

Jaarverslag

2023



Inhoudsopgave

Bestuursverslag

Voorwoord	1
1. Een (t)huis voor iedereen	3
1.1. Ons bezit	3
1.2. Woonruimteverdeling.....	4
2. Betaalbare woonlasten	6
3. Gelukkig samen leven	7
3.1. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid	7
3.2. Leefbaarheid	7
4. Passende dienstverlening.....	8
4.1. Kwaliteit	8
4.2. Organisatie	9
5. Duurzaam wonen	10
5.1. Woningkwaliteit.....	10
5.2. Duurzame bedrijfsvoering.....	12
6. Risicoparagraaf.....	17
6.1. Een (t)huis voor iedereen.....	17
6.2. Betaalbare woonlasten	18
6.3. Gelukkig samen leven	18
6.4. Passende dienstverlening	18
6.5. Duurzaam wonen	19
6.6. Risicobereidheid.....	22
6.7. Frauderisicoanalyse	22
7. Verslag van de Raad van Commissarissen	24
7.1. Bericht van de voorzitter	24
7.2. Over besturen en toezicht houden	24
7.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol.....	26
7.4. Verslag vanuit werkgeversrol.....	30
7.5. Verslag vanuit klankbordfunctie	31
7.6. Over de Raad van Commissarissen	31
7.7. Tot slot	34
8. Bestuursverklaring	36

Jaarrekening

Balans per 31 december 2023	38
Winst- en verliesrekening over 2023	40
Kasstroomoverzicht.....	41
Toelichting op de jaarrekening 2023	43
Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	45
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	53
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	57
Toelichting op de balans per 31 december 2023	58
Niet in de balans opgenomen verplichtingen	73
Gebeurtenissen na balansdatum.....	73
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023	74
Overige toelichtingen	82
Overige gegevens.....	90
Controleverklaring	91

Voorwoord

2023 was voor PeelrandWonen een intensief jaar met twee bestuurderswissels naast het reguliere werk. Per 1 maart is Adrie Tukker-Blok als directeur-bestuurder a.i. begonnen na het vertrek van Martijn van Straaten. Vervolgens is per 1 september Karin Priem-Mens gestart als nieuwe directeur-bestuurder van PeelrandWonen. De overdrachten zijn soepel verlopen. De RvC en collega's hebben zich maximaal ingezet voor een warm welkom en het inwerken van beide bestuurders. De organisatie werkt vanuit een stabiele basis en in goede harmonie. Met het team en partners bouwen we met vertrouwen verder aan de opgaven in de gemeente Boekel. Dat doen we op eigen wijze met een persoonlijke en nuchtere instelling.

De veranderingen in 2023 volgden elkaar in rap tempo op. Er gebeurde in de wereld veel tegelijk en ook landelijk en regionaal. Wet- en regelgeving veranderde snel mee en dat heeft ook effect op ons in de gemeente Boekel. De vele oorlogen en klimaatrecords zijn verontrustend. De vraag naar huisvesting neemt mede hierdoor toe en kosten stijgen. Door de Spreidingswet zijn in Boekel de extra woningen voor een brede doelgroep hoger op de agenda gezet. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting geeft meer de diversiteit van de doelgroep aan. De landelijke verkiezingen hebben tot een aardverschuiving in de politiek geleid. Met de Nationale Prestatieafspraken is de nieuwe koers voor de volkshuisvesting ingezet. In financieel opzicht zal de veranderende rentestand van grote invloed zijn op de investeringsruimte van woningcorporaties.

Steeds vaker voelt het alsof we keuzes moeten maken. Maar beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid grijpen zo op elkaar in en vinden we even belangrijk. Hoe kan het dan wel? We blijven op alle thema's onze toegevoegde waarde leveren door nog meer samen te werken, creatief en flexibel te zijn. We zien kansen door de complexiteit te ontrafelen en goed te duiden waar we van zijn; een fijn thuis voor iedereen voor nu en in de toekomst.

We bouwden in 2023 al 17% van de aantallen uit de Regionale Woondeal. De samenwerking met de gemeente Boekel is goed en veel projecten zijn al gepland. We stemmen de woonzorgvisie en portefeuillestrategie af met de gemeente en de Huurdersraad Onder de Pannen, zoals afgesproken in de Prestatieafspraken 2024.

We houden onze huren betaalbaar. De samenwerking met de Huurdersraad is constructief. Ze houden ons scherp door mee te denken in ons beleid. In 2023 hebben we van 165 woningen de huren eenmalig verlaagd. De woonlasten van onze huurders verlagen we door de inzet van de Klusbus en te verduurzamen. Ons bezit heeft gemiddeld al een energielabel A.

We gaan de komende jaren daarom ook door met verduurzamen en met het isoleren van ons bezit. Hiermee verlagen we ook gelijk de CO₂-uitstoot voor ons klimaat. Daarna willen we de woningen stapsgewijs klimaatneutraal maken en van het gas afhalen. Dit doen we gestructureerd door terug te plannen vanaf 2050.

Voor leefbare buurten blijven we ons inzetten op vroegsignalering in samenwerking met het Dorpsteam. Zo voorkomen we dat huurders in de problemen raken. We spreken mensen bij de buurtkoffie op de markt en praten BIJ op uitnodiging van huurders bij hen thuis. Dit werkt preventief en geeft ons nog meer inzicht in wat er leeft in onze gemeenschap.

Als persoonlijke noot wil ik mijn bewondering opschrijven voor het werk dat we als team doen en hoe we samen groot zijn in het klaarstaan voor onze huurders. Chantal, Anne, Annelieke, Esther, Hennie, Alfred en Jasper, dank jullie wel. De huurders waarderen ons met een A-score in de Aedes benchmark. Daar zijn we trots op. Het geeft zoveel energie en vertrouwen in wat we doen; samen werken aan wonen!

Boekel, 19 juni 2024

Karin Priem-Mens
Directeur-bestuurder

1. Een (t)huis voor iedereen

1.1. Ons bezit

Op 31 december 2023 bestond de totale portefeuille van Stichting PeelrandWonen (verder PeelrandWonen genoemd) uit 651 eenheden. Onderverdeeld naar de volgende typering:

	Aantal eenheden
DAEB Eengezinswoningen	411
Niet-DAEB Eengezinswoningen	1
Meergezinswoningen met lift	125
Meergezinswoningen zonder lift	108
Standplaats	1
Parkeerplaats	2
Steunpunt	2
Vastgoed bestemd voor verkoop (uit exploitatie)	1
Totaal	651

Nieuwbouw

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

PeelrandWonen is in 2022 gestart met de nieuwbouw van het project Kloosterhof, met 10 appartementen en 10 eengezinswoningen aan de Kloosterlaan in een klimaatadaptieve en biodiverse omgeving. Deze woningen zijn eind september 2023 opgeleverd. In december 2022 is het investeringsbesluit genomen voor 4 woningen in Venhorst. Deze woningen zijn in december 2023 opgeleverd. In maart 2023 is de overeenkomst getekend voor de nieuwbouw van het project De Burgt fase 1A met 7 eengezinswoningen aan de Breukzone. De grond voor het project is aangekocht in juli 2023. Deze woningen worden in februari 2024 opgeleverd.

Verkoop

In 2023 zijn er geen woningen verkocht. Eind 2023 is 1 woning uit exploitatie gegaan. Deze staat in de balans gepresenteerd onder de post overige voorraden - vastgoed bestemd voor de verkoop.

Koopgarant

Wij zijn per 31 december 2023 juridisch eigenaar van de grond onder 15 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 2023 zijn er 2 woningen aangekocht en hiervan is 1 woning regulier verkocht. De andere woning staat in de balans gepresenteerd onder de post overige voorraden - vastgoed bestemd voor de verkoop.

Grondposities

PeelrandWonen had begin 2023 nog een restant van de grondpositie van project Kloosterhof, die in de balans gepresenteerd stond onder de post overige voorraden - grond voor een bedrag van € 80.000. Deze strook is in 2023 verkocht aan gemeente Boekel.

1.2. Woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Het aantal inschrijvingen per 31 december 2023 bedraagt 2.138. Dit is een toename van 30%.

Ingeschreven woningzoekenden	2020	2021	2022	2023
Alleenstaanden	604 (55,6%)	830 (60,5%)	979 (59,4%)	1.194 (55,9%)
Tweepersonen	364 (33,5%)	385 (28,0%)	458 (27,8%)	655 (30,6%)
3 of meer personen	118 (10,9%)	158 (11,5%)	212 (12,8%)	289 (13,5%)
Totaal	1.086 (100,0%)	1.373 (100,0%)	1.649 (100,0%)	2.138 (100,0%)

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

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

De woningzoekenden zijn als volgt te verdelen naar leeftijdscategorie:

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

Mutaties

In 2023 zijn er 42 huurovereenkomsten beëindigd en waren er eind 2022 nog 2 woningen niet verhuurd. PeelrandWonen heeft hiervan in 2023 41 woningen opnieuw verhuurd (mutatiegraad 6,31%) en 24 opgeleverde nieuwbouwwoningen verhuurd. Van de overige 3 huuropzeggingen wordt 1 woning verkocht. Tevens zijn er eind 2023 2 woningen nog niet verhuurd. Deze worden in 2024 opnieuw verhuurd.

Toewijzingen

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

De gemeente Boekel had per 31 december 2022 een achterstand voor het plaatsen van 2 statushouders. De taakstelling voor 2023 bedroeg het plaatsen van 32 statushouders. Totaal zijn er in 2023 32 statushouders gehuisvest in Boekel. De achterstand per 31 december 2023 betreft 2 statushouders nog te plaatsen.

Van de 65 nieuwe huurovereenkomsten zijn er geen geliberaliseerde huurovereenkomsten afgesloten. Van alle nieuwe toewijzingen heeft PeelrandWonen 58% toegewezen aan huishoudens tot en met de huurtoeslaggrens en 98% toegewezen aan huishoudens tot € 44.035/€ 48.625. Van alle huurtoeslaggerechtigden is 97% passend toegewezen. Er is 1 woning niet passend toegewezen. Er zijn 2 woningen toegewezen aan een huishouden met een hoger inkomen dan € 44.035/€ 48.625, waarvan 1 huishouden een zorgindicatie heeft.

Leegstand

Het aantal leegstandsdagen valt met 496 dagen lager uit dan in 2022 (603 dagen). De afname deed zich voornamelijk voor bij renovatieleegstand.

De toename van de mutatieleegstand wordt voornamelijk veroorzaakt doordat enkele woningen langer leeg hebben gestaan tussen de mutaties. Normaliter worden woningen indien mogelijk aansluitend verhuurd, maar enkele woningen hebben langer leeggestaan, door bijvoorbeeld een casus “proefwonen”, een luchtdichtheidstest of een woning meerdere keren moeten aanbieden. De afname van de renovatieleegstand wordt met name veroorzaakt doordat er in 2023 minder renovaties hebben plaatsgevonden dan in 2022. De post niet verhuurbaar betreft een leegstaande woning die tijdelijk heeft leeggestaan om de mogelijkheden te onderzoeken voor sloop/nieuwbouw of renovatie.

Reden leegstand	2023		2022	
Mutatieleegstand	211	€ 4.302	112	€ 2.449
Renovatieleegstand	204	€ 3.405	384	€ 6.551
Niet verhuurbaar	81	€ 1.198	107	€ 2.160
Totaal	496	€ 8.905	603	€ 11.160

2. Betaalbare woonlasten

Huursomstijging

De huursom is het totaal aan huurinkomsten in één jaar van de woningcorporatie van alle huurders van de corporatie. In de huursombenadering mag de huursom niet meer stijgen dan een door de overheid vastgesteld percentage. De huurstijging bij individuele huurders kan hoger of lager zijn. De maximale huursomstijging in 2023 is 2,6 procent (CAO-loonontwikkeling minus 0,5%). Dit is alleen de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen is niet opgenomen in deze huursomstijging. Voor 2023 geldt een huurverhoging per individueel adres van tevens maximaal 3,1 procent. De woningen die in 2023 een eenmalige huurverlaging hebben gehad, worden ook niet meegenomen in de huursombenadering. PeelrandWonen komt in 2023 uit op een huursomstijging van 2,48% en komt hierbij lager uit dan de maximale huursomstijging van 2,6%.

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een huurverlaging krijgen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. De huurprijs waarnaar verlaagd wordt is in de Nationale Prestatieafspraken vastgesteld op € 575,03. Bij PeelrandWonen hebben 165 woningen een huurverlaging gehad (circa € 130.000 minder huuropbrengsten op jaarbasis).

Huurachterstanden

De huurachterstand per 31 december 2023 is gedaald ten opzichte van de huurachterstand per 31 december 2022 (€ 11.033 resp. € 15.243). De achterstand bedraagt 0,24% van de jaarhuur (2022: 0,34%). In 2023 is er geen ontruimingsvonnis van de kantonrechter uitgevoerd. Met diverse huurders kon een betalingsregeling afgesloten worden, waardoor ontruiming is opgeschort/voorkomen.

Huurbeleid

PeelrandWonen werkt voor de sociale huurwoningen met 6 vaste streefhuurbedragen. De streefhuur voor woningen boven de sociale huurgrens (€ 808,06) wordt gebaseerd op 80% van de maximaal redelijke huur. Woningen met vergelijkbare eigenschappen en bestemd voor een vergelijkbare doelgroep hebben een gelijke streefhuur. Iedere woning is, in overleg met de Huurdersraad, ingedeeld in een bepaalde prijsklasse. Voor de meeste woningen komt de huidige huur op dit moment niet overeen met de vastgestelde streefhuur. Sommige huurders betalen minder en sommige huurders betalen meer.

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

Huuraanpassing 2023

	Aanpassing 2023
Huidige huurprijs onder nieuwe streefhuur	2,6%
Huidige huurprijs hoger of gelijk aan nieuwe streefhuur	0,0%
Hoge middeninkomens (maximaal € 50)	€ 40
Hoge inkomens (maximaal € 100)	€ 80
Eenmalige huurverlaging (< 120% van sociaal minimum)	€ 575,03

3. Gelukkig samen leven

3.1. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Overleg met bewoners

Het bestuur van Huurdersraad Onder de Pannen bestaat uit drie en sinds juli 2023 uit twee huurders. Een huurder is gestopt en er is nu een vacature. De Huurdersraad wordt goed ondersteund door de Woonbond.

In het eerste kwartaal van 2023 is een adviesaanvraag voor Woonruimteverdeling en voor aanpassing van de Algemene Huurvoorwaarden voorgelegd en goedgekeurd door de Huurdersraad. Ook het advies voor de huuraanpassing voor 2023 is besproken en goedgekeurd. De Huurdersraad heeft besloten dat zij geen gebruik maakt van haar adviesrecht op de begroting 2024.

De Prestatieafspraken zijn in december door PeelrandWonen, de gemeente Boekel en Huurdersraad Onder de Pannen ondertekend.

Informatie en communicatie

In april en oktober 2023 zijn door de Huurdersraad bijeenkomsten georganiseerd om de achterban te informeren rond lopende zaken.

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

Daarnaast wordt actief gebruik gemaakt van communicatie via de website en Facebook en de WocoAPP. Wij kunnen daarmee push-berichten sturen aan de gehele doelgroep of een bepaald complex. Voordeel hiervan is ook dat men eenvoudig via de app hier vragen over kan stellen. Inmiddels maakt 66% van onze huurders gebruik van deze app, waarmee wij tot de koplopers in Nederland behoren.

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

3.2. Leefbaarheid

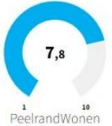
Voor 2023 zijn goede prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Boekel en de Huurdersraad. Daarbij is ook de afspraak gemaakt dat wij vooral de bewoners laten aangeven welke behoefte er is aan maatregelen op het gebied van leefbaarheid. Het is goed gesteld met de leefbaarheid in de gemeente Boekel en daarom zijn er op dit gebied geen grote investeringen of activiteiten benodigd. De mogelijkheid tot het indienen van initiatieven zal blijven bestaan. Zo is er in 2023 initiatief genomen voor het organiseren van Burendag. Zowel op Boszicht voor alle senioren als in de wijk De Hazelaars voor buurtbewoners. Hierbij was er een nauwe samenwerking tussen de huurders(raad), het dorpssteam en PeelrandWonen.

In 2023 is gestart met BIJpraten, een project waarbij huurders de medewerkers van PeelrandWonen uitnodigen voor een open gesprek bij hen thuis. Doel is elkaar beter te leren kennen en zo signalen op het gebied van de persoonlijke situatie, de woning en de buurt in beeld te krijgen. We koppelen hierBIJ aan het thema biodiversiteit. Inmiddels hebben we een pilot gedraaid in Venhorst. Dit leverde veel inzichten op over de leefsituatie van huurders die we meenemen in onze aanpak en beleid. Huurders waren allen positief over dit initiatief. In de loop van 2024 willen we dit voortzetten wanneer er weer voldoende tijd voor is.

4. Passende dienstverlening

4.1. Kwaliteit

De klanttevredenheidscijfers laten een positief beeld zien. In 2023 heeft KWH de waardering voor de dienstverlening bij PeelrandWonen onderzocht. Voor alle onderdelen wordt er minimaal door 93% van de respondenten een voldoende gegeven. Daarbij liggen de cijfers aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde. De geldigheidsduur van het keurmerk KWH-label is verlengd tot 14 maart 2026.

Nieuwe huurders	Vertrokken huurders	Reparaties	Onderhoud
Onderdeelscore rapportcijfer (n: 23)  7,9 Peelran...  7,7 Nederla... KWH 2023	Onderdeelscore rapportcijfer (n: 9)  9,2 Peelran...  7,9 Nederla... KWH 2023	Onderdeelscore (n: 131)  8,1 Peelran...  7,9 Nederla... KWH 2023	Onderdeelscore rapportcijfer (n: 88)  8,2 Peelran...  7,5 Nederla... KWH 2023
Algemene waardering		Huurdersoordeel Aedes-benchmark	
Waardering corporatie rapportcijfer (n: 145)  7,8 1 PeelrandWonen 10  7,1 1 Nederland 10 KWH 2023		Huurdersoordeel  PeelrandWonen KWH 2023	

4.2. Organisatie

Voor het gezamenlijk bepalen van de richting van de organisatie hebben wij 1x per maand een Kompas-overleg voor eventuele bestuursbesluiten en het bespreken van nieuw of te actualiseren beleid. Alle medewerkers hebben de mogelijkheid om onderwerpen in te brengen.

Er is 1 personele wijziging geweest in 2023 in de functie van directeur-bestuurder. Er is tijdens de werving- en selectieprocedure gebruik gemaakt van een interim directeur-bestuurder. De nieuwe directeur-bestuurder is gestart per 1 september 2023.

Organisatieschema 2023



Personeel

PeelrandWonen is een kleine platte organisatie. De belangrijkste kenmerken zijn korte lijnen en een informele manier van omgang. Per 31 december 2023 zijn er 7 mensen in dienst bij PeelrandWonen. Het aantal berekende fte's bedraagt volgens het onderstaand overzicht 5,07.

Personeel	Fte's	Aantal
Directeur-bestuurder	0,50	1
Controller	0,67	1
Medewerkers	3,90	5
Totaal	5,07	7

Daarnaast huren wij gedurende 16 tot 24 uur per week een medewerker in om ons te ondersteunen bij de projectontwikkeling. Bij 7 medewerkers in vaste dienst was in 2023 sprake van 92 ziekte dagen. Het verzuimpercentage is 5,40% (2022: 1,22%). De toename heeft te maken met langdurig ziekteverzuim.

5. Duurzaam wonen

5.1. Woningkwaliteit

Dagelijks onderhoud en reparaties

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

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

Jaar	Totaal	Eigen dienst		Derden	
	Aantal	Aantal	%	Aantal	%
2019	811	388	48%	423	52%
2020	773	141	18%	632	82%
2021	822	10	1%	812	99%
2022	796	1	0%	795	100%
2023	869	0	0%	869	100%
5jr - gemiddeld	814				

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

Jaar	Totaal	Eigen dienst		Derden	
	per rep.verz.	Kosten	per reparatie	Kosten	per reparatie
2019	€ 145	€ 48.457	€ 125	€ 69.254	€ 164
2020	€ 190	€ 16.685	€ 118	€ 130.431	€ 206
2021	€ 172	€ 1.708	€ 171	€ 139.347	€ 172
2022	€ 193	€ 0	€ 0	€ 153.330	€ 193
2023	€ 212	€ 0	€ 0	€ 184.486	€ 212
5jr - gemiddeld	€ 182		€ 83		€ 189

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

Mutatieonderhoud

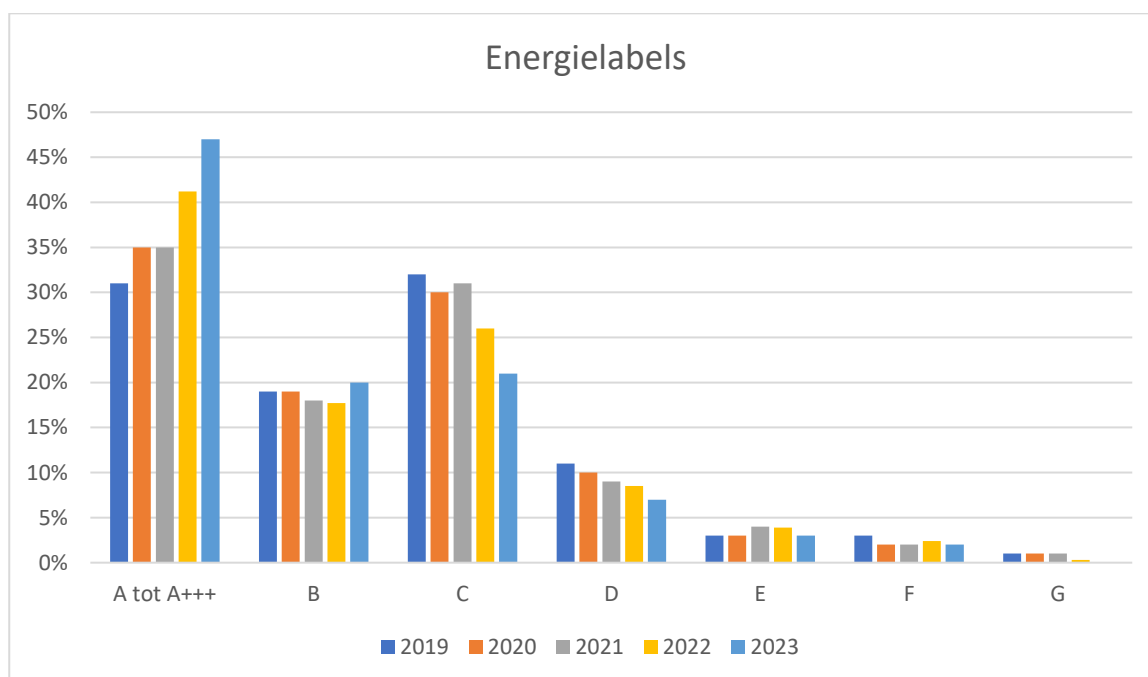
Bij 35 woningen is mutatieonderhoud uitgevoerd. Hierbij moet men denken aan het vervangen van een closetpot, binnendeuren en/of een aanrechtblad en dergelijke. De gemiddelde kosten per mutatieverzoek zijn fors gestegen, omdat bij enkele woningen verhoudingsgewijs meer werkzaamheden nodig waren.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de mutatiekosten weer.

Jaar	Totaal aantal	Totale kosten	Kosten per mutatie
2019	48	€ 49.547	€ 1.032
2020	59	€ 54.601	€ 925
2021	38	€ 31.767	€ 836
2022	37	€ 30.403	€ 822
2023	35	€ 44.310	€ 1.266
<i>5jr - gemiddeld</i>	<i>43</i>		<i>€ 976</i>

Energielabels

In 2023 zijn diverse woningen verduurzaamd en zijn ook 24 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit leidt tot een forse stijging van de woningen met energielabel A en beter. PeelrandWonen zit gemiddeld op een A label. Het verduurzamen van onze woningen doen we sinds dit jaar met twee vaste ketenpartners. Onderstaande tabel geeft de labeling weer van de woningen van PeelrandWonen:



5.2. Duurzame bedrijfsvoering

Resultaat

Het boekjaar is afgesloten met een negatief resultaat van € 8.903.917.

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

Resultaat (x € 1.000)	Vergelijking met vorig jaar		
	2023	2022	Verschil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 2.509	€ 2.299	€ 210
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 26	€ 302	€ -276
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -10.016	€ 5.929	€ -15.945
Nettoresultaat overige activiteiten	€ 80	€ 86	€ -6
Overige organisatiekosten	€ -432	€ -366	€ -66
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -90	€ -48	€ -42
Financiële baten en lasten	€ -617	€ -593	€ -24
Vennootschapsbelastingen	€ -364	€ -180	€ -184
Resultaat na belastingen	€ -8.904	€ 7.429	€ -16.333

De **stijging** van het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er geen verhuurderheffing is afgedragen in 2023. Er zijn wel meer lasten voor onderhoudsactiviteiten gegenereerd.

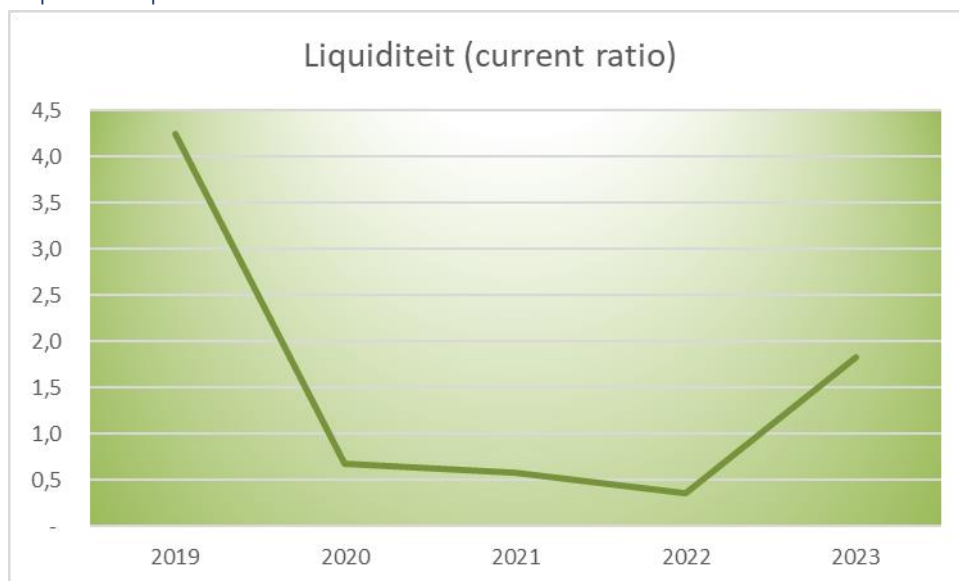
De **daling** van het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt doordat in 2023 een lager boekresultaat gerealiseerd is, doordat er minder woningen verkocht zijn.

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

Vennootschapsbelasting

Met ingang van 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De betekenis dat naast een commerciële- ook een fiscale resultatenrekening moet worden opgesteld. De voorlopig opgestelde fiscale resultatenrekening over 2023 geeft een positief resultaat van € 1.399.000.

Liquiditeitspositie



De daling in 2020 wordt veroorzaakt doordat er in 2019 liquiditeiten gereserveerd stonden voor de bouw en oplevering van nieuwbouw. De nieuwbouw is in 2020 opgeleverd. Doordat in 2022 de nieuwbouw wat vertraagd gestart was, werd er pas financiering aangetrokken op het moment dat PeelrandWonen dit niet uit eigen middelen kon betalen of wanneer er een herfinanciering van een lening moest plaatsvinden. De stijging in 2023 wordt veroorzaakt doordat er in december 2023 een nieuwe financiering is afgesloten voor de bouw van de nieuwbouw. Het borgingsplafond geeft voldoende ruimte om nieuwe financiering aan te trekken.

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

Beleidswaarde

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2023 kenmerkt zich door een daling van de gemiddelde huizenprijzen begin van het jaar en een stijging van de gemiddelde huizenprijzen in de tweede helft van 2023. De totale waarde van de woningportefeuille van PeelrandWonen is met € 4.626.000 gedaald naar een waarde van € 100.528.000. Dit betreft een waardedaling van 4%.

Dit wordt met name veroorzaakt door drie ontwikkelingen. Voorraadmutaties zorgen voor een stijging van € 2,7 miljoen. De actualisatie van de objectgegevens (zoals WOZ-waarde, mutatiekans en contractuur) zorgt voor een stijging van € 6,3 miljoen. De parameterwijziging in het handboek zorgt voor een daling van € 11,6 miljoen. Voor de woningportefeuille van PeelrandWonen heeft dit tot een daling van de marktwaarde gezorgd.

In 2023 zijn er veel woningen van het doorexploteerscenario naar het uitpondscenario gegaan. De oorzaak hiervan is dat de parameters in het uitpondscenario in 2023 gunstiger zijn ten opzichte van het doorexploteerscenario. Het grootste effect kan worden toegerekend aan de leegwaardestijging. Tevens is er een forse stijging zichtbaar in de disconteringsvoet. Deze is ook regionaal verschillend en van grote invloed op de waardering in de basisvariant, die PeelrandWonen hanteert.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

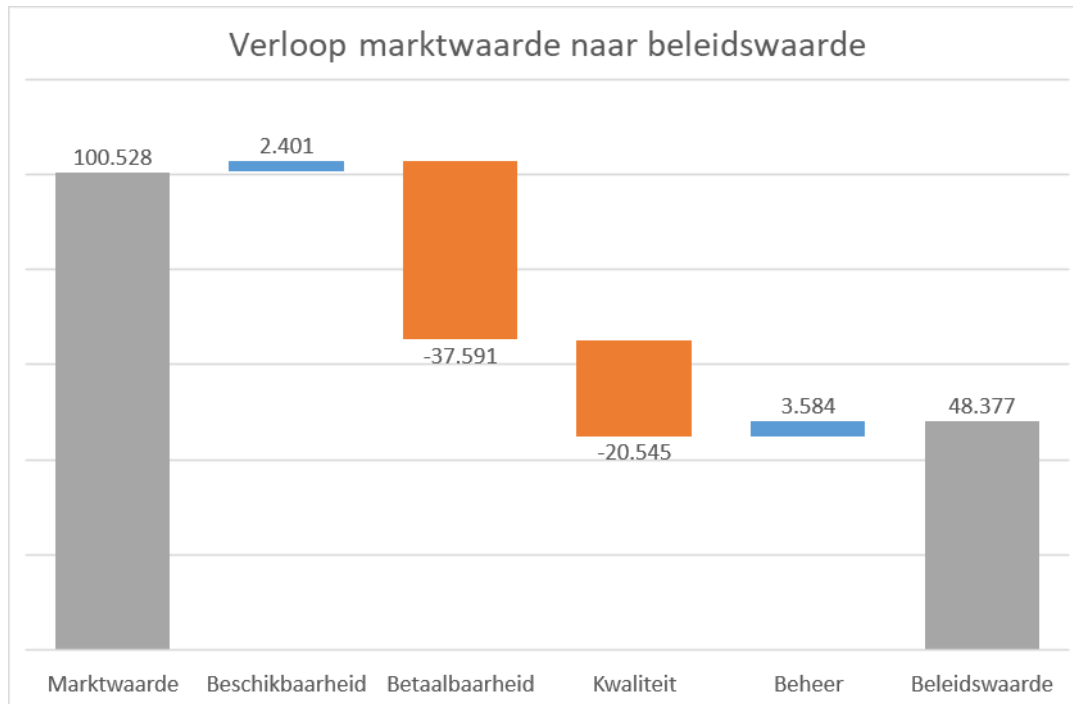
De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Sinds de introductie van de beleidswaarde, heeft PeelrandWonen meer ervaring opgedaan in het analyseren van de waardeontwikkeling. Afgelopen jaren hebben de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale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

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

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

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

Het bestuur van PeelrandWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 52 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:



Dit impliceert dat circa 69% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Administratie

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

Kengetallen

Boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal verhuureenheden					
1. a. huurwoningen	645	622	625	626	606
b. overige woongelegenheden	0	0	0	4	4
c. standplaats	1	1	1	1	1
totaal woongelegenheden	646	623	626	631	611
d. bedrijfspand	-	-	-	-	-
e. maatschappelijk vastgoed (steunpunt)	2	2	2	2	2
f. parkeerplaatsen	2	1	1	1	1
totaal verhuureenheden	650	626	629	634	614

Verhuren van woningen

1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,24%	0,34%	0,40%	0,35%	0,41%
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,24%	0,26%	0,29%	0,62%	0,26%
3. Mutatiegraad	6,31%	7,51%	6,52%	8,83%	7,00%

	Norm WSW	2023	2022
ICR	Minimaal 1,40	2,74	2,35
Loan to Value	Maximaal 85%	58%	33%
Solvabiliteit	Minimaal 15%	42%	62%
Dekkingsratio	Maximaal 70%	30%	20%
Onderpandratio	Maximaal 70%	30%	20%

De sterke stijging van de Loan to Value is te verklaren doordat de beleidswaarde is afgenomen ten opzichte van 2022. Tevens is de schuldpositie ten opzichte van 2022 toegenomen. De solvabiliteit is tevens verslechterd door de daling van de beleidswaarde en de afname van het eigen vermogen ten opzichte van 2022.

6. Risicoparagraaf

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

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

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

6.1. Een (t)huis voor iedereen

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

Risico op leegstand

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

Risico op nieuwbouw

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

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

6.2. Betaalbare woonlasten

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

Risico op woningtoewijzing

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

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

Risico op huurachterstanden

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

6.3. Gelukkig samen leven

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

Risico op leefbaarheid en overlast

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

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

6.4. Passende dienstverlening

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

Risico op organisatiegrootte

Gezien de grootte van de organisatie is PeelrandWonen kwetsbaar. De onderlinge vervangbaarheid van medewerkers, het risico van uitval en (on)voldoende functiescheiding blijven continue aandachtspunten. Daar hebben wij oog voor en richten wij processen (beter) op in. In 2022 is de Strategische Personeelsplanning geactualiseerd. Het risico wordt deels ondervangen door een hechte samenwerking en afstemming binnen de organisatie. Wanneer de kennis intern ontbreekt, wordt er gezorgd voor extra opleidingen of inhuur van specialisten. Ook werken we goed samen met collega corporaties om kennis te delen.

Risico op automatisering

Automatisering vraagt ook continue aandacht door snelle ontwikkelingen en actualiteiten. De interne processen krijgen steeds meer de aandacht om de continuïteit en kwaliteit van de bedrijfsprocessen te kunnen blijven garanderen. Aandachtspunt is dat de systemen binnen PeelrandWonen nog beter benut kunnen worden. De organisatie maakt nog veel gebruik van eigen Excel-overzichten voor de procesbeheersing. Het verwerkingsproces van facturen is het afgelopen jaar gedigitaliseerd en het PO-portaal van NCCW geïmplementeerd. PeelrandWonen blijft in ontwikkeling om processen te verbeteren. Gezien de actualiteiten krijgt de informatiebeveiliging extra aandacht.

Risico op financiële verslaglegging

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

6.5. Duurzaam wonen

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

Risico op een crisis, virusuitbraak of rampen

De COVID-19-uitbraak en maatregelen hebben geen gevolgen meer gehad voor PeelrandWonen in 2023.

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

Bijzondere waardeverminderingen:

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

Financiering en liquiditeit:

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

Met het herstel van de economie na de Coronapandemie en de oorlog in Oekraïne worden wij geconfronteerd met een oplopende inflatie en rentestijging. Daarbij mag de huursom in 2023 niet langer stijgen met het inflatiepercentage, maar is de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging aangepast naar CAO-loonontwikkeling. Het is van belang om bij de komende begroting rekening te houden met dit risico.

Continuïteit:

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

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

Risico op politiek

Zelfstandigheid gemeente:

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

Veranderende wet- en regelgeving:

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

Risico op duurzaamheid

De nieuwbouw van PeelrandWonen is Nul-op-de-Meter. De bestaande woningen worden stapsgewijs verduurzaamd, eerst isoleren en dan de installaties vervangen. We zijn hard op weg de EFG-labels uit te faseren. De grootste uitdaging ligt in het benodigde investeringsvolume. Deze staat onder druk door bouwkosten, rentestijgingen en verschuldigde belastingen.

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

Risico op financiële positie

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

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

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

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

De belangrijkste risico's van de financiële instrumenten van PeelrandWonen zijn het krediet-, liquiditeits-, valuta-, rente- (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van PeelrandWonen om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico:

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

Liquiditeitsrisico:

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

Valutarisico:

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

Renterisico (kastroomrisico's):

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

Marktrisico:

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

6.6. Risicobereidheid

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

6.7. Frauderisicoanalyse

In 2023 is het fraude risico geactualiseerd. Vanuit de frauderisicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen PeelrandWonen vanuit onze activiteiten en primaire processen. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen. Vanuit de frauderisicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent:

Risico	Beheersmaatregel
Transactierisico: Het bewust tegen een te hoge prijs aanschaffen van vastgoed, het bewust tegen een te lage waarde verkopen van vastgoed en het witwassen van criminele gelden.	PeelrandWonen koopt nauwelijks woningen aan. Dit betreft dan het terugkopen van Koopgarant. Hiervoor worden taxatierapporten opgesteld. Bij verkopen van woningen gelden strikte regelgeving vanuit de Woningwet welke ook door externen getoetst worden. Er vinden geen contante transacties plaats.
Waarderingsrisico: Het bewust manipuleren van taxaties van vastgoedobjecten en het opzettelijk onjuist waarden van het vastgoed.	De taxaties worden altijd uitgevoerd door een gerenommeerd taxateur. De activa wordt gewaardeerd op basis van marktwaaarde en beleidswaaarde. Hiervoor is een handboek beschikbaar met alle geldende regels. Deze waarderingsingen wordt door de externe accountant beoordeeld.
Huurprijsrisico: Het vastgoed bewust tegen een te lage of te hoge prijs verhuren.	Voor de verhuur van het vastgoed is een huurbeleid vastgesteld. Afwijkingen hierop dienen goedgekeurd.
Onderverhuurrisico: Het bewust onderverhuren van leegstand van de vastgoedportefeuille.	Binnen PeelrandWonen zijn er controle technische functiescheidingen aanwezig. Er vindt periodiek leegstandscontrole plaats.
Risico fictieve werkzaamheden: Het leveren van fictieve diensten dan wel te veel betalen voor verrichten diensten en fictieve onderhoud- en schadewerkzaamheden uitvoeren bij de vastgoedobjecten.	Er zijn binnen PeelrandWonen vaste onderhoudscontracten afgesloten. De facturen worden geaccordeerd door vier-ogen-principe. Periodiek vindt er na uitvoering van (reparatie)werkzaamheden een klanttevredenheidsmeting plaats.

Aanbestedingsrisico: Het risico op aanbestedingsfraude.	Binnen PeelrandWonen is een inkoop- en aanbestedingsbeleid aanwezig. Intern wordt dit proces bewaakt en geautoriseerd.
Inlenings- of onderaannemingsrisico: Fraude door malafide inlening en onderaanneming.	PeelrandWonen heeft intern beleid met betrekking tot het volgen van WKA-regels. Dit wordt periodiek gemonitord.
Fiscale fraude: Het opzettelijk doen van onjuiste fiscale aangifte.	Verwerking van belastingen wordt gedaan middels vier-ogen-principe. PeelrandWonen maakt gebruik van externe onafhankelijke partijen voor het doen van de aangiften.
Inkooprisico: Omkoping en onzakelijke vergoedingen.	Voor alle betalingen dient een onderliggend document beschikbaar te zijn. De documentatie wordt door twee personen geaccordeerd en de betaling wordt door twee personen geaccordeerd.
Verslaggevingsfraude: Het bewust niet voldoen aan de RJ e.d.	De jaarrekening wordt opgesteld op basis van de modelrapportage. Hierop vindt interne en externe beoordeling plaats.
Toewijzingsrisico: Het bewust niet voldoen aan de toewijzingscriteria voor woningen.	De toewijzingscriteria voor woningen zijn duidelijk. Er vinden diverse interne en externe beoordelingen plaats.

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

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

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

7. Verslag van de Raad van Commissarissen

7.1. Bericht van de voorzitter

We zijn trots op de realisatie van de bouw van 20 woningen aan de Kloosterhof in Boekel. De woningen zijn in september 2023 opgeleverd. In Venhorst zijn eind 2023 4 woningen aan de Voskuilen opgeleverd. Aan de Breukzone De Burgt in Boekel is in 2023 gestart met de bouw van 7 levensloopbestendige woningen die eind februari 2024 zijn opgeleverd.

We hebben dit jaar weer goede prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Boekel en Huurdersraad Onder de Pannen. Op alle locaties die de gemeente ontwikkelt, leveren wij onze bijdrage aan het tegemoetkomen aan de vraag naar woningen met de bouw van sociale huurwoningen. De prestatieafspraken zijn voorgedragen voor opname in de regionale woondeal, die de provincie met alle corporaties sluit.

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

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

Op 1 maart 2023 heeft directeur-bestuurder Martijn van Straaten de organisatie verlaten; dankbaar zijn wij voor zijn inzet voor PeelrandWonen. Vervolgens hebben we de gemeente, de leden van de Huurdersraad, de RvC en de medewerkers geïnterviewd om een goede opdracht met bijbehorend profiel op te stellen voor een interim en een nieuwe vaste bestuurder. Wij hebben aansluitend Adrie Tukker-Blok aan kunnen aanstellen in de rol van interim-directeur-bestuurder. Hierdoor is de continuïteit zoveel als mogelijk gewaarborgd. Op 1 september 2023 hebben wij onze nieuwe directeur-bestuurder Karin Priem-Mens kunnen aanstellen, hierbij hebben wij een grote betrokkenheid ervaren vanuit de Huurdersraad Onder de Pannen en de medewerkers van PeelrandWonen.

Het is op zijn plaats hier een woord van dank uit te spreken aan de Huurdersraad Onder de Pannen, de medewerkers van PeelrandWonen en aan u als huurders voor de mooie resultaten in 2023.

7.2. Over besturen en toezicht houden

Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen heeft een driedelige taak binnen PeelrandWonen:

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

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

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

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

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

Governancecode Woningcorporaties

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

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

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

Implementatie Governance in verslagjaar

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

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

7.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

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

De volgende strategieën werden in 2023 gehanteerd om de doelstellingen uit het visiedocument te bereiken:

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

Samenwerkingsverbanden

Geschillencommissie

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

Gemeenteverleg

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

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 en het bestuur van PeelrandWonen. In 2023 heeft het overleg met het college van B&W en de ambtenaren plaatsgevonden onder voorzitterschap van de burgemeester mw. Van den Elsen.

Samenwerking

In 2023 zijn er geen nieuwe projecten op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn opgestart. Mede naar aanleiding van de herijking van de portefeuillestrategie is in 2023 een extra uitvraag gedaan onder de ketenpartners naar de behoefte voor zorgvastgoed. Hieruit kwam echter geen concrete vraagstelling naar voren.

De directeur-bestuurder heeft direct na haar aantreden een kennismakingstoer gehouden langs onze ketenpartners. Daaruit zijn geen specifieke wensen op het gebied van zorgvastgoed naar voren gekomen.

Waar in de toekomst blijkt dat er een gezamenlijke behoefte is om een project op het gebied van Wonen, Zorg en Welzijn op te zetten is PeelrandWonen hier zeker toe bereid.

Signaleringsoverleg

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

Toezicht op financiële en operationele prestaties

In 2023 heeft éénmaal overleg met de accountant Flynth Accountants plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de jaarrekening 2022 besproken (voltallige Raad van Commissarissen aanwezig).

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

Waardering op marktwaarde

Het bestuur is verantwoordelijk voor een juiste verwerking van de waardering op marktwaarde. In 2023 heeft de bestuurder verantwoording afgelegd aan de Raad van Commissarissen over de wijze waarop invulling aan dit proces is gegeven.

Bestuursverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Flynth Accountants heeft op 14 juni 2023 het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bijgewoond waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening is besproken en waarin is besloten over de vaststelling van de jaarrekening over 2022.

Bevindingen interim-controle

De Audit Commissie heeft geen resultaten van de interim-controle in samenhang met de jaarrekening 2022 besproken. De bevindingen die zijn gedaan zijn opgenomen in het accountantsrapport dat is besproken tijdens de RvC-vergadering op 14 juni 2023.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk verslag

In het volkshuisvestelijk verslag legt de bestuurder verantwoording af over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.

Met de gemeente Boekel en Huurdersraad “Onder de Pannen” is in 2023 gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2024. Deze prestatieafspraken zijn op 13 december 2023 door de partijen ondertekend.

Klachtenbehandeling

In 2023 zijn geen klachten voorgelegd aan de regionale geschillencommissie.

Visitatie

PeelrandWonen heeft in 2020 een visitatie laten uitvoeren door een onafhankelijke partij. Een onafhankelijke commissie heeft het maatschappelijk presteren van PeelrandWonen beoordeeld met een totaalcijfer 7,1. Het visitatierapport is op de website van PeelrandWonen geplaatst.

In 2024 zal de visitatie over de periode 2020 tot en met 2023 plaatsvinden.

Toezicht op stakeholderdialoog

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

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

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2023 plaatsgevonden door middel van regulier overleg, zowel fysiek als via video-calls.

Toezicht op risicobeheersing

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

Toezicht op verbindingen

PeelrandWonen is in 2023 geen verbindingen, zoals bedoeld in de Woningwet, aangegaan met andere instellingen.

Opdrachtgeverschap externe auditor

Benoeming accountant

De externe accountant Qconcepts Accountancy B.V. is door de Raad van Commissarissen benoemd, hiertoe is besloten op 13 september 2023. Met Qconcepts Accountancy B.V. is per 28 september 2023 een overeenkomst aangegaan. Hiermee is in goed overleg afscheid genomen van Flynth Accountants.

Beoordeling functioneren accountant

Qconcepts Accountancy B.V. heeft het boekjaar 2023 gecontroleerd, de bestuurder en Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de accountant beoordeeld.

Overleg met de directeur-bestuurder

De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder hadden in 2023 regelmatig tussentijds contact en agendaoverleg. In deze gesprekken vervulde de voorzitter een klankbord voor de (interim) directeur-bestuurder. De relatie met de directeur-bestuurder is open en professioneel.

Overleg voltallige Raad

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen als volgt vergaderd met de bestuurder:

Regulier overleg

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

Themabijeenkomsten

In 2023 zijn er interne themabijeenkomsten (Raad van Commissarissen, bestuurder en medewerkers PeelrandWonen) georganiseerd.

- Aantal vergaderingen met de bestuurder: 6
- Aantal themabijeenkomsten: 2
- Zelfevaluatievergaderingen: 1

Besluitvorming

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de Raad een goedkeuringsbesluit c.q. vaststellingsbesluit genomen over het jaarverslag en de jaarrekening 2022 van PeelrandWonen. De jaarrekening is besproken in aanwezigheid van de externe accountant. Aan de bestuurder is decharge verleend voor het gevoerde beleid.

De Raad heeft het controleplan 2024 goedgekeurd en Qconcepts Accountancy B.V. opdracht gegeven voor de controle over boekjaar 2023.

De Raad van Commissarissen nam in 2022 een vaststellingsbesluit over het beoordelingskader voor de bestuurder en het beloningsbeleid voor bestuur en Raad van Commissarissen.

De Raad heeft in 2023 (voorafgaande) goedkeuring verleend aan:

- Strategische personeelsplanning 2024;
- Benoeming interim-bestuurder per 1 maart 2023 voor de periode van overbrugging tot aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder
- Benoeming directeur-bestuurder per 1 september 2023 voor een periode van vier jaar;
- Goedkeuring Strategische Visie 2024-2027;
- Goedkeuring Prestatieafspraken 2024;
- Jaarplan en Begroting 2024;
- Investeringsvoorstel 4 woningen Voskuilen;
- Investeringsvoorstel 7 woningen Breukrand;
- Bezoldiging 2024 bestuur en Raad van Commissarissen.

Conclusie toezichthoudende rol

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

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

Vanuit de Aedes Benchmark komt naar voren dat we op alle onderdelen goed en naar tevredenheid presteren.

7.4. Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

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

Beoordelingskader en beoordeling

De evaluatie van het bestuur wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie ofwel selectie- en remuneratiecommissie. De commissie bestaat uit Anton Smets (vzt) en Anouschka van Laarhoven (lid). 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 commissie heeft met de interim bestuurder meerdere gesprekken gevoerd ter introductie, tussentijdse evaluatie en eindevaluatie. De beoordeling is positief.

Het beoordelingsgesprek met de nieuwe vaste directeur-bestuurder heeft plaatsgevonden op 14 december 2023. De Raad van Commissarissen heeft in een vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder het functioneren besproken. Hierbij worden elk jaar twee andere medewerkers betrokken. PeelrandWonen heeft geen OR. De commissie heeft in het jaarlijkse beoordelingsgesprek aangegeven dat het functioneren van de bestuurder met goed kan worden beoordeeld.

Beloningskader en beloning

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

Aandelen, leningen, garanties

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

Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

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

Integriteit

Het bestuur heeft zorggedragen voor een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Deze zijn gepubliceerd op de website van PeelrandWonen. Deze code beschrijft waarden en normen die medewerkers in acht moeten nemen. De integriteit komt terug in de Termijn-rapportages en wordt daarnaast regelmatig met het personeel besproken. In 2023 hebben zich geen overschrijdingen van integriteit voorgedaan.

7.5. Verslag vanuit klankbordfunctie

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

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

7.6. Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielschetsen

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

Benoeming

De statuten voorzien in een Raad van Commissarissen van 3-5 leden. In 2023 is in de jaarlijkse evaluatie opnieuw geconcludeerd dat 4 RvC-leden voldoende zijn. Gezien het even-aantal heeft de commissaris wiens expertise een onderwerp betreft de doorslaggevende stem bij een gelijke verdeling. In 2023 hebben geen benoemingen plaatsgehad.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

Naam	Commissie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftreden per
Anouschka van Laarhoven	Voorzitter RvC Lid Selectie- en remuneratiecommissie Huurderscommissaris Profiel: Governance	01-10-2016	01-10-2020	30-09-2024
Frank Grisel	Voorzitter Auditcommissie Huurderscommissaris Profiel: Financiën en control, ICT	01-08-2018	01-08-2022	31-07-2026
Koen van Sleuwen	Lid Auditcommissie Profiel: Vastgoed	01-10-2016	01-10-2020	30-09-2024
Anton Smets	Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie Profiel: Maatschappelijk, zorg, welzijn, HRM, Volkshuisvesting	01-01-2022		31-12-2025

De Raad van Commissarissen van PeelrandWonen heeft uit haar midden een auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2022 als volgt samengesteld:

- Auditcommissie: Frank Grisel (voorzitter) en Koen van Sleeuwen.
- Selectie- en Remuneratiecommissie: Anton Smets (voorzitter) en Anouschka van Laarhoven.

Conclusie samenstelling

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

Functies en nevenfuncties zittende Raad van Commissarissen

Naam	Functies en nevenfuncties	
Anouschka van Laarhoven	Gemeente Gemert-Bakel	Manager Ruimtelijk Economische Ontwikkeling
Koen van Sleeuwen	Mooi Nederland Advies	Eigenaar
	Stichting Monument & Landschap Berg en Dal	Bestuurslid
	VVE Distributieweg Nijmegen	Penningmeester
Anton Smets	Ministerie BZK	Toezicht/advies Geschillen Prestatieafspraken
	De Ronde Venen	Voorzitter Rekenkamercommissie
	Flevoland + Metropoolregio Amsterdam	Voorzitter/Programmableider Gebiedsontwikkeling
	Provincie Utrecht	Strateeg Wonen en Gebiedsontwikkeling
	VTW	Toezichthouder Programmaraad
Frank Grisel	Grow Support	Eigenaar
	Stichting Unitus	Controller

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn functie in 2023 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle Commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties. Mogelijke strijdige belangen worden door leden van de Raad van Commissarissen gemeld in de plenaire vergaderingen. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden gemeld bij de voorzitter van de Raad van Commissarissen en besproken binnen de Raad. Naar aanleiding van het onderzoek van NOS-Nieuwsuur naar vastgoedbezit en -verhuur door commissarissen en bestuurders bij woningcorporaties, is het vastgoedbezit van bestuurders en raad geïnventariseerd en besproken in de raad aan de hand van de handreiking vanuit VTW en Aedes. Geconcludeerd is dat geen sprake is van concurrentie met de corporatie, tegenstrijdige belangen of (de schijn van) belangenverstrengeling. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

Aanspreekbaarheid

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

Informatievoorziening

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

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

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

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft in december 2023 een zelfevaluatie uitgevoerd. Actiepunten welke hieruit voortkwamen worden in 2024 geagendeerd.

Permanente educatie

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

Naam	Behaalde PE-punten 2021	Behaalde PE-punten 2022	Behaalde PE-punten 2023	Totaal PE-punten 3 jr. > 108
Martijn van Straaten	31,0	54,0	nvt	85,0
Karin Priem-Mens	nvt	nvt	5,0	5,0

Naam	Overschot 2022	Behaald 2023	Totaal	Voldaan 2023	Overschot 2023
Anouschka van Laarhoven	4	6	10	Ja	5
Koen van Sleeuwen	1	16	17	Ja	5
Anton Smets	5	121	126	Ja	5
Frank Grisel	5	6	11	Ja	5

Bezoldiging

De bezoldiging van Commissarissen bij PeelrandWonen vindt jaarlijks plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2023 van de VTW. Deze regeling van de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) wordt jaarlijks door de Algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel.

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de Raad van Commissarissen te waarborgen. De over 2023 aan Commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

7.7. Tot slot

Vooruitblik

In 2024 zet PeelrandWonen wederom in op de realisatie van energiezuinige nieuwbouwwoningen en investeert in haar programma verduurzaming (met name isoleren en zonnepanelen). Daarnaast wordt jaarlijks het Portefeuilleplan bijgesteld, afgestemd met prestatieafspraken met de gemeente Boekel en nadere invulling gegeven aan het jaarplan en de hiermee samenhangende (meerjaren) begroting.

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

Voor de RvC staat de benoeming van twee nieuwe leden Raad van Commissarissen op de agenda van 2024.

Dankwoord

De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van PeelrandWonen van harte voor hun inzet en flexibiliteit in 2023.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het bestuursverslag over 2023 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Qconcepts Accountancy B.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het bestuursverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

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

Ondertekening

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

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

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

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

De heer F.J.M. Grisel, lid

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

Boekel, 19 juni 2024

8. Bestuursverklaring

Besteding van middelen

Het bestuur van PeelrandWonen verklaart hierbij dat al haar beschikbare middelen in 2023 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Opmaak bestuursverslag 2023

Het bestuur van PeelrandWonen heeft het bestuursverslag en de jaarrekening opgemaakt op 19 juni 2024.

Vaststelling jaarstukken 2023 door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het door het bestuur opgemaakte bestuursverslag inclusief jaarrekening over 2023.

De jaarrekening is voorzien van een controleverklaring van de onafhankelijke accountant. Het bestuursverslag inclusief jaarrekening over 2023 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 2023 gevoerde beleid.

Jaarrekening

2023



Balans per 31 december 2023

BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA		31-12-2023	31-12-2022
	<u>Toelichting</u>	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	100.171	104.736
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	357	418
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	2.792	2.910
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>734</u>	<u>1.337</u>
Totaal van vastgoedbeleggingen		104.054	109.401
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	<u>385</u>	<u>413</u>
Totaal van materiële vaste activa		385	413
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvorderingen	3.1	<u>88</u>	<u>102</u>
Totaal van financiële vaste activa		88	102
Totaal van vaste activa		<u>104.527</u>	<u>109.916</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	434	0
Overige voorraden	4.2	<u>0</u>	<u>80</u>
Totaal van voorraden		434	80
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	11	15
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	141	292
Overige vorderingen	5.3	179	87
Overlopende activa	5.4	<u>36</u>	<u>25</u>
Totaal van vorderingen		367	419
Liquide middelen	6	1.482	789
Totaal van vlottende activa		<u>2.283</u>	<u>1.288</u>
TOTAAL VAN ACTIVA		<u><u>106.810</u></u>	<u><u>111.204</u></u>

BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (NA RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA		31-12-2023	31-12-2022
	<u>Toelichting</u>	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
EIGEN VERMOGEN	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	49.380	57.348
Overige reserves	7.2	<u>25.743</u>	<u>26.679</u>
Totaal van eigen vermogen		75.123	84.027
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	0	1.998
Overige voorzieningen	8.2	<u>11</u>	<u>17</u>
Totaal van voorzieningen		11	2.015
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden aan banken	9.1	27.898	18.884
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	<u>2.568</u>	<u>2.698</u>
Totaal van langlopende schulden		30.466	21.582
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan banken	10.1	182	2.905
Schulden aan leveranciers	10.2	104	42
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	418	228
Overige schulden	10.4	24	35
Overlopende passiva	10.5	<u>482</u>	<u>370</u>
Totaal van kortlopende schulden		1.210	3.580
TOTAAL VAN PASSIVA		<u>106.810</u>	<u>111.204</u>

Winst- en verliesrekening over 2023

WINST- EN VERLIESREKENING (functioneel)			
OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2023	Toe- lichting	31-12-2023 X € 1.000	31-12-2022 X € 1.000
Huuropbrengsten	11	4.367	4.320
Opbrengsten servicecontracten	12.1	137	114
Lasten servicecontracten	12.2	-137	-114
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-200	-248
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-1.432	-1.199
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-226	-574
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.509	2.299
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		385	1.060
Toegerekende organisatiekosten		-3	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-356	-754
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	26	302
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-2.208	-1.515
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-7.844	7.350
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	36	94
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-10.016	5.929
Opbrengsten overige activiteiten		80	86
Kosten overige activiteiten		0	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	18	80	86
Overige organisatiekosten	21	-432	-366
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-90	-48
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		67	11
Rentelasten en soortgelijke kosten		-684	-604
Totaal van financiële baten en lasten	23	-617	-593
Totaal van resultaat voor belastingen		-8.540	7.609
Belastingen	24	-364	-180
Totaal van resultaat na belastingen		-8.904	7.429

Kasstroomoverzicht

KASSTROOMOVERZICHT (Volgens de directe methode)	2023 X € 1.000	2022 X € 1.000
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.341	4.286
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	15	15
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	3	3
Overige niet woongelegenheden DAEB	12	12
Vergoedingen	261	246
Overige bedrijfsontvangsten	0	12
Ontvangsten interest	53	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	4.685	4.574
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers		
Lonen	-272	-280
Sociale lasten	-46	-47
Pensioenlasten	-55	-62
Onderhoudsuitgaven	-1.478	-1.052
Overige bedrijfsuitgaven	-997	-701
Betaalde interest	-564	-606
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-35	-14
Verhuurdersheffing	0	-356
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-13	-3
Vennootschapsbelasting	-192	-634
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-3.652	-3.755
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.033	819
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur DAEB	0	1.071
Verkoopontvangsten bestaande huur niet-DAEB	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	314	0
Verkoopontvangsten grond	80	0
<i>Saldo van ingaande kasstroom MVA</i>	394	1.071

KASSTROOMOVERZICHT

(Volgens de directe methode)

	2023 X € 1.000	2022 X € 1.000
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur DAEB	-5.704	-842
Verbeteruitgaven huur DAEB	-815	-525
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-509	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig DAEB	-4	-23
Externe kosten bij verkoop DAEB	0	-9
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo van uitgaande kasstroom MVA</i>	-7.032	-1.399
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.638	-328
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	9.900	1.500
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	9.900	1.500
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-3.602	-1.695
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-3.602	-1.695
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.298	-195
Mutatie van geldmiddelen	693	296
Liquide middelen begin boekjaar	789	493
Mutatie geldmiddelen	693	296
Liquide middelen eind boekjaar	1.482	789

Toelichting op de jaarrekening 2023

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Toegelaten instelling

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

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

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2023 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2023'. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

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

De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 647/3.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves en herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

Onderhoud en verbetering:

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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

Marktwaarde

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

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

Disconteringsvoet

Woongelegenheden EGW	6,78%
Woongelegenheden MGW	6,81%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,57%
Parkeergelegenheden	7,69%

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud EGW	€ 1.037	€ 1.037	€ 1.037	€ 1.037	€ 1.037
Instandhoudingsonderhoud MGW	€ 1.091	€ 1.091	€ 1.091	€ 1.091	€ 1.091
Beheerkosten EGW	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten MGW	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%	2,00%
Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandig	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexploiteren	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%
Mutatiekans uitponden	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%
Juridische splitsingskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Technische splitsingskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten		11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud m2	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8
Mutatie onderhoud m2	€ 14	€ 14	€ 14	€ 14	€ 14
Achterstallig onderhoud	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten MOG (2,0% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijk OZB	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63
Beheerskosten Parkeerplaats	€ 32	€ 32	€ 32	€ 32	€ 32
Belastingen en verzekeringen %	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten	€ 604	€ 604	€ 604	€ 604	€ 604
Mutatieleegstand (In maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Mutatiekans doorexploiteren	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mutatiekans uitponden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Beleidswaarde:

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. PeelrandWonen hanteert voor de sociale huurwoningen 6 vaste streefhuurbedragen. De streefhuur voor woningen boven de sociale huurgrens (€ 808,06) wordt gebaseerd op 80% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van PeelrandWonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnomen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van PeelrandWonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening.

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

PeelrandWonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Bedrag per VHE	2023	2022
Beleidsnorm onderhoud	€ 2.842	€ 2.175
Beleidsnorm beheer	€ 663	€ 692

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

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

a. Latentie leningportefeuille

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

b. Latentie afschrijvingspotentieel

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

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

4.2 Overige voorraden - grond

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

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

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

7. Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserve

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

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

8.2 Overige voorzieningen - loopbaanbudget

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

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan banken

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

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

10. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

11. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg dit maximumpercentage 3,1% (2022: 2,3%). De maximale huursomstijging bedroeg 2,6%. Huurders met een lager inkomen en een hoge huurprijs hadden recht op een eenmalige huurverlaging. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten.

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

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

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

17. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

18. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

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

19. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

21. Overige organisatiekosten

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

22. Kosten omtrent leefbaarheid

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

23. Totaal van financiële baten en lasten

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

24. Belastingen

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

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

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

PeelrandWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

25. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten, afschrijvingskosten en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelasting, ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans per 31 december 2023

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie X € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie X € 1.000	Totaal X € 1.000
Stand per 1 januari 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	49.130	349	49.479
Cumulatieve herwaarderingen	55.606	69	55.675
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>104.736</u>	<u>418</u>	<u>105.154</u>
Mutaties			
Investerings - initiële verkrijgingen	6.634	0	6.634
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-185	0	-185
Aanpassing marktwaarde	-7.784	-60	-7.844
Overige mutaties	-3.230	-1	-3.231
Totaal mutaties 2023	<u>-4.565</u>	<u>-61</u>	<u>-4.626</u>
Stand per 31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	55.758	349	56.107
Cumulatieve herwaarderingen	44.413	8	44.421
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>100.171</u>	<u>357</u>	<u>100.528</u>

Per 31 december 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 48.289.000 (2022: € 56.312.000). Deze heeft voor € 48.280.000 (2022: € 56.243.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 9.000 (2022: € 69.000) op het niet-DAEB-vastgoed. De post buitengebruikstellingen en afstotingen betreft de desinvestering van 1 woning.

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%.

Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor PeelrandWonen bedraagt het validatie effect in COROP regio Noordoost-Noord-Brabant conform de Fakton effectenrapportage d.d. mei 2024 -0,70%

Beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 48.226.133 (31 december 2022 € 65.698.784). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 150.765 (31 december 2022 € 194.591).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB- vastgoed X € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed X € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2023	100.171	357
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	2.419	-18
Betaalbaarheid (huren)	-37.544	-47
Kwaliteit (onderhoud)	-20.405	-140
Beheer (beheerkosten)	3.585	-1
Beleidswaarde per 31 december 2023	48.226	151

	DAEB- vastgoed X € 1.000	Niet-DAEB- vastgoed X € 1.000
Marktwaarde per 31 december 2022	104.736	418
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	17.571	-44
Betaalbaarheid (huren)	-49.526	-63
Kwaliteit (onderhoud)	-10.071	-113
Beheer (beheerkosten)	2.989	-3
Beleidswaarde per 31 december 2022	65.699	195

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde:

Aanpassing	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet + 0,5%	-4.139.010
Disconteringsvoet - 0,5%	4.966.155
Onderhoudsnorm + € 100,-	-1.999.183
Onderhoudsnorm - € 100,-	1.999.161
Beheernorm + € 100,-	-1.999.173
Beheernorm - € 100,-	1.999.169

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 negatief bijgesteld, met respectievelijk 0,64%-punt (COROP regio Noord Oost-Noord-Brabant).

Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR € 4.1 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,08% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 5,96% voor de niet-DAEB portefeuille.

Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel de Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden X € 1.000
Stand per 1 januari 2023	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.874
Cumulatieve herwaarderingen	1.036
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>2.910</u>
Mutaties	
Desinvesteringen	-282
Herwaarderingen	164
Totaal mutaties 2023	<u>-118</u>
Stand per 31 december 2023	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.701
Cumulatieve herwaarderingen	1.091
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>2.792</u>

De waardeontwikkeling van het vastgoed is hierbij gebaseerd op het verschil tussen de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed bij uitgifte en de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed op het moment van terugkoop (gebaseerd op een onafhankelijke taxatie). In 2023 zijn er twee vastgoed in eigendom overgegaan. Ultimo 2023 zijn er 7 kavels en 8 woningen verkocht onder voorwaarden (2022: 8 kavels en 9 woningen). Eind december 2023 zit 1 woning in de voorraadpositie opgenomen onder vastgoed bestemd voor de verkoop.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie X € 1.000
Stand per 1 januari 2023	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.337
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>1.337</u>
Mutaties	
Investerings	5.793
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen	-5.421
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-975
Totaal mutaties 2023	<u>-603</u>
Stand per 31 december 2023	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	734
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>734</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € nihil (2022: € nihil) aan bouwrente geactiveerd.

2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie X € 1.000
Stand per 1 januari 2023	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	757
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-344
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>413</u>
Mutaties	
Investeringsen	11
Desinvesteringen aanschafwaarden	-6
Desinvestering afschrijvingen	4
Afschrijvingen	-37
Totaal mutaties 2023	<u>-28</u>
Stand per 31 december 2023	
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	762
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-377
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>385</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Latente belastingvorderingen

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

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Latentie leningenportefeuille	80	89
Latentie afschrijvingspotentieel	8	13
	<u>88</u>	<u>102</u>

Latentie leningenportefeuille

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	89	96
Dotatie/vrijval boekjaar	-9	-7
Stand per 31 december	<u>80</u>	<u>89</u>

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

Stand per 31 december	<u>358</u>	<u>394</u>
-----------------------	------------	------------

Latentie afschrijvingspotentieel

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	13	18
Dotatie/vrijval boekjaar	-5	-5
Stand per 31 december	<u>8</u>	<u>13</u>

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

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor verkoop	434	0
	<u>434</u>	<u>0</u>

Eind 2023 is er 1 woning uit exploitatie genomen en is er 1 VOV-woning teruggekocht, die regulier verkocht gaat worden (2022: 0).

4.2 Overige voorraden

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorraden - grond	0	80
	<u>0</u>	<u>80</u>

In 2023 is een stuk grond verkocht aan Gemeente Boekel. PeelrandWonen heeft geen eigen grondposities meer ultimo 2023.

5. Vorderingen

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren	11	15
Belastingen en premies sociale verzekeringen	141	292
Overige vorderingen	179	87
Overlopende activa	36	25
	<u>367</u>	<u>419</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 0,24% van de jaarhuur en vergoedingen (2022: 0,34%).

6. Liquide middelen

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Rekening-courant BNG	1.232	541
Vermogensspaarrekening ING NV	201	199
Rekening-courant ING NV	47	47
Rekening-courant Rabobank	2	2
Totaal	<u>1.482</u>	<u>789</u>

Voor een bedrag van € nihil (2022: € nihil) staan de liquide middelen niet ter vrije beschikking van PeelrandWonen.

7. EIGEN VERMOGEN

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

7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderings reserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarderings reserve niet- DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarderings reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2023	56.243	69	1.036	57.348
Realisatie uit hoofde van verkoop	-179	0	0	-179
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-7.784	-60	55	-7.789
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>48.280</u>	<u>9</u>	<u>1.091</u>	<u>49.380</u>

7.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	26.679	26.713
Resultaat boekjaar	-8.904	7.429
Ongerealiseerde herwaardering	7.968	-7.463
Stand per 31 december	<u>25.743</u>	<u>26.679</u>

VOORSTEL TOT RESULTAATBESTEMMING OVER HET BOEKJAAR 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van -/- € 8.903.917 ten laste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 14 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	1.998	0
Ottrekking/dotatie	-1.998	1.998
Stand per 31 december	0	1.998

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

8.2. Overige voorzieningen - loopbaanbudget

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	17	15
Dotaties	-6	2
Ottrekkingen	0	0
Stand per 31 december	11	17

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

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1. Schulden aan banken

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

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	18.884	20.289
Bij: nieuwe leningen	9.900	1.500
Af: aflossingen	-886	-2.905
Stand per 31 december	27.898	18.884

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 181.753 zijn niet inbegrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Marktwaaarde per 31 december	30.130	21.081

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

Leningruil Vestia

PeelrandWonen heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 190.698 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 190.698, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,860%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 486.985. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2023: 38 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Rente- en kasstroomrisico

Rentepercentages	Bedrag (x € 1.000,--)	Resterende looptijd	bedrag (x € 1.000,--)
0 tot 1 %	3.750	1 tot 5 jaar	1.100
1 tot 2 %	4.000	5 tot 10 jaar	7.784
2 tot 3 %	883	10 tot 15 jaar	9.972
3 tot 4 %	13.473	15 tot 20 jaar	8.750
4 tot 5 %	5.691	20 tot 25 jaar	0
		>30 jaar	191
	27.797		27.797

Het gemiddelde rentepercentage is gestegen naar 2,97% (2022: 2,73%). De leningen aan banken worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of fixe (ineens afgelost). De gemiddelde rentevastperiode eind 2023 is 13,8 jaar (2022: 12,6 jaar). Komend jaar bedraagt het aflossingsbestanddeel € 0,2 miljoen.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van alle leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw met een generieke achtervang van gemeente Boekel. Borgstelling ten bedrage van € 27.797.000 heeft plaatsgevonden door gemeente en WSW.

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

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

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

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2023 X € 1.000	2022 X € 1.000
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.874	1.874
Vermeerderingen/verminderingen	824	456
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.698</u>	<u>2.330</u>
Mutaties		
Desinvesteringen	-258	0
Opwaarderingen	<u>128</u>	<u>368</u>
Saldo mutaties	-130	368
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.701	1.874
Vermeerderingen/verminderingen	867	824
Boekwaarde per 31 december	<u>2.568</u>	<u>2.698</u>

Op basis van de tot heden gedane transacties zijn wij voor eind 2023 uitgegaan dat inzake de voorwaardelijke terugkoopverplichting mocht deze ingeroepen worden de voorwaardelijke terugkoopverplichting voor het totaal van de 15 woningen circa € 4.1 mln. (2022: 17 woningen circa € 4.1 mln.) bedraagt. Deze waarde is bepaald door de tot op heden gedane terugkopen, waarbij de terugkoopprijs is afgezet tegen de WOZ-waarde. Hieruit is gebleken dat de terugkoopprijs circa 75% van de WOZ-waarde bedraagt.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Schulden aan banken	182	2.905
Schulden aan leveranciers	104	42
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	418	228
Overige schulden	24	35
Overlopende passiva	482	370
	<u>1.210</u>	<u>3.580</u>

10.1 Schulden aan banken

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Kortlopend deel van de langlopende schulden	<u>182</u>	<u>2.905</u>

PeelrandWonen heeft bij de BNG-bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 600.000 (2022: € 600.000).

10.2 Schulden aan leveranciers

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Schulden aan leveranciers	<u>104</u>	<u>42</u>

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

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Omzetbelasting	409	218
Loonbelasting en sociale premies	9	10
	<u>418</u>	<u>228</u>

10.4 Overige schulden

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Vooruitontvangen huur	24	27
Afrekening servicekosten diverse complexen	0	8
	<u>24</u>	<u>35</u>

10.5 Overlopende passiva

	2023	2022
	X € 1.000	X € 1.000
Niet vervallen rente leningen	336	215
Verplichting verlofuren medewerk(st)ers	15	16
Nog te betalen accountantskosten	20	19
Nog te betalen bedragen	92	102
Overige overlopende passiva	19	18
	<u>482</u>	<u>370</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft PeelrandWonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door PeelrandWonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 0,04 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,6 miljoen per 31 december 2023 (€ 0,6 miljoen per 31 december 2022).

Volmacht WSW

Op 30 december 2013 heeft PeelrandWonen een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het WSW-onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging (maximaal € 57,6 miljoen), maar biedt WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van WOZ bedraagt € 151,1 miljoen (peildatum 01-01-2023). In 2024 zal er een aangepaste volmacht verstrekt gaan worden aan het WSW, doordat de leningportefeuille is toegenomen.

Operationele lease

De verplichting uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomst met betrekking tot het kopieerapparaat bedraagt in totaal € 29.269. Hiervan vervalt binnen een jaar € 5.006. De resterende looptijd van het leasecontract is circa 5 jaar.

Verplichting inzake Wocozon

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

Verduurzamings- en onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2023 is PeelrandWonen verplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 92.500, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen relevante gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de jaarrekening.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023

11. Huuropbrengsten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	4.350	4.305
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	13	12
	4.363	4.317
Af: huurderiving wegens leegstand	-10	-12
AF: huurderiving wegens oninbaarheid	-1	0
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	4.352	4.305
	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	15	15
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	0	0
	15	15
Af: huurderiving wegens leegstand	0	0
AF: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	15	15
Totaal huuropbrengsten	4.367	4.320

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij PeelrandWonen is 2,48% (2022: 1,65%).

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Te ontvangen vergoedingen	128	123
Leveringen en diensten te verrekenen met huurders	10	-8
Overige goederen, leveringen en diensten	138	115
Af: opbrengstenderiving wegens leegstand	-1	-1
Totaal opbrengsten servicecontracten	137	114

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

12.2 Lasten servicecontracten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	137	114
Totaal servicecontracten	137	114

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Toegerekende personeelskosten	119	144
Toegerekende overige organisatiekosten	71	89
Toegerekende afschrijvingen	10	15
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	200	248

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	224	211
Onderhoudslasten (cyclisch)	978	815
Toegerekende personeelskosten	164	109
Toegerekende overige organisatiekosten	56	53
Toegerekende afschrijvingen	10	11
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.432	1.199

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	1.425	1.195
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7	4
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.432	1.199

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

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	1.155	949
Mutatieonderhoud	52	35
Klachtenonderhoud	218	211
Totaal onderhoudslasten	1.425	1.195

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

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud	6	3
Mutatieonderhoud	0	0
Klachtenonderhoud	1	1
Totaal onderhoudslasten	7	4

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Onroerendzaakbelasting	202	197
Verzekeringen	22	21
Heffing huurcommissie	2	0
Verhuurderheffing	0	356
Totaal directe operationele lasten exploitatie bezit	226	574

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	1.072
Af: direct toerekenbare kosten	-1	-10
Af: boekwaarde	0	-754
Af: toegerekende organisatiekosten	0	-4
Verkoopresultaat DAEB vastgoed in exploitatie	-1	304

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		
Verkoopresultaat VOV transacties	314	0
Ongerealiseerd resultaat VOV transacties	-276	0
Af: toegerekende organisatiekosten	-3	0
Af: direct toerekenbare kosten	-8	-2
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	27	-2
 Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	 26	 302

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Voorraden		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	80	0
Af: direct toerekenbare kosten	0	0
Af: boekwaarde	-80	0
Verkoopresultaat voorraden	<u>0</u>	<u>0</u>
 Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Overige waardeverminderingen nieuwbouw	<u>1.023</u>	<u>-2.000</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>1.023</u>	<u>-2.000</u>
 <i>Bestaande vastgoedportefeuille</i>		
Overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	<u>-3.231</u>	<u>485</u>
Totaal overige waardeveranderingen bestaande vastgoedportefeuille	<u>-3.231</u>	<u>485</u>
 Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-2.208</u>	<u>-1.515</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	<u>-7.784</u>	<u>7.366</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-7.784</u>	<u>7.366</u>
 <i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename/afname marktwaarde	<u>-60</u>	<u>-16</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-60</u>	<u>-16</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-7.844</u>	<u>7.350</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

17.3 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeverandering onroerende zaken VOV	164	462
Waardeverandering onroerende zaken VOV terugkoopverplichting	-128	-368
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>36</u>	<u>94</u>

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

18. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
EPV-vergoeding	74	73
Beheerdiensten	5	5
Overige bedrijfsopbrengsten	1	8
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	<u>80</u>	<u>86</u>

19. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	39	43
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>39</u>	<u>43</u>

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	10	15
Lasten onderhoudsactiviteiten	10	11
Overige organisatiekosten	14	14
Kosten leefbaarheid	5	3
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>39</u>	<u>43</u>

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

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	280	296
Sociale lasten	44	49
Pensioenlasten	37	41
Overige personeelskosten incl. inhuur	136	35
Totaal personeelskosten	497	421

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	119	144
Lasten onderhoudsactiviteiten	164	109
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2	2
Overige organisatiekosten	161	138
Kosten omtrent leefbaarheid	51	28
	497	421

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

	2023	2022
Directeur-bestuurder	0,50	1,00
Controller	0,67	0,67
Medewerkers	3,90	3,29
Totaal	5,07	4,96

21. Overige organisatiekosten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Bestuur- en toezichtskosten	86	43
Jaarverslaggeving en control	65	88
Obligheffing	32	11
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	3	3
Toegerekende personeelskosten	161	138
Toegerekende beheerskosten	71	69
Toegerekende afschrijvingskosten	14	14
Totale overige organisatiekosten	432	366

De stijging van de post bestuur- en toezichtskosten wordt met name veroorzaakt door de werving- en selectiekosten voor een nieuwe directeur-bestuurder en inhuurkosten van een interim directeur-bestuurder.

22. Kosten omtrent leefbaarheid

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

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	12	3
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
Toegerekende personeelskosten	51	28
Toegerekende beheerskosten	22	14
Toegerekende afschrijvingskosten	5	3
Totaal leefbaarheid	90	48

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

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	90	48
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal leefbaarheid	90	48

23. Totaal van financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Overige rentebaten	67	11
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	67	11

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Rentelasten schulden aan overheid en banken	674	595
Overige rentelasten	10	9
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	684	604

24. Belastingen

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting	-350	-126
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-5	-5
Mutatie latentie leningportefeuille	-9	-7
Mutatie latentie voor verkoop bestemd vastgoed	0	-5
Mutatie latentie lening Vestia	0	-37
Totaal belastingen	-364	-180

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-8.540	7.609
Fiscaal lagere opbrengst woningverkoop	-31	-309
Fiscaal hogere afschrijvingen	-15	-40
Fiscaal hogere rentelasten	-28	-26
Correctie overige waardeveranderingen	2.208	1.513
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	7.808	-7.444
Correctie agio leningenruil Vestia	0	-148
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-3	-4
Belastbaar bedrag	<u>1.399</u>	<u>1.151</u>

25. Toerekening beheerkosten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Algemene beheers- en administratiekosten	50	42
Automatiseringskosten	80	95
Huisvestingskosten	24	31
Overige beheerkosten	67	59
Subtotaal beheerkosten	<u>221</u>	<u>227</u>

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	71	89
Lasten onderhoudsactiviteiten	56	53
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1	2
Overige organisatiekosten	71	69
Kosten omtrent leefbaarheid	22	14
	<u>221</u>	<u>227</u>

Overige toelichtingen

Opmaak van de jaarrekening

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening op 19 juni 2024 opgemaakt.

Vaststelling van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening op 19 juni 2024 vastgesteld.

WINST- EN VERLIESREKENING
OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2023

	DAEB X € 1.000	Niet-DAEB X € 1.000
Huuropbrengsten	4.352	15
Opbrengsten servicecontracten	136	1
Lasten servicecontracten	-136	-1
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-199	-1
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.425	-7
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-223	-3
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.505	4
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	385	0
Toegerekende organisatiekosten	-3	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-356	0
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	26	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.207	-1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.784	-60
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	36	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.955	-61
Opbrengsten overige activiteiten	80	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	80	0
Overige organisatiekosten	-430	-2
Kosten omtrent leefbaarheid	-90	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	67	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-681	-3
Totaal van financiële baten en lasten	-614	-3
Totaal van resultaat voor belastingen	-8.478	-62
Belastingen	-362	-2
Totaal van resultaat na belastingen	-8.840	-64

KASSTROOMOVERZICHT

(Volgens de directe methode)

OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Ontvangsten

Huurontvangsten

Zelfstandige huurwoningen DAEB

4.341

0

Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB

0

15

Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB

3

0

Overige niet woongelegenheden DAEB

12

0

Vergoedingen

260

1

Overige bedrijfsontvangsten

0

0

Ontvangsten interest

53

0

Saldo ingaande kasstromen

4.669

16

Uitgaven

Betalingen aan werknemers

Lonen

-271

-1

Sociale lasten

-46

0

Pensioenlasten

-55

0

Onderhoudsuitgaven

-1.471

-7

Overige bedrijfsuitgaven

-992

-5

Betaalde interest

-561

-3

Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat

-35

0

Verhuurdersheffing

0

0

Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden

-13

0

Vennootschapsbelasting

-191

-1

Saldo uitgaande kasstromen

-3.635

-17

Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten

1.034

-1

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN

Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur DAEB

0

0

Verkoopontvangsten bestaande huur niet-DAEB

0

0

Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)

314

0

Verkoopontvangsten grond

80

0

Saldo van ingaande kasstroom MVA

394

0

KASSTROOMOVERZICHT

(Volgens de directe methode)

	DAEB X € 1.000	Niet-DAEB X € 1.000
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur DAEB	-5.704	0
Verbeteruitgaven huur DAEB	-815	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-509	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig DAEB	-4	0
Externe kosten bij verkoop DAEB	0	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	0	0
<i>Saldo van uitgaande kasstroom MVA</i>	-7.032	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.638	0
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	9.900	0
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	9.900	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-3.602	0
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	-3.602	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.298	0
Mutatie geldmiddelen	694	-1

Bezoldingsinformatie o.g.v. de Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op PeelrandWonen. Het voor PeelrandWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 104.000 voor woningcorporatie klasse A.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1	K.A.M. Priem-Mens	M. van Straaten
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/09 – 31/12	01/01 – 28/02
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 30.175	€ 14.758
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 4.580	€ 2.051
Subtotaal	€ 34.755	€ 16.810
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 34.762	€ 16.811
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 34.755	€ 16.810
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022		
Bedragen x € 1		M. van Straaten
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€ 87.728
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 13.270
Subtotaal		€ 100.998
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 101.000
Totale bezoldiging		€ 100.998

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

Bedragen x € 1		J.A.C. Tukker – Blok	
Functiegegevens		Interim directeur-bestuurder	
Kalenderjaar		2023	
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)		01/03 t/m 31/08	
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar		6	
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar		398	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			
Maximum uurtarief in het kalenderjaar		€ 212	
Maxima op basis van de normbedragen per maand		€ 177.000	
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		€ 84.376	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)			
Bezoldiging in de betreffende periode		€ 51.708	
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		€ 51.708	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	
Bezoldiging		€ 51.708	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	P.T.O. van Laarhoven - Rovers	K.J.H.M. van Sleuwen	F.J.M. Grisel	A.J.H. Smets
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	€ 12.516	€ 8.356	€ 8.356	€ 8.356
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.600	€ 10.400	€ 10.400	€ 10.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 12.516	€ 8.356	€ 8.356	€ 8.356
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022				
Bedragen x € 1	P.T.O. van Laarhoven - Rovers	K.J.H.M. van Sleuwen	F.J.M. Grisel	A.J.H. Smets
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functieervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	€ 12.120	€ 8.080	€ 8.080	€ 8.080
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.150	€ 10.100	€ 10.100	€ 10.100

Accountantshonoraria

De specificatie is gebaseerd op toerekening.

De specificatie is als volgt:

Soort werkzaamheden	Naam organisatie	Bedrag 2023	Bedrag 2022
Controle van de jaarrekening	Qconcepts Accountancy B.V.	€ 44.649	€ 0
	Flynth Accountants	€ 2.420	€ 31.581
Fiscale adviesdiensten	Deel Advies	€ 17.623	€ 56.667

Het bedrag van de werkzaamheden die verantwoord is onder 2023 heeft betrekking op werkzaamheden die uitgevoerd zijn voor boekjaar 2023.

Bij de fiscale adviesdiensten 2023 is een bedrag van € 11.089 opgenomen (2022: € 49.432) voor een resultaatafhankelijke fee voor het voeren van een procedure tegen de opgelegde aanslagen. De procedure had betrekking op de rechtsvraag of de afwaardering moest worden teruggenomen voordat de HIR gevormd zou worden. Het VpB-voordeel door deze correctie bedraagt circa € 158.000.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

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

Boekel, 19 juni 2024

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

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

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

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

De heer F.J.M. Grisel, lid

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

Boekel, 19 juni 2024

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van stichting PeelrandWonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting PeelrandWonen te Boekel gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting PeelrandWonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Q-Concepts Accountancy B.V.

IBAN NL48RABO0154565199
KVK 17277491
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 61 32 510
Info@qconcepts.nl
qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

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

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

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeften in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd gezien er sprake is van beperkte mutaties in het vastgoed in exploitatie, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen. Tevens hebben wij voor de verkoopopbrengsten vastgesteld dat sprake is van een beperkt aantal verkopen waarbij zonder korting ten opzichte van de taxatiewaarde of WOZ waarde is verkocht.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

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

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

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

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

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2024-2028.

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

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

's-Hertogenbosch, 20 juni 2024
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA