. Leningen per VHE | 39.027 | 38.356 | 38.927 | 40.011 | 40.839 |

* WOZ-waarde: peildatum 1-1-2014

| | | | | | |
|--|----------|--------|-------|-------|-------|
| 6. Huuropbrengst per VHE | 5.930 | 5.550 | 5.332 | 5.168 | 5.032 |
| 7. Netto bedrijfslasten per VHE | 2.166 | 1.707 | 1.414 | 1.376 | 1.220 |
| 8. Netto bedrijfslasten excl. overheidsbijdragen per VHE | 1.425 ** | 1.462 | | | |
| 9. Niet Planmatig onderhoud per VHE | 355 | 360 | 337 | 289 | 354 |
| 10. Planmatig onderhoud per VHE | 684 | 816 | 828 | 827 | 396 |
| 11. Jaarresultaat per VHE | 1.675 | -2.093 | 523 | 909 | 1.285 |

** overheidsbijdragen betreft verhuurdersheffing en saneringsteun

Financiële resultaten

| | | | | | |
|----------------------------------|------|-------|------|------|------|
| 1. Solvabiliteit | 25,1 | 22,8 | 25,5 | 25,8 | 24,7 |
| 2. Current ratio | 2,9 | 0,9 | 1,5 | 1,4 | 2,4 |
| 3. Rentabiliteit eigen vermogen | 12,7 | -13,9 | 3,6 | 6,2 | 9,3 |
| 4. Rentabiliteit vreemd vermogen | 3,5 | 3,6 | 3,8 | 4,2 | 4,0 |
| 5. Rentabiliteit totale vermogen | 5,5 | -0,8 | 3,7 | 4,7 | 5,3 |

5. ORGANISATIE

PeelrandWonen heeft een twee-lagen organisatiemodel bestaande uit een raad van commissarissen (zes leden) en een directeur-bestuurder.

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

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

De heer G.J.A. Canjels is directeur bestuurder. Hij geeft leiding aan het management team. De taak van het MT bestaat uit het ontwikkelen van beleid en uitvoeren van besluiten. Het MT bestond in 2014 uit:

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

Personeel

PeelrandWonen is een kleine platte organisatie. De belangrijkste kenmerken zijn korte lijnen en een informele manier van omgang.

Per 31 december 2014 zijn er 8 mensen in dienst bij PeelrandWonen. Het aantal fte's bedraagt volgens het onderstaand overzicht 5,78

| Personeel | fte's | aantal |
|--------------------|-------|--------|
| Directie | 1,00 | 1 |
| Afdeling wonen | 0,94 | 2 |
| Afdeling vastgoed | 2,00 | 2 |
| Afdeling financiën | 1,67 | 2 |
| Overige | 0,17 | 1 |
| Totaal | 5,78 | 8 |

Naar geslacht was de verdeling als volgt:

- Man 4,00
- Vrouw 1,78

De medewerkers hebben in 2014 een aantal cursussen gevolgd, afhankelijk van taak- en functie inhoud. De heer Van Gemert is gestart met de leergang Strategisch Leiderschap en heeft deze in 2015 afgerond.

Bij 8 medewerkers in vaste dienst was in 2014 sprake van 25 ziekte-dagen. Het verzuimpercentage is 1,75 % (2013 = 2,15 %).

Geschillenadviescommissie

Per 1 juli 2011 is de regionale geschillenadviescommissie operationeel. Een samenwerkingsverband van een viertal corporaties: Woningstichting Laarbeek te Laarbeek, Goed Wonen te Gemert, Bergopwaarts@BOW te Deurne en PeelrandWonen te Boekel heeft vorm gegeven aan een Geschillenadviescommissie die een waarborg voor continuïteit biedt.

In 2014 is, evenals de laatste jaren, geen geschil aangemeld bij de geschillenadviescommissie.

Overleg met de gemeente

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

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

Samenwerking

PeelrandWonen is in 2009 een projectmatige samenwerking aangegaan met BrabantWonen. De samenwerking heeft betrekking op de realisatie van Kleinschalig Wonen voor Dementerenden en hun partner; het project "Doe maar Gewoon". De bouw van de 1^e fase, 12 woningen en 2 ontmoetingsruimten voor de dagactiviteiten, is in 2010 gestart. De woningen zijn in oktober 2011 opgeleverd.

In het visiedocument "Samen Redzaam Zijn" geeft PeelrandWonen aan nadrukkelijk de samenwerking met de ketenpartners te continueren. Dit heeft in 2014 niet geleid tot nieuwe projecten. PeelrandWonen onderzoekt nieuwe concepten op noodzaak en financiële haalbaarheid.

Verbindingen

PeelrandWonen is in 2014 geen verbindingen, zoals bedoeld in het BBSH, aangegaan met andere instellingen.

6. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Algemeen

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

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 18 van de statuten van PeelrandWonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen / Directeur d.d. 29 september 2008.

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

- Het BBSH;
- Het ondernemingsplan 2014-2017;
- De door haar goedgekeurde missie;
- Het jaarplan;
- De begroting;
- het prestatiecontract met de directeur bestuurder.

Taak en Werkwijze

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

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

In 2014 heeft tweemaal overleg met de accountant plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de jaarrekening 2013 besproken (voltallige raad aanwezig) en heeft de pre-audit plaatsgevonden voor de Interim controle 2014 (delegatie). Van de pre-audit is een verslag gemaakt dat ter informatie is voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

In 2014 heeft de Raad van Commissarissen 7 maal vergaderd met het bestuur. In deze vergaderingen zijn alle majeure onderwerpen uitvoerig besproken en zijn voorgenomen besluiten van het bestuur goedgekeurd.

Daarnaast zijn er twee verdiepingdagen georganiseerd met de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder en het MT. Tijdens de verdiepingdag op 23 mei 2014 (zonder MT) is gesproken over de uitwerking van de Zelfevaluatie. Tijdens de 2^e thema dag is gesproken over de invulling van de klankbordfunctie raad van commissarissen. In de namiddag zijn in aanwezigheid van het MT een aantal toekomstscenario's met betrekking tot nieuwbouw gepresenteerd en besproken.

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

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de navolgende bestuursbesluiten goedgekeurd:

- Jaarverslag 2013;
- Jaarrekening 2013;
- Investeringsbesluit herontwikkeling Randveld
- Formatieplan 2014-2015
- Huurbeleid 2014
- Herziening Verkoopbeleid 2014
- Woningverkopen in 2014
- Visiedocument 2014-2017
- Treasury statuut
- Aanpassing statuten PeelrandWonen
- Werkkostenregeling
- Secundaire arbeidsvoorwaarden 2015
- Begroting 2015

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in 2014 gesproken over:

- De gevolgen van de WNT;
- Ontwikkeling perceel Burg. Ottowstraat Boekel;
- Ontwikkeling appartementen locatie Sint Agathaplein 65;
- Ontwikkeling 2e fase De Donk;
- Ontwikkeling project "Het Zicht";
- Meerjarenonderhoudsbegroting;
- Financiële Meerjarenbegroting;
- Wet Ketenaansprakelijkheid;
- Aanbestedingsbeleid;

De audit-commissie formuleert de opdracht voor de externe accountant en adviseert de Raad van Commissarissen in financiële zaken. De audit-commissie bestaat uit de heren Van der Heijden, Tielemans en Van Zutven.

De Raad van Commissarissen is zich bewust van haar verantwoordelijkheid aangaande het toezicht op doelmatige inzet van middelen. Samenwerking met andere belanghouders is gebaseerd op gezamenlijke

verantwoordelijkheid waarbij de zelfstandigheid van PeelrandWonen en het belang van de lokale markt gewaarborgd is.

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden onafhankelijk is in de zin van de Governancecode Woningcorporaties bepaling lid III 2.2.

Daar waar tegenstrijdige belangen zijn ontstaan heeft het betreffende lid zich onthouden van discussie en is zulks opgenomen in de verslagen van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.

Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan haar omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van haar leden.

De Raad van Commissarissen heeft voor het overleg met de accountant gebruik gemaakt van de Audit-commissie.

Evaluatie van de bestuurder

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de bestuurder. De evaluatie van het bestuur wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie (remuneratiecommissie). De beoordelingscommissie bestaat uit de voorzitter en vicevoorzitter, aangevuld met een roulerend 3e lid uit de Raad van Commissarissen. De deelname van het 3e lid van de Raad van Commissarissen omvat de periode van één jaar. Alle leden van de Raad van Commissarissen worden in de gelegenheid gesteld om hun op- en aanmerkingen en feedback op het bestuur door te geven aan de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bestond in 2014 uit de heren R.M.J. Vorstenbosch (voorzitter), T.J.A. van de Ven (vicevoorzitter) en A.J.M. Tielemans (lid). In 2014 hebben twee gesprekken plaatsgevonden van de beoordelingscommissie met de bestuurder (functioneringsgesprek in juni, beoordelingsgesprek in december). Tijdens het functioneringsgesprek heeft de beoordelingscommissie besloten de voltallige raad van commissarissen voor te stellen vanaf 2015 jaarlijks één beoordelingsgesprek met de directeur bestuurder te houden. De raad van commissarissen heeft hiermee ingestemd.

De Raad van Commissarissen heeft in een vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder het functioneren besproken. De beoordelingscommissie heeft in het jaarlijkse beoordelingsgesprek aangegeven dat de het functioneren van de bestuurder met goed beoordeeld kan worden.

Op grond hiervan is de beloning, zoals contractueel overeengekomen verhoogd met 2,5%.

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen heeft in 2014 met externe ondersteuning van de heer K. Hobo, een zelfevaluatie uitgevoerd. De zelfevaluatie heeft geleid tot een aantal acties die in 2014 door de raad van commissarissen zijn goedgekeurd:

- Opstellen kwaliteitsprofiel raad van commissarissen;
- Opstellen functieprofielen raad van commissarissen;
- Omvang raad van commissarissen van 7-9 naar 5-7;
- Opstellen nieuw rooster van aftreden
- Maximale leeftijd raad van commissarissen verlagen naar 70 jaar.

De zelfevaluatie heeft verder aangetoond dat de klankbordfunctie van de raad van commissarissen verder ontwikkeld dient te worden. Daarnaast is de discipline "Financiën" oververtegenwoordigd terwijl de discipline zorg ontbreekt.

Honorering Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2014 een vergoeding ontvangen van bruto € 3.000,00. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van PeelrandWonen.

Per 31 december 2014 is de Raad van Commissarissen van PeelrandWonen als volgt samengesteld:

| Naam | Functie | Benoemd per | Aftredend | Relevante nevenfuncties | Hoofdfunctie |
|----------------------|-----------------|-------------|------------|-------------------------|--|
| R.M.J. Vorstenbosch | Voorzitter | 2008 | 31-12-2017 | | Directeur Sociale en Economische Zaken WSD |
| T.J.A. van de Ven | Vice-Voorzitter | 2008 | 31-12-2016 | | |
| T.J.L.M. Donkers | Lid | 2008 | 01-07-2015 | | |
| L.P. van der Heijden | Lid | 2008 | 31-12-2017 | | Financial Controller |
| A.J.M. Tielemans | Lid | 2008 | 31-12-2018 | | Accountant |
| W.J.M. van Zutven | Lid | 2008 | 31-12-2016 | | |

De Raad van Commissarissen bestaat per 1 januari 2014 uit 6 personen. De heren Donkers en Tielemans waren per 31-12-2014 aftredend. Beiden zijn in de vergadering van december 2014 opnieuw gekozen. De heer Tielemans tot 31-12-2018 en de heer Donkers tot 01-07-2015. De huidige leden van de raad van commissarissen zijn niet meer herbenoembaar.

De statuten voorzien in een Raad van Commissarissen bestaande uit 7 leden. In 2014 is in de nieuwe concept statuten opgenomen dat de raad van commissarissen bestaat uit 5-7 leden. In overleg met Huurderraad "Onder de Pannen" wordt in de 2^e helft van 2015 een nieuw lid namens de Huurders voorgedragen.

De Raad van Commissarissen van PeelrandWonen heeft uit haar midden een Auditcommissie en een Beoordelings (Remuneratie) commissie ingesteld. Deze commissies waren in 2014 als volgt samengesteld:

| Commissie | Naam | Benoemd per | Herbenoemd per | Aftreden per |
|-----------------------|----------------------|-------------|----------------|--------------|
| Auditcommissie | A.J.M. Tielemans | 2008 | 31-12-2014 | 31-12-2018 |
| Auditcommissie | L.P. van der Heijden | 2008 | 31-12-2013 | 31-12-2017 |
| Auditcommissie | W.J.M. van Zutven | 2008 | 31-12-2011 | 31-12-2016 |
| Beoordelingscommissie | R.M.J. Vorstenbosch | 2008 | 31-12-2013 | 31-12-2017 |
| Beoordelingscommissie | T.J.A. van de Ven | 2008 | 31-12-2011 | 31-12-2016 |
| Beoordelingscommissie | A.J.M. Tielemans | 2014 | 31-12-2014 | 31-12-2018 |

De heer Tielemans was aftredend per 31 december 2014 en is herbenoemd voor een periode van vier jaar.

7. GOVERNANCE

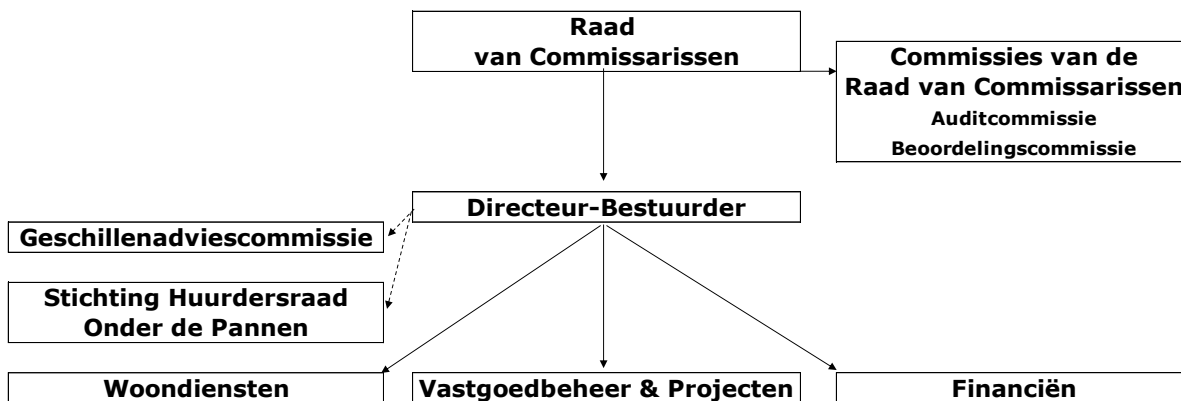
1. Governancecode

Stichting PeelrandWonen onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In deze hoofdstuk verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen Stichting PeelrandWonen.

Stichting PeelrandWonen heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2010 opgevolgd, met uitzondering van:

- de invulling van de Interne controller.
- De bestuurder is voor onbepaalde tijd benoemd.

2. Organisatieschema



3. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit zes personen. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de Raad van Commissarissen in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2014 invulling heeft gegeven.

4. Het bestuur

4.1 Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 7 van de statuten van de Stichting PeelrandWonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen/directeur.

4.2 Leden van het bestuur

Het bestuur bestaat per 31 december 2014 uit de heer G.J.A. Canjels, directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd benoemd.

4.3 Tegenstrijdige belangen

In 2014 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot het bestuur, zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

5. Beleidsdoelstellingen

5.1 Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

Het bestuur heeft na goedkeuring van de Raad van Commissarissen de volgende doelstellingen gehanteerd:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| • Huurbeleid 2014 | Conform richtlijnen Ministerie van BZK |
| • HBV "Onder de Pannen" | Continuering financiering ondersteuning Woonbond. |
| • Verkoopbeleid | Er zijn 142 woningen gelabeld voor verkoop |
| • Voldoen aan toetsingscriteria WSW | |

De volgende strategie wordt gehanteerd om de doelstellingen te bereiken:

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

5.2 Horizontale dialoog

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

- bewoners en hun vertegenwoordigers (HBV “Onder de Pannen”, Platform Ouderenbeleid, Gehandicaptenplatform);
- Gemeente Boekel;
- Brabant Zorg (Regionale Zorgaanbieder);
- GGZ en Novadic-Kentron(Omklapwoning);
- Vivaan (Welzijnsorganisatie voor ouderen);
- BrabantWonen (Huisvesting voor dementerenden en hun partner).

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2014 plaatsgevonden door middel van regulier overleg. PeelrandWonen heeft het Visiedocument 2014-2017 aan de stakeholders gepresenteerd.

De huurders van PeelrandWonen ontvangen tweemaal per jaar onze nieuwsbrief. Conform afspraak met de Huurderraad “Onder de Pannen” is in 2014 tweemaal een Huurdersavond georganiseerd: op 5 juni en op 27 november.

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

6. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

6.1 Risicobeheersing

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

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

Strategische risico's;

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Verhuurdersheffing en Saneringssteun CFV: | <p>Deze bijdragen gaan ten koste van de investeringscapaciteit van PeelrandWonen.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Toenemende regeldruk vanuit de centrale overheid: | <p>Maatregelen vanuit de overheid leggen steeds meer beslag op de capaciteit van de corporatie.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Beperking domein: | <p>Corporaties mogen in principe alleen nog maar sociale huurwoningen bouwen en activiteiten ontplooiën die een directe verbinding hebben met het woningbezit.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Europese regelgeving: | <p>Inkomensgrens voor verhuur sociale woningbouw.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Bezuiniging op zorg: | <p>PeelrandWonen werkt op vele fronten samen</p> |

met zorgpartners voor het aanbieden van wonen, zorg en welzijn op maat. De continuïteit kan in gevaar komen wanneer financieringsstromen veranderen.

Financiële risico's

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

Operationele risico's

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

6.2 Controlesystemen

De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar waren:

- Overleggen van kwartaalrapportages;
- Maandelijkse monitor ontwikkeling projecten.

7. Externe accountant

De externe accountant wordt door de Raad van Commissarissen benoemd. In 2010 heeft de Commissie Financiën de verrichtingen van de accountant, Deloitte, over de contractperiode 2006-2010 beoordeeld. Op basis van deze controle heeft de directeur -bestuurder de Raad van Commissarissen voorgesteld de contracttermijn met Deloitte met 4 jaar te verlengen. De Raad van Commissarissen heeft dit advies overgenomen.

Deloitte heeft in 2014 het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bijgewoond waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening.

8. Visitatie

PeelrandWonen heeft in 2011 een visitatie laten uitvoeren door een onafhankelijke Raeflex. Een onafhankelijke commissie heeft het maatschappelijk presteren van PeelrandWonen beoordeelt met een totaalcijfer 7. Het visitatierapport is op de website van PeelrandWonen geplaatst.

Tevens is de commissie gevraagd een Rapport van aanbevelingen op te stellen. Dit rapport is door het bestuur met de Raad van Commissarissen besproken. In 2014 worden voorbereidingen getroffen voor een nieuwe visitatie in 2015.

9. Integriteit

PeelrandWonen heeft in 2009 de Integriteitcode en de Klokkenluiderregeling vastgesteld en op de website geplaatst. PeelrandWonen onderschrijft initiatieven van zakelijke relaties om rond de feestdagen goede doelen te steunen in plaats van relatiegeschenken te geven.

8. BESTUURSVERKLARING

Besteding van middelen

Het Bestuur van PeelrandWonen verklaart hierbij dat al haar beschikbare middelen in 2014 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Opmaak jaarverslag 2014

Het bestuur van PeelrandWonen heeft het jaarverslag en de jaarrekening opgemaakt op 23 maart 2015.

Vaststelling jaarstukken 2014 door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het door het Bestuur opgemaakte jaarverslag, inclusief jaarrekening, over 2014.

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

Het jaarverslag, inclusief jaarrekening over 2014, 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 2014 gevoerde beleid.

BALANS PER 31 DECEMBER 2014 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

| ACTIVA | | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|---|-------------|---------------|---------------|
| | Toelichting | x € 1.000 | x € 1.000 |
| VASTE ACTIVA | | | |
| Materiële vaste activa | 1 | | |
| Sociaal vastgoed in exploitatie | 1.1 | 27.907 | 29.269 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1.2 | 537 | 61 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.3 | <u>624</u> | <u>662</u> |
| Totaal materiële vaste activa | | 29.068 | 29.992 |
| Vastgoedbeleggingen | 2 | | |
| Commercieel vastgoed in exploitatie | 2.1 | 846 | 622 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 2.2 | <u>2.400</u> | <u>2.444</u> |
| | | 3.246 | 3.066 |
| Financiële vaste activa | 3 | | |
| Te vorderen BWS-subsidies | 3.1 | 4 | 16 |
| Latente belastingvordering(en) | 3.2 | <u>912</u> | <u>998</u> |
| Totaal financiële vaste activa | | 916 | 1.014 |
| Totaal vaste activa | | 33.230 | 34.072 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | |
| Vorraden | 4 | <u>660</u> | <u>663</u> |
| | | 660 | 663 |
| Vorderingen | 5 | | |
| Huurdebiteuren | | 17 | 21 |
| Gemeente Boekel | | 0 | 1 |
| Overige vorderingen | | 17 | 34 |
| Overlopende activa | | <u>11</u> | <u>18</u> |
| Totaal vorderingen | | 45 | 74 |
| Liquide middelen | 6 | 1.775 | 164 |
| Totaal vlottende activa | | <u>2.480</u> | <u>901</u> |
| TOTAAL | | <u>35.710</u> | <u>34.973</u> |

BALANS PER 31 DECEMBER 2014 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

| PASSIVA | Toelichting | 31-12-2014 x € 1.000 | 31-12-2013 x € 1.000 |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| EIGEN VERMOGEN | 7 | | |
| Overige reserves | | 7.957 | 9.244 |
| Resultaat boekjaar | | <u>1.007</u> | <u>-1.287</u> |
| Totaal eigen vermogen | | 8.964 | 7.957 |
| VOORZIENINGEN | 8 | | |
| Voorziening loopbaanbudget | 8.1 | 15 | 15 |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 8.2 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Totaal voorzieningen | | 15 | 15 |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | 9 | | |
| Leningen kredietinstellingen | 9.1 | 23.455 | 23.589 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 9.2 | <u>2.422</u> | <u>2.457</u> |
| Totaal langlopende schulden | | 25.877 | 26.046 |
| KORTLOPENDE SCHULDEN | 10 | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 10.1 | - | - |
| Schulden aan leveranciers | | 39 | 165 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 10.2 | 116 | 123 |
| Schulden ter zake van pensioenen | | 13 | 8 |
| Overige schulden | 10.3 | 210 | 149 |
| Overlopende passiva | 10.4 | <u>476</u> | <u>510</u> |
| Totaal kortlopende schulden | | 854 | 955 |
| TOTAAL | | <u><u>35.710</u></u> | <u><u>34.973</u></u> |

WINST EN VERLIESREKENING OVER 2014

| | Toe- lichting | 2014 X € 1.000 | 2013 X € 1.000 |
|---|------------------|---------------------|----------------------|
| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | | | |
| Huuropbrengsten | 11 | 3.564 | 3.413 |
| Opbrengsten servicecontracten | 12 | 94 | 102 |
| Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille | 13 | 1.506 | 132 |
| Overige bedrijfsopbrengsten | 14 | 8 | 6 |
| Som der bedrijfsopbrengsten | | <u>5.172</u> | <u>3.653</u> |
| BEDRIJFSLASTEN | | | |
| Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille | 15 | 889 | 948 |
| Overige waardeveranderingen van (im) materiële vaste activa | 16 | 287 | 1.200 |
| Lonen en salarissen | 17 | 323 | 350 |
| Sociale lasten | 17 | 56 | 55 |
| Pensioenlasten | 17 | 62 | 66 |
| Onderhoudslasten | 18 | 555 | 665 |
| Leefbaarheid | 19 | 14 | 17 |
| Lasten servicecontracten | 20 | 95 | 102 |
| Overige bedrijfslasten | 21 | 847 | 562 |
| Som der bedrijfslasten | | <u>3.128</u> | <u>3.965</u> |
| Bedrijfsresultaat | | <u>2.044</u> | <u>-312</u> |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 22 | -9 | 2 |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 23 | 8 | 14 |
| Opbrengsten financiële vaste activa en effecten | | 1 | 1 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 24 | 952 | 994 |
| Som der financiële baten en lasten | | <u>-943</u> | <u>-979</u> |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting | | <u>1.093</u> | <u>-1.289</u> |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | 25 | -86 | 2 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | | <u><u>1.007</u></u> | <u><u>-1.287</u></u> |

KASSTROOMOVERZICHT

| | 2014 <u>X € 1.000</u> | 2013 <u>X € 1.000</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten (volgens de indirecte methode) | | |
| Bedrijfsresultaat | 2.044 | -312 |
| Aanpassingen voor: | | |
| Afschrijvingen | 889 | 948 |
| Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa | 287 | 1.200 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 0 | 2 |
| Mutatie Vennootschapsbelasting | | -2 |
| verandering in werkkapitaal: | | |
| - mutatie voorraden | 3 | 6 |
| - mutatie vorderingen | 29 | 82 |
| - mutatie kortlopende schulden (exclusief kredietfaciliteit) | -75 | 211 |
| Mutatie voorzieningen | 0 | -1 |
| | <u>-43</u> | <u>298</u> |
| Kasstroom uit bedrijfsoperaties | 3.177 | 2.134 |
| Ontvangen rente | 8 | 15 |
| Betaalde rente | -978 | -1.012 |
| | <u>-970</u> | <u>-997</u> |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 2.207 | 1.137 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | |
| Investerings in materiële vaste activa: | | |
| - sociaal vastgoed in exploitatie | -194 | -1.034 |
| - vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | -549 | -2 |
| - onroerende zaken ten dienste van de exploitatie | -1 | -2 |
| -commercieel vastgoed in exploitatie | - | -31 |
| - onroerende zaken VOV | - | -440 |
| Desinvesteringen in materiële vaste activa: | | |
| -sociaal vastgoed in exploitatie | 228 | 62 |
| - commercieel vastgoed | 66 | - |
| mutatie financiële vaste activa | -12 | -13 |
| Kasstroom uit investeringenactiviteiten | -462 | -1.460 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | |
| mutatie terugkoopverplichtingen VOV | - | 438 |
| Ontvangsten uit langlopende schulden nieuw | 1.500 | 2.700 |
| Eind aflossing leningen | -1.500 | -3.000 |
| Aflossing langlopende schulden | -134 | -90 |
| Mutatie kredietfaciliteit | | -161 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -134 | -113 |
| Netto-Kasstroom | 1.611 | -436 |
| Verloop liquide middelen | | |
| Liquide middelen begin boekjaar | 164 | 600 |
| Netto kasstroom | 1.611 | -436 |
| Liquide middelen eind boekjaar | <u>1.775</u> | <u>164</u> |

Toelichting op de jaarrekening 2014

Algemeen

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Toegelaten instelling

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

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

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Stichting PeelrandWonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien dit 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 jaarrekeningposten.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

1. Materiële vaste activa

1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Grondslag sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als bedrijfsmiddel:

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2014 bedraagt deze grens € 699,48 (2013: € 681,02).

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

PeelrandWonen kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien PeelrandWonen een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Grondslag classificatie als bedrijfsmiddel en waardering tegen historische kostprijs:

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Onderhoud:

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen en indien van toepassing wordt hierbij rekening gehouden met de componentenbenadering. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de

waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

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

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

Er vindt geen activering van rente plaats.

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

2. Vastgoedbeleggingen

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren.

2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Grondslag classificatie als vastgoedbelegging en waardering tegen historische kostprijs:

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus realiseerbare waarde (hoogste van bedrijfswaarde en marktwaarde in verhuurde staat).

Een bijzonder waardeverminderverslies is het bedrag waarmee de boekwaarde de realiseerbare waarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen en indien van toepassing wordt hierbij rekening gehouden met de componentenbenadering. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

3. Financiële vaste activa

3.1 Te vorderen BWS-subsidie

De waardering van de te vorderen subsidies BWS vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement onder aftrek van de ontvangen bijdragen.

3.2 Latente belastingvordering(en)

a. Voorwaartse verliescompensatie.

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

b. Voor verschillen lening portefeuille

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

c. Latente belastingvordering voor verkoop bestemd vastgoed

Voor in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een actieve latentie getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief.

De actieve belastinglatentie voor verkoop bestemd vastgoed heeft betrekking op de verschillen tussen de commerciële waarde van de vaste activa in exploitatie en de fiscale waarde per ultimo boekjaar. De fiscale waarde van het vastgoed is gebaseerd op de meest actuele WOZ-waarde.

De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapstarief en wordt contant gemaakt tegen de disconteringsvoet voor de bedrijfswaardeberekening minus het geldend vennootschapstarief.

Het onroerend goed bestaat uit een drietal categorieën onroerend goed:

- onroerend goed bedoeld voor duurzame exploitatie;

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

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

4. Voorraden

Vorraden onderhoudsmaterialen

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatste bekende inkooprijzen.

Vorraden grond

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

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

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

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

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening loopbaanbudget

Betreft de voorziening loopbaanontwikkelingsbudget (looptijd 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014). 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 van de verwachte uitgaven.

8.2. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde of actuele waarde.

9. Langlopende schulden

9.1 Leningen

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

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

PeelrandWonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd, waarbij rekening gehouden wordt met de specifieke contractvoorwaarden met derden.

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Resultaatbepaling

Algemeen

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

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen 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.

11. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de te ontvangen netto huren, onder aftrek van huurderiving. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling.

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten.

13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

14. Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder zijn verantwoord doorberekende administratiekosten bij afsluiten huurcontract en inschrijfgelden woningzoekenden.

15. Afschrijvingen op immateriële- en materiële vaste activa

De afschrijvingen op de materiële waarde vaste activa worden gebaseerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

16. Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa

Hieronder zijn de onrendabele investeringen opgenomen inzake nieuwbouw alsmede de waardeverandering van de materiële vaste activa op basis van de toetsing aan de bedrijfswaarde.

17. Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

18. Onderhoudslasten

Hieronder worden de uitgaven van het grote en planmatig onderhoud en de kosten ten behoeve van het klachten- en mutatieonderhoud verantwoord. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoorten lonen en salarissen en sociale lasten en overige bedrijfslasten.

19. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat de kosten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen.

20. Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

21. Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige lasten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, contributie landelijke federatie, levering goederen en diensten.

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Onder rentebaten zijn verantwoord de opbrengsten uit vorderingen en beleggingen en de te vorderen rente op BWS-subsidies.

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

Hieronder vallen de betaalde en verschuldigde rentelasten inzake kort- en langlopende schulden, disagio en provisiekosten bankinstellingen.

25. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening voor belastingen, rekening houdend met niet in de belastingheffing betrokken bestanddelen, (gedeeltelijk) niet aftrekbare kosten alsmede de mutaties in de belastinglatentie.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelasting, ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij een ruil van betalingsmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen

TOELICHTING OP DE BALANS

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

| | Sociaal vastgoed in exploitatie | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie | Totaal |
|--|---------------------------------------|---|--|---------------|
| | X € 1.000 | X € 1.000 | X € 1.000 | X € 1.000 |
| 1 januari 2014 | | | | |
| Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs | 35.922 | 61 | 843 | 36.826 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -2.176 | - | - | -2.176 |
| Cumulatieve afschrijvingen | -4.477 | - | -181 | -4.658 |
| Boekwaarde per 1 januari 2014 | <u>29.269</u> | <u>61</u> | <u>662</u> | <u>29.992</u> |
| Mutaties | | | | |
| Investerings | 194 | 549 | 1 | 744 |
| Desinvesteringen | -289 | - | - | -289 |
| Desinvestering afschrijvingen | 87 | - | - | 87 |
| Afschrijvingen | -842 | - | -39 | -881 |
| Overboeking | -122 | 122 | - | 0 |
| Herclassificatie | -365 | - | - | -365 |
| Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan | - | - | - | 0 |
| | -25 | -195 | - | -220 |
| Totaal mutaties 2014 | <u>-1.362</u> | <u>476</u> | <u>-38</u> | <u>-924</u> |
| 31 december 2014 | | | | |
| Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs | 35.462 | 732 | 844 | 37.038 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -2.116 | -195 | - | -2.311 |
| Cumulatieve afschrijvingen | -5.439 | - | -220 | -5.659 |
| Boekwaarde per 31 december 2014 | <u>27.907</u> | <u>537</u> | <u>624</u> | <u>29.068</u> |

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Sociaal vastgoed in exploitatie:

| | |
|--|---------------------|
| Grond | geen afschrijvingen |
| Woningen – Garages - Bedrijfsruimten | lineair 50 jaar |
| Isolatie – woningaanpassing | lineair 20 jaar |
| Woningverbetering – Warmwaterinstallatie – Cv-installaties | lineair 25 jaar |
| Overige zaken | lineair 25 jaar |

Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

| | |
|---------------|---------------------|
| Grond | geen afschrijvingen |
| Kantoorpand | lineair 30 jaar |
| Inventarissen | lineair 5 – 10 jaar |
| Vervoermiddel | lineair 10 jaar |
| Software | lineair 5 jaar |

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed bedraagt ultimo 2014 € 30,9 miljoen. (2013: € 31,01 miljoen).

De bedrijfswaarde betreft de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief.

Clustering van kasstroom genererende eenheden is op basis van zogenaamde Product-marktcombinaties en sluit aan bij het interne beleid en bedrijfsvoering.

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

| | 2014 | 2013 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Jaarlijkse huurverhogingen | 4,00% | 4,00% |
| Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen meer dan € 43.000) | 2,50% | 2,50% |
| Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen lager dan € 43.000) | 0,50% | 0,50% |
| Mutatiegraad | 7,5% | 7,5% |
| Jaarlijkse huurderving | 0,75% | 0,90% |
| Norm klachten- en mutatieonderhoudskosten per vhe | Meerjarenbegroting | Meerjarenbegroting |
| Norm kosten planmatig onderhoud per vhe | Meerjarenonderhouds- begroting | Meerjarenonderhouds- begroting |
| Jaarlijkse stijging onderhoudskosten | 3,0% | 3,00% |
| Norm exploitatielasten per vhe | Meerjarenbegroting | Meerjarenbegroting |
| Jaarlijkse stijging exploitatielasten | 3,0% | 3,00% |
| Verhuurdersheffing | tot einde looptijd | Tot einde looptijd |
| Minimale levensduur | 15 jaar | 15 jaar |
| Maximale levensduur | 50 jaar | 50 jaar |
| Restwaarde grond: | | |
| - Opbrengst per verhuureenheid | € 25.000 | € 25.000 |
| - Kosten per verhuureenheid | <u>€ 10.000</u> | <u>€ 10.000</u> |
| | € 15.000 | € 15.000 |
| Disconteringsvoet | 5,25% | 5,25% |
| Moment van discontering | medionumerando | medionumerando |

Tabel stijgingsparameters

| Periode | Huurstijging in % | Huurharmonisatie in % | Stijging loonkosten en inflatie | Stijging kosten onderhoud | Stijging overige var.lasten |
|------------|-------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 2015 | 1,5% | 0,50% | 3% | 3% | 3% |
| 2016 | 2% | 0,50% | 3% | 3% | 3% |
| 2017 | 2% | 0,50% | 3% | 3% | 3% |
| 2018 | 2% | 0,50% | 3% | 3% | 3% |
| 2019 | 2% | 0,50% | 3% | 3% | 3% |
| 2020 -2062 | 2% | 0,00% | 3% | 3% | 3% |

Tabel verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. De taxatiewaarde is circa 80% van de WOZ-waarde.

Het aantal verkopen is gebaseerd op het gemiddeld aantal verkopen van de afgelopen jaren, met uitzondering van het jaar 2014, aangezien er toen door aanpassing van het verkoopbeleid extra woningen zijn aangeschreven om te verkopen.

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

| Jaar | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Aantal verkopen | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Opbrengstwaarde | € 363.600 | € 168.300 | € 163.000 | € 154.800 | € 132.258 |
| Boekwaarde | € 29.761 | € 9.520 | € 11.215 | € 9.520 | € 33.156 |

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

De WOZ-waarde van het totale vastgoed, inclusief commercieel, bedraagt € 81,4 miljoen (peildatum 01-01-2014) (2013: €85,8 miljoen peildatum 01-01-2013).

2. Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is hierna opgenomen:

| 2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie | 2014 | 2013 |
|--|-----------|-----------|
| | X € 1.000 | X € 1.000 |
| 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs | 818 | 750 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -172 | -161 |
| Cumulatieve afschrijvingen | -24 | -14 |
| Boekwaarde per 1 januari | 622 | 575 |
| Mutaties | | |
| Investerings | - | 31 |
| Desinvesteringen | -67 | - |
| Desinvestering afschrijvingen | 1 | - |
| Afschrijvingen | -8 | -10 |
| Herclassificatie | 365 | 37 |
| Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan | - | - |
| Totaal mutaties | 224 | 47 |
| 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs | 1.115 | 818 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -239 | -172 |
| Cumulatieve afschrijvingen | -30 | -24 |
| Boekwaarde per 31 december | 846 | 622 |

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed (exclusief verhuurdersheffing) bedraagt per 31 december 2014 € 663 (2013:€ 594). De marktwaarde in verhuurde staat per eind 2014 was € 954 (2013: € 676).

2.2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het verleden zijn er 43 kavels grond tegen kostprijs in eeuwig durend erfpacht uitgegeven aan starters op de woningmarkt in Boekel. De aankoopwaarde van de in erfpacht uitgegeven grondpositie bedraagt circa € 1,8 miljoen. De erfpachters hebben woningen op deze kavels gerealiseerd. 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.

De waarde ontwikkeling 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 2014 is er door de bewoners geen gebruik gemaakt om de woning terug te verkopen aan PeelrandWonen.

| | 31-12-2014 x € 1.000 | 31-12-2013 x € 1.000 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Stand per 1 januari | 2.444 | 2.094 |
| terugboeken grond VOV | 0 | -90 |
| mutatie opboeking VOV onroerende zaak | 0 | 458 |
| | <hr/> 2.444 | <hr/> 2.462 |
| mutatie waarde verandering | -44 | -18 |
| Stand per 31 december | <hr/> <hr/> 2.400 | <hr/> <hr/> 2.444 |

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

| | 2014 <u>X € 1.000</u> | 2013 <u>X € 1.000</u> |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Te vorderen BWS subsidies | <u>4</u> | <u>16</u> |
| Totaal | <u><u>4</u></u> | <u><u>16</u></u> |

3.1. Te vorderen BWS subsidies

| | | |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 1 januari | | |
| Te vorderen BWS-subsidie | <u><u>16</u></u> | <u><u>31</u></u> |
| Mutaties in het boekjaar: | | |
| - rente | 1 | 1 |
| - ontvangen bijdragen | <u>13</u> | <u>16</u> |
| | <u>-12</u> | <u>-15</u> |
| 31 december | <u><u>4</u></u> | <u><u>16</u></u> |

Het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de 'te vorderen BWS-subsidie bedraagt 4.

3.2 Latente belastingvordering(en)

De latente belastingvorderingen bestaat uit een latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie en een latentie voor verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering van de leningenportefeuille.

Latente belastingvordering(en)

| | 2014 <u>X € 1.000</u> | 2013 <u>X € 1.000</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie | 685 | 685 |
| Latentie leningportefeuille | 82 | 82 |
| Latentie voor verkoop bestemd bezit | <u>145</u> | <u>231</u> |
| | <u>912</u> | <u>998</u> |
| | | |
| Latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie | | |
| Stand per 1 januari | 685 | 685 |
| | | |
| Mutaties | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Stand per 31 december | <u>685</u> | <u>685</u> |

Eind 2012 heeft PeelrandWonen een fiscaal verlies van in totaal € 10.007.216.

Op basis van de geprognoseerde fiscale resultaten voor zeven jaar blijkt dat het totale verlies voor alsnog niet geheel verrekend kan worden. De berekening van de actieve belastinglatentie is derhalve gebaseerd op de geprognoseerde fiscale resultaten van de komende zeven jaar. De onzekerheid van verrekening is gelegen in de afwaardering van de onroerende zaken naar WOZ waarde. Door deze onzekerheid heeft er in 2014 geen dotatie plaatsgevonden aan de latentie.

| | 2014 <u>X € 1.000</u> | 2013 <u>X € 1.000</u> |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Latentie leningenportefeuille | | |
| Stand per 1 januari | 82 | 77 |
| Mutaties in het boekjaar: | | |
| Dotatie boekjaar | <u>0</u> | <u>5</u> |
| Stand per 31 december | <u>82</u> | <u>82</u> |

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële- en fiscale waarde van de leningenportefeuille. Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3.94% gerekend:

| | |
|------------|------------|
| <u>326</u> | <u>327</u> |
|------------|------------|

| | 2014 <u>X € 1.000</u> | 2013 <u>X € 1.000</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Latentie voor verkoop bestemd bezit | | |
| Stand per 1 januari | 231 | 234 |
| Mutaties in het boekjaar: | | |
| Dotatie boekjaar | <u>-86</u> | <u>-3</u> |
| Stand per 31 december | <u><u>145</u></u> | <u><u>231</u></u> |
| | | |
| Commerciële waarde onroerend goed per 31 december | 93 | 155 |
| Fiscale waarde onroerend goed per 31 december | <u>718</u> | <u>1.173</u> |
| Verschil | <u>-625</u> | <u>-1.018</u> |
| | | |
| Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3.94% gerekend: | 580 | 925 |
| | | |
| Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief ad 25%: | <u><u>145</u></u> | <u><u>231</u></u> |

VLOTTENDE ACTIVA

| | 2014 <u>X € 1.000</u> | 2013 <u>X € 1.000</u> |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 4. Voorraden | | |
| Onderhoudsmaterialen | 7 | 10 |
| Grond | <u>653</u> | <u>653</u> |
| | <u><u>660</u></u> | <u><u>663</u></u> |
| | | |
| 5. Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 17 | 21 |
| Gemeente Boekel | 0 | 1 |
| Overige vorderingen | 17 | 34 |
| Overlopende activa | <u>11</u> | <u>18</u> |
| | <u><u>45</u></u> | <u><u>74</u></u> |

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2014 is 0,46% van de nettojaarhuur (2013: 0,6%).

6. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

| | 2014 <u>X € 1.000</u> | 2013 <u>X € 1.000</u> |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kas | - | - |
| Rekening-courant ING NV | 3 | 2 |
| Vermogensspaarrekening ING NV | 999 | 40 |
| Rekening-courant BNG | 283 | 72 |
| Rekening-courant Rabobank | 8 | 9 |
| Spaarrekening Rabobank | 482 | 41 |
| Totaal | <u>1.775</u> | <u>164</u> |

De liquide middelen staan vrij ter beschikking aan de woningstichting.

7. EIGEN VERMOGEN

| | 2014 <u>X € 1.000</u> | 2013 <u>X € 1.000</u> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand per 1 januari | 7.957 | 9.244 |
| Jaarresultaat | 1.007 | -1.287 |
| Stand per 31 december | <u>8.964</u> | <u>7.957</u> |
| Samenstelling na winstbestemming | | |
| Overige reserves | 8.964 | 7.957 |
| De mutatie van de overige reserves is | 1.007 | -1.287 |

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.

8. VOORZIENINGEN

| | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| | <u>X € 1.000</u> | <u>X € 1.000</u> |
| 8.1. Voorziening loopbaanbudget | | |
| Stand per 1 januari | 15 | 16 |
| Dotatie | 3 | 3 |
| Ottrekking | <u>-3</u> | <u>-4</u> |
| Stand per 31 december | <u><u>15</u></u> | <u><u>15</u></u> |

In het kader van de CAO (artikel 10.4) heeft de corporatie een in rechte afdwingbare verplichting ten opzichte van haar medewerkers.

Aangezien het moment waarop de voorziening af zal lopen onzeker is, is er voor gekozen deze voorziening nominaal te waarderen.

8.2. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investering is als volgt:

| | 2014 | 2013 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| | <u>X € 1.000</u> | <u>X € 1.000</u> |
| Stand per 1 januari | - | - |
| Dotatie | 195 | - |
| Ottrekking | <u>-195</u> | <u>-</u> |
| Stand per 31 december | <u><u>-</u></u> | <u><u>-</u></u> |

Het verloop van deze post heeft betrekking op het nieuwbouw project Randveld.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1. Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen is als volgt:

| | 2014 <u>X € 1.000</u> | 2013 <u>X € 1.000</u> |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stand per 1 januari | 23.589 | 23.979 |
| Bij: nieuwe leningen | 1.500 | 2.700 |
| Af: afgeloste leningen | -1.500 | -3.000 |
| Af: aflossingen | -134 | -90 |
| Stand per 31 december | <u>23.455</u> | <u>23.589</u> |

| Rentepercentages | bedrag (x € 1.000) | resterende looptijd | bedrag (x € 1.000) | renteherziening | bedrag (x € 1.000) |
|------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| 2 tot 3 % | 5.095 | 1 tot 5 jaar | 4.723 | 1 tot 5 jaar | - |
| 3 tot 4 % | 6.638 | 5 tot 10 jaar | 5.000 | 5 tot 10 jaar | 1.259 |
| 4 tot 5 % | 9.000 | 10 tot 15 jaar | 3.800 | | |
| 5 tot 6 % | 2.722 | 15 tot 20 jaar | 816 | | |
| > 6 % | - | 20 tot 25 jaar | 7.858 | | |
| | | 25 tot 30 jaar | 335 | | |
| | | > 30 jaar | 923 | | |
| totaal | <u>23.455</u> | | <u>23.455</u> | | <u>1.259</u> |

Rentevoet en aflossingssysteem

Het gemiddelde rentepercentage is licht gedaald van 4,04% naar 3,98% eind 2014.

De leningen kredietinstellingen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of fixe (ineens afgelost). De gemiddelde rentevastperiode eind 2014 is 11,1 jaar (2013: 10,92 jaar). Komend jaar bedraagt het normale aflossingsbestanddeel € 0,2 miljoen.

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van alle leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een generieke achtervang van gemeente Boekel.

Borgstelling ten bedrage van € 23.455 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 eeuwig durend erfpacht uitgegeven aan starters op de woningmarkt in Boekel. De aankoopwaarde van de in erfpacht uitgegeven grondpositie bedraagt circa € 1,8 miljoen. De erfpachters hebben woningen op deze kavels gerealiseerd. 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 ander bestaat uit een vooraf vastgelegde uitgifteprijs plus een afgesproken percentage van de waardeontwikkeling van het registergoed.

De waarde ontwikkeling 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:

| | 31-12-2014 x € 1.000 | 31-12-2013 x € 1.000 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Stand per 1 januari | 2.457 | 2.109 |
| terugboeken grond VOV | 0 | -90 |
| mutatie opboeking VOV onroerende zaak | 0 | 458 |
| | <u>2.457</u> | <u>2.477</u> |
| mutatie waarde verandering | -35 | -20 |
| Stand per 31 december | <u><u>2.422</u></u> | <u><u>2.457</u></u> |

Op basis van de tot heden gedane transacties zijn wij voor eind 2014 uitgegaan dat inzake de voorwaardelijke terugkoopverplichting mocht deze ingeroepen worden de voorwaardelijke terugkoopverplichting voor het totaal van de 43 woningen circa € 6.3 mln. (2013: € 6.6 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

| | 2014 <u>X € 1.000</u> | 2013 <u>X € 1.000</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Schulden aan kredietinstellingen | - | - |
| Schulden aan leveranciers | 39 | 165 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 116 | 123 |
| Schulden ter zake van pensioenen | 13 | 8 |
| Overige schulden | 210 | 149 |
| Overlopende passiva | <u>476</u> | <u>510</u> |
| | <u>854</u> | <u>955</u> |

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

| | 2014 <u>X € 1.000</u> | 2013 <u>X € 1.000</u> |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| BNG, rekening-courantkrediet | <u>-</u> | <u>-</u> |

BNG: de limiet van het rekening-courantkrediet bedraagt 1 mln.

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | | |
|--|------------|------------|
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | |
| Loonbelasting en sociale premies | 16 | 16 |
| BTW | <u>100</u> | <u>107</u> |
| | <u>116</u> | <u>123</u> |

10.3 Overige schulden

| | | |
|--|------------|------------|
| Overige schulden | | |
| Vooruitontvangen huur | 19 | 17 |
| Fondsrekening Doe Maar Gewoon | 19 | - |
| Afrekening servicekosten diverse complexen | <u>172</u> | <u>132</u> |
| | <u>210</u> | <u>149</u> |

10.4 Overlopende passiva

| | <u>2014</u> <u>X € 1.000</u> | <u>2013</u> <u>X € 1.000</u> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Niet vervallen rente leningen | 363 | 389 |
| Accountantskosten | 22 | 12 |
| Verplichting verlofuren medewerk(st)ers | 9 | 10 |
| Nog te betalen investeringsverplichtingen | 76 | 89 |
| Overige overlopende passiva | <u>6</u> | <u>10</u> |
| | <u>476</u> | <u>510</u> |

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

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

Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Ultimo boekjaar bedroeg het obligo € 0.9 miljoen (eind 2013: € 0.9 miljoen).

Volmacht WSW

Op 30 december 2013 heeft PeelrandWonen een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het WSW onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging, maar biedt WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van WOZ bedraagt € 48 miljoen.

Koopovereenkomst

Het perceel aan de Telefoonstraat 17 te Venhorst is voor € 239.500 verkocht aan gemeente Boekel.

De woning is in oktober 2010 gesloopt. Als koopsom ontvangt PeelrandWonen bouwgrond ter grootte van 685 m² in plan Peelhorst te Venhorst. De waarde van deze grond is € 137.000 exclusief BTW. Voor het resterend bedrag € 102.500 exclusief BTW koopt PeelrandWonen grond in plan de Donk fase 2. De juridische overdracht heeft nog niet plaatsgevonden, aangezien er mogelijk een andere verkaveling gaat plaatsvinden.

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

Stichting PeelrandWonen is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). Ultimo 2014 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 114% (ultimo 2013: 114%). De Nederlandsche Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 105% en een buffervereiste die uitkomt op een dekkingsgraad van 120%.

Investeringsverplichtingen

Er zijn geen aangegane verplichtingen inzake projecten in ontwikkeling, anders dan al verantwoord onder de overlopende passiva.

TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING

| | 2014 | 2013 |
|---|---------------------|---------------------|
| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | <u>x € 1.000</u> | <u>x € 1.000</u> |
| 11. Huuropbrengsten | | |
| <i>Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</i> | | |
| Woningen en woongebouwen in exploitatie | 3.544 | 3.407 |
| Onroerende goederen niet zijnde woningen | 4 | 4 |
| | <u>3.548</u> | <u>3.411</u> |
| Af: huurderving | | |
| wegens leegstand | 42 | 32 |
| wegens oninbaarheid/overige redenen | 1 | 1 |
| | <u>43</u> | <u>33</u> |
| subtotaal huurderving | 43 | 33 |
| Subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie | 3.505 | 3.378 |
| <i>Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</i> | | |
| Te ontvangen nettohuur | | |
| Woningen en woongebouwen in exploitatie | 60 | 35 |
| | <u>60</u> | <u>35</u> |
| subtotaal huren | 60 | 35 |
| Af: huurderving | | |
| wegens leegstand | 1 | - |
| wegens oninbaarheid/overige redenen | - | - |
| | <u>1</u> | <u>-</u> |
| subtotaal huurderving | 1 | - |
| Subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie | 59 | 35 |
| Totaal | <u><u>3.564</u></u> | <u><u>3.413</u></u> |

12. Opbrengsten servicecontracten

| | 2014 <u>x € 1.000</u> | 2013 <u>x € 1.000</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Te ontvangen vergoedingen | 111 | 119 |
| Leveringen en diensten te verrekenen met huurders | <u>-17</u> | <u>-16</u> |
| subtotaal | 94 | 103 |
| Af: | | |
| Opbrengstenderving wegens leegstand | - | -1 |
| Opbrengstenderving wegens oninbaarheid | <u>-</u> | <u>-</u> |
| subtotaal | 0 | -1 |
| Totaal | <u>94</u> | <u>102</u> |

Dit betreffen de bijdragen die de huurders boven de netto-huurprijs betalen voor glasverzekering, onderhouds- en schoonmaakkosten en energie. De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op geraamde kosten en worden, indien noodzakelijk, jaarlijks aangepast.

13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

| | 2014 x € 1.000 | 2013 x € 1.000 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Sociaal vastgoed in exploitatie</i> | | |
| Opbrengst verkopen bestaand bezit | 1.588 | 169 |
| Af: direct toerekenbare kosten | -18 | -8 |
| Af: boekwaarde | -145 | -33 |
| Verkoopresultaat bestaand bezit | 1.425 | 128 |
| <i>Mutatie verkoop onder voorwaarden</i> | | |
| verkoopresultaat VOV transacties | 0 | 16 |
| Af: direct toerekenbare kosten | -1 | -11 |
| Verkoopresultaat verkoop onder voorwaarden | -1 | 5 |
| <i>Commercieel vastgoed in exploitatie</i> | | |
| Opbrengst verkopen bestaand bezit | 149 | - |
| Af: direct toerekenbare kosten | -1 | -1 |
| Af: boekwaarde | -66 | - |
| Verkoopresultaat commercieel vastgoed | 82 | -1 |
| Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille | 1.506 | 132 |

14. Overige bedrijfsopbrengsten

| | 2014 x € 1.000 | 2013 x € 1.000 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inschrijfgelden woningzoekenden | 3 | 3 |
| Doorberekende administratiekosten/toezichtskosten | 5 | 3 |
| Totaal overige bedrijfsopbrengsten | 8 | 6 |

BEDRIJFSLASTEN

15. Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

| | | |
|--------------------------------|-----|-----|
| Sociaal vastgoed | 842 | 870 |
| Boekverlies sociaal vastgoed | 0 | 29 |
| Commercieel vastgoed | 8 | 10 |
| Ten dienste van de exploitatie | 39 | 39 |
| Totaal afschrijvingen | 889 | 948 |

Het boekverlies sociaal vastgoed betreft activa die na de renovatie van het project De Sparren niet meer afgeschreven mogen worden, aangezien deze vervangen zijn.

| | 2014 <u>x € 1.000</u> | 2013 <u>x € 1.000</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 16. Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa | | |
| Afwaardering sociaal vastgoed in exploitatie | 25 | 1.190 |
| Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 195 | - |
| Afwaardering commercieel vastgoed in exploitatie | <u>67</u> | <u>11</u> |
| Totaal overige waardeveranderingen | <u><u>287</u></u> | <u><u>1.201</u></u> |

17. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Lonen en salarissen | 323 | 350 |
| Sociale lasten | 56 | 55 |
| Pensioenlasten | <u>62</u> | <u>66</u> |
| Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten | <u><u>441</u></u> | <u><u>471</u></u> |

Het aantal werkzame werknemers ultimo 2014, berekend op fulltime basis inclusief stagiaires en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

| | 2014 | 2013 |
|--------------------|------|------|
| Directie | 1,00 | 1,00 |
| Afdeling wonen | 0,94 | 1,61 |
| Afdeling vastgoed | 2,00 | 2,30 |
| Afdeling financiën | 1,67 | 1,75 |
| Overige | 0,17 | 0,41 |
| Totaal | 5,78 | 7,07 |

Pensioenlasten

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Stichting Peelrand Wonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Er zijn geen aanvullende regelingen voor individuele werknemers of het bestuur afgesloten.

18. Onderhoudslasten

| | 2014 | 2013 |
|--|------------|------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Onderhoudslasten (planmatig) | 411 | 502 |
| Onderhoudslasten (niet planmatig) | 144 | 163 |
| Totaal onderhoudslasten | <u>555</u> | <u>665</u> |
| Schilderwerk | 80 | 152 |
| Vervanging CV-ketels | 23 | 21 |
| Dynamisch mutatie-onderhoud | 41 | 110 |
| Diverse planmatige onderhoudswerkzaamheden | 267 | 219 |
| subtotaal groot- en planmatig onderhoud | <u>411</u> | <u>502</u> |
| <i>Dagelijks onderhoud</i> | | |
| Klachtenonderhoud | 121 | 123 |
| Kosten C.V. onderhoud | 45 | 47 |
| Kosten liften en brandmeldinst. | 9 | 12 |
| Mutatie-onderhoud | 20 | 40 |
| Calamiteiten onderhoud | 11 | 0 |
| Contracten onderhoud | 7 | 0 |
| subtotaal | <u>213</u> | <u>222</u> |
| Af: kosten eigen dienst | <u>-69</u> | <u>-59</u> |
| saldo dagelijks onderhoud | 144 | 163 |
| Totaal onderhoudslasten | <u>555</u> | <u>665</u> |

19. Leefbaarheid

| | | |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Leefbaarheid (niet planmatig) | <u>14</u> | <u>17</u> |
| Totaal leefbaarheid | <u>14</u> | <u>17</u> |

20. Lasten servicecontracten

| | | |
|--|-----------|------------|
| Onderhouds- en schoonmaakkosten en overige servicekosten | 35 | 34 |
| Gas, water en electra | <u>59</u> | <u>68</u> |
| Totaal lasten servicecontracten | <u>94</u> | <u>102</u> |

| | 2014 <u>x € 1.000</u> | 2013 <u>x € 1.000</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 21. Overige bedrijfslasten | | |
| <i>Beheerkosten</i> | | |
| Algemene beheer- en administratiekosten | 83 | 84 |
| Automatiseringskosten | 40 | 44 |
| Bestuur- en toezichtskosten | 37 | 28 |
| Huisvestingskosten | 17 | 20 |
| Overige personeelskosten | 28 | 42 |
| Overige beheerskosten | <u>26</u> | <u>27</u> |
| subtotaal beheerskosten | 231 | 245 |
| | | |
| <i>Heffingen</i> | | |
| Belastingen | 135 | 137 |
| Verzekeringen | 9 | 8 |
| Contributie Aedes | 5 | 6 |
| Saneringssteun | 124 | 138 |
| Verhuurdersheffing | <u>321</u> | <u>13</u> |
| Totaal heffingen | 594 | 302 |
| | | |
| <i>Overige bedrijfslasten</i> | | |
| Boekelse pas | - | 4 |
| Exploitatieresultaat DMG | 19 | - |
| Overige directe exploitatielasten m.n energie leegstaande woningen | <u>3</u> | <u>11</u> |
| Totaal overige bedrijfslasten | 22 | 15 |
| | | |
| Totaal overige bedrijfslasten | <u><u>847</u></u> | <u><u>562</u></u> |

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

22. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2014 <u>x € 1.000</u> | 2013 <u>x € 1.000</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Waardeverandering onroerende zaken VOV | <u>-44</u> | <u>-18</u> |
| Waardeverandering onroerende zaken VOV terugkoopverplichting | <u>35</u> | <u>20</u> |
| Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen | <u><u>-9</u></u> | <u><u>2</u></u> |

| | 2014 <u>x € 1.000</u> | 2013 <u>x € 1.000</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | |
| Rente op uitgezette middelen | <u>8</u> | <u>14</u> |
| Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten | <u><u>8</u></u> | <u><u>14</u></u> |
| Opbrengsten financiële vaste activa en effecten | | |
| Rente op te vorderen BWS subsidie | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Totaal opbrengsten financiële vaste activa en effecten | <u><u>1</u></u> | <u><u>1</u></u> |
| 24. Rentelasten en soortgelijke kosten | | |
| Rente leningen kredietinstellingen | 947 | 989 |
| Disagio WSW ; borgingskosten leningen | 3 | 3 |
| Provisie /kosten bankinstellingen | <u>2</u> | <u>2</u> |
| Totaal rentelasten en soortgelijke kosten | <u><u>952</u></u> | <u><u>994</u></u> |
| Saldo rente lasten en baten | <u><u>-943</u></u> | <u><u>-979</u></u> |
| 25. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | | |
| Mutatie actieve belasting voor verkoop bestaand bezit | -86 | -3 |
| Mutatie actieve belasting leningen | <u>0</u> | <u>5</u> |
| | <u><u>-86</u></u> | <u><u>2</u></u> |

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

| | 2014 | 2013 |
|---|------------|------------|
| | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting | 1.093 | -1.289 |
| Af: | | |
| Fiscaal lager verkoopresultaat | -1.506 | -132 |
| Fiscaal hogere onderhoudslasten | - | - |
| Disagio leningen | -31 | -15 |
| Herinvesteringsreserve | | |
| Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen | 9 | -2 |
| Bij: | | |
| Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten) | 859 | 911 |
| Correctie waardeveranderingen (onrendabele top) | 287 | 1.200 |
| Correctie saneringssteun | 124 | 138 |
| Gemengde kostenaf trek | 4 | 5 |
| Belastbaar bedrag | <u>838</u> | <u>816</u> |

Het belastbaar bedrag 2014 zal worden verrekend met het verlies van 2008 en 2009.

Overige toelichtingen

OPMAAK VAN DE JAARREKENING

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening opgemaakt op 23 maart 2015 opgemaakt.

VASTSTELLING VAN DE JAARREKENING

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening op 13 mei 2015 vastgesteld.

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

BEZOLDIGING

Bestuurder

De bezoldiging van de huidige directeur - bestuurder die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedragen € 112.784 (2013: € 113.504) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd:

| Naam | Functie | Duur dienstverband | Omvang dienstverband | Periodiek betaalde beloning | Beloningen betaalbaar op termijn |
|----------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| G.J.A. Canjels | Directeur-bestuurder | onbepaald | 36 uur per week | € 94.276 | € 18.508 |

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

Commissarissen

De bezoldiging van huidige leden van de Raad van Commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedragen € 18.000 en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd:

| Naam | Functie | Duur dienstverband | Beloning |
|----------------------|---------------------|--------------------|----------|
| R.J.M. Vorstenbosch | Voorzitter RvC | 31-12-2017 | € 3.000 |
| T.J.A. van de Ven | Vice-voorzitter RvC | 31-12-2016 | € 3.000 |
| A.J.M. Tielemans | Lid RvC | 31-12-2018 | € 3.000 |
| T.J.L.M. Donkers | Lid RvC | 01-07-2015 | € 3.000 |
| W.J.M. van Zutven | Lid RvC | 31-12-2016 | € 3.000 |
| L.P. van der Heijden | Lid RvC | 31-12-2017 | € 3.000 |

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

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Vanaf boekjaar 2014 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De norm voor 2014 is als volgt:

| Bezoldigingscomponent | WNT |
|---|-----------|
| Bruto beloning | € 187.340 |
| Kostenvergoeding | € 8.263 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | € 34.871 |

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 geldt voor PeelrandWonen dat de topfunctionaris valt in Klasse A, waarbij een maximale bezoldigingsnorm geldt van € 82.100. Er geldt wel een overgangsregeling.

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

Bestuurder

| | 2014 | 2013 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | € | € |
| Naam | G.J.A. Canjels | G.J.A. Canjels |
| Beloning | 83.189 | 86.657 |
| Belastbare kostenvergoedingen | 1.200 | 1.078 |
| Voorzieningen betaalbaar op termijn | 18.508 | 18.010 |
| Beëindigingsuitkeringen | - | - |
| | 102.897 | 105.745 |
| Functie | Directeur- bestuurder | Directeur- bestuurder |
| Duur van het Dienstverband | onbepaalde tijd | onbepaalde tijd |
| Omvang dienstverband | 36 uur per week | 36 uur per week |

Commissarissen

| Naam | Functie | Duur dienstverband | Beloning 2014 | Beloning 2013 | Belastbare kostenvergoedingen | Vorzieningen betaalbaar op termijn |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------|-------------------------------|------------------------------------|
| R.J.M. Vorstenbosch | Voorzitter RvC | 31-12-2017 | € 3.000 | € 3.000 | € 0 | € 0 |
| T.J.A. van de Ven | Vice-voorzitter RvC | 31-12-2016 | € 3.000 | € 3.000 | € 0 | € 0 |
| A.J.M. Tielemans | Lid RvC | 31-12-2018 | € 3.000 | € 3.000 | € 0 | € 0 |
| T.J.L.M. Donkers | Lid RvC | 01-07-2015 | € 3.000 | € 3.000 | € 0 | € 0 |
| W.J.M. van Zutven | Lid RvC | 31-12-2016 | € 3.000 | € 3.000 | € 0 | € 0 |
| L.P. van der Heijden | Lid RvC | 31-12-2017 | € 3.000 | € 3.000 | € 0 | € 0 |
| C.A.J.M. Kuijpers- van den Wijngaard | Lid RvC | 31-12-2013 | | € 3.000 | € 0 | € 0 |

Over 2014 is gebleken dat de directeur-bestuurder en de commissarissen binnen de norm vallen.

Accountantshonoraria

De specificatie is gebaseerd op toerekening.

De specificatie is als volgt:

| Soort werkzaamheden | Naam organisatie | Bedrag 2014 | Bedrag 2013 |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
| Controle van de jaarrekening | Deloitte Accountants | € 37.438 | € 24.602 |
| Fiscale adviesdiensten | Deloitte Belastingadviseurs | € 4.013 | € 4.953 |
| Andere niet-controle diensten | Deloitte Consultants | € 2.034 | € 1.474 |

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

De heer G.J.A. Canjels MSc

Boekel, 23 maart 2015

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

De heer R.M.J. Vorstenbosch, voorzitter

De heer T.J.A. van der Ven, vice - voorzitter

De heer T.J.L.M. Donkers, Lid

De heer L.P. van der Heijden, Lid

De heer A.J.M. Tielemans, Lid

De heer W.J.M. van Zutven, Lid

Boekel, 13 mei 2015

OVERIGE GEGEVENS

De jaarrekening is gedateerd op 13 mei 2015

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2013

De jaarrekening 2013 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 4 juni 2014. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

VOORSTEL TOT RESULTAATBESTEMMING OVER HET BOEKJAAR 2014

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2014 ten bedrage van € 1.006.563 ten gunste van de overige reserves te brengen.

CONTROLE VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting PeelrandWonen te Boekel

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in de Jaarstukken 2014 op pagina 28 tot en met pagina 67 opgenomen jaarrekening 2014 van Stichting PeelrandWonen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014, de winst- en verliesrekening over 2014, het kasstroomoverzicht en de toelichting op de jaarrekening 2014, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting PeelrandWonen per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Maastricht Airport, 30 juni 2015

Deloitte Accountants B.V.

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