

JAARSTUKKEN 2015



STICHTING PEELRANDWONEN

RUTGER VAN HERPENSTRAAT 35

5427 AD BOEKEL

Inhoudsopgave	Pagina
Jaarverslag	
Inleiding	2
1. Woningbezit	3
2. Woonruimteverdeling	7
3. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid	11
4. Financiële continuïteit	12
5. Organisatie	17
6. Verslag van de Raad van Commissarissen	19
7. Bestuursverklaring	33
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2015	34
Winst en verliesrekening over 2015	36
Kasstroomoverzicht	37
Toelichting op de jaarrekening 2015	38
Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	39
Toelichting op de balans per 31 december 2015	46
Niet in de balans opgenomen verplichtingen	59
Toelichting op de winst-en verliesrekening over 2015	60
Overige toelichtingen	68
Overige gegevens	
Overige gegevens	72
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	73

JAARVERSLAG

Inleiding

In 2015 is de Woningwet ingevoerd. Een groot palet van nieuwe regels op het terrein van Governance, beleid en uitvoering. Terug naar de oorsprong van de corporatie: huisvesting bieden aan woningzoekenden met een kleine beurs. Dat klinkt Stichting PeelrandWonen niet vreemd in de oren. Echter het pakket van overige regelgeving dat meegestuurd is zorgt voor een nieuwe dynamiek.

De lokale gemeente krijgt meer invloed op het handelen van de corporatie. Daarnaast is de huurdervertegenwoordiging toegevoegd aan de gesprekstafel voor het opstellen van prestatieafspraken. Deze tripartiete samenwerking zorgt voor een complexer, maar zeker ook voor een zorgvuldiger proces bij het opstellen van de prestatieafspraken.

In het visiedocument "Samen Redzaam Zijn" heeft Stichting PeelrandWonen een koerswijziging opgenomen met betrekking tot investeringen, met name in nieuwbouw. We willen koersen op "break-even" exploitatie bij nieuwbouwwoningen. Mocht er toch sprake zijn van een onrendabele investering dan dient deze uit eigen middelen te worden betaald en niet meegenomen te worden in de financiering.

De ingezette strategie van verkoop van bestaand bezit is ook 2015 succesvol gebleken. Hierdoor zijn we in staat geweest om gedurende het jaar 2015 voorzichtige plannen te maken voor realisatie van nieuwbouwwoningen in 2016.

In 2015 heeft Stichting PeelrandWonen Procorp gevraagd de vierjaarlijkse visitatie te doen. Rekening houdend met de verscherpte normeringen heeft Stichting PeelrandWonen goed gescoord. De aandachtspunten die zijn opgemerkt zijn toegevoegd aan het activiteitenplan voor 2016.

Stichting PeelrandWonen heeft de opgave voor huisvesting van statushouders in 2015 gerealiseerd. In 2016 neemt de druk echter toe. Dit plaatst ons voor nieuwe uitdagingen om zowel onze reguliere woningzoekenden, alsook de toenemende stroom statushouders van huisvesting te voorzien.

Boekel, 26 april 2016,
Sjraar Canjels MSc
directeur-bestuurder

1. WONINGBEZIT

Nieuwbouwwoningen

Stichting PeelrandWonen heeft in 2015 4 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

Stand	Woningen	Woongelegenheden	Standplaats	Steunpunt	Totaal VHE's
1-1-2015	595	4	1	1	601
Af: verkoop	-7	0	0	0	-7
Af: sloop	0	0	0	0	0
Bij: nieuwbouw	4	0	0	0	4
31-12-2015	592	4	1	1	598

Het bezit is als volgt verdeeld:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Sociaal vastgoed	597	0	597
Commercieel vastgoed	0	1	1
Totaal	597	1	598

Koopgarant

Stichting PeelrandWonen is juridisch eigenaar van de grond onder 43 Koopgarantwoningen. Op deze woningen rust een terugkoopplicht voor Stichting PeelrandWonen. Zodra een eigenaar de woning aanbiedt aan Stichting PeelrandWonen dient binnen drie maanden de eigendomsoverdracht afgerond te zijn. In 2015 zijn er 6 woningen aangekocht en deze woningen zijn in 2015 tevens verkocht.

Projecten in ontwikkeling

In 2015 heeft Stichting PeelrandWonen 4 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In 2015 zijn er 7 woningen verkocht. De opbrengst van de verkoop wordt gereserveerd voor geplande nieuwbouwprojecten in 2016.

Sint Agathaplein

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

De Donk 2e fase

Stichting PeelrandWonen gaat in 2016 starten met de nieuwbouw voor De Donk 2^e fase. In de meerjarenraming zijn negentien woningen opgenomen. Oplevering staat gepland voor eind 2016.

Kerkstraat 13 en 15

Stichting PeelrandWonen gaat in 2016 starten met de sloop/nieuwbouw van Kerkstraat 13 en 15. In de meerjarenraming zijn drie woningen opgenomen. Oplevering staat gepland voor de tweede helft van 2016.

Grondposities

Stichting PeelrandWonen heeft een aantal grondposities in portefeuille.

Resumerend

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

Grondaankopen

In 2012 heeft de formele overdracht van de percelen Telefoonstraat 17 en Telefoonstraat 19 (deels) aan de gemeente Boekel plaatsgevonden. De tegenprestatie van de gemeente Boekel betreft de levering van bouwrijpe grond in de Peelhorst te Venhorst en in de uitbreidingslocatie De Donk, welke door de gemeente in 2015 notarieel heeft plaatsgevonden.

Verkoop van woningen

In 2011 is Stichting PeelrandWonen gestart met het formuleren van verkoopbeleid. In januari 2014 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleent aan het besluit tot uitbreiding van het aantal voor verkoop gelabelde woningen. Dit heeft geresulteerd in de verkoop in 2015 van 7 bestaande woningen. Mutatiewoningen die gelabeld zijn voor verkoop worden tegen marktwaarde (NWWI-taxatie) te koop aangeboden.

Onderhoud en reparaties

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

Stichting PeelrandWonen heeft in haar Ondernemingsplan drie kernwaarden aangegeven. Eén van deze kernwaarden is "Toegankelijkheid". Vanuit deze gedachte hebben wij op een andere manier invulling gegeven aan het melden van reparatieverzoeken door onze huurders. De onderhoudsmedewerker is dagelijks van 8 tot 9 uur op kantoor aanwezig voor het aannemen en inplannen van reparatieverzoeken. Deze nieuwe werkwijze wordt als zeer positief ervaren door zowel klanten als organisatie. Dit gaat echter wel ten koste van de inzetbaarheid voor het oplossen van de reparatieverzoeken. Vanaf 2011 is merkbaar dat vaker een beroep gedaan moet worden op derden voor het uitvoeren van klachtenonderhoud. De onderstaande tabel maakt deze verschuiving zichtbaar. Het merendeel van de reparatieverzoeken wordt door de eigen onderhoudsmedewerker verholpen. Het totaal aantal reparatieverzoeken is iets hoger dan voorgaande jaren.

Jaar	Totaal	Eigen dienst		Derden	
	Aantal	Aantal	%	Aantal	%
2011	888	589	66%	299	34%
2012	946	549	58%	397	42%
2013	996	537	54%	459	46%
2014	1007	591	59%	416	41%
2015	1126	574	51%	552	49%

REPARATIEVERZOEKEN

In 2015 zijn er meer reparatieverzoeken uitbesteed aan derden. De gemiddelde kosten van de eigen dienst zijn gestegen, maar nog altijd lager dan de kosten voor derden. Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de kosten voor reparatieverzoeken weer.

Jaar	Kosten		Kosten per reparatie		Kosten		Kosten per reparatie		Totaal gemiddeld	
	Eigen Dienst		Verzoek Eigen Dienst		Derden		Verzoek derden		Per rep.verz.	
2011	€	48.651	€	83	€	40.862	€	137	€	101
2012	€	47.648	€	87	€	54.444	€	137	€	108
2013	€	46.988	€	88	€	76.309	€	166	€	124
2014	€	55.988	€	95	€	65.546	€	158	€	121
2015	€	63.624	€	111	€	67.292	€	122	€	116

MUTATIEKOSTEN

In 2015 hebben 59 huurders de huurovereenkomst beëindigd (2014: 47). Bij 43 woningen is beperkt mutatieonderhoud uitgevoerd. De gemiddelde kosten per mutatieverzoek zijn gestegen. Dit wordt met name veroorzaakt doordat er veel meer mutaties hebben plaatsgevonden ten opzichte van voorgaande jaren. Tevens hebben er bij diverse mutaties waarbij hogere kosten gemaakt zijn om de woning opnieuw te verhuren.

Overzicht mutatiekosten

Jaar	Totaal aantal	Totale kosten	Kosten per mutatie
2011	35	€ 27.710	€ 792
2012	36	€ 40.223	€ 1.117
2013	35	€ 40.099	€ 1.146
2014	29	€ 19.669	€ 678
2015	43	€ 72.660	€ 1.690

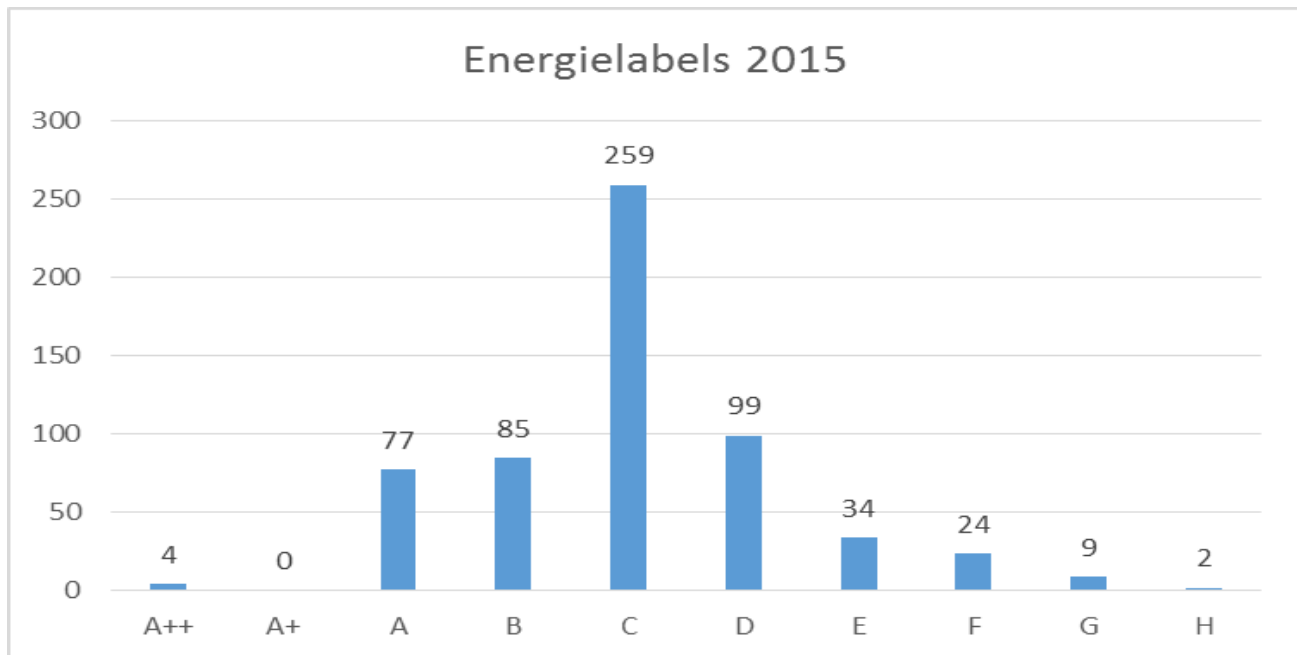
ENERGIELABELS

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

Energielabel A is zuinig, energielabel H is minder zuinig.

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

De energielabeling per eind 2015 luidt als volgt:



Gemiddeld scoren de woningen van Stichting PeelrandWonen label C. Uit onderzoek van Atrivé blijkt dat het gemiddelde label in de corporatiesector label D is.

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

2. WOONRUIMTEVERDELING

Woningzoekenden

Het aantal nieuwe inschrijvingen in 2015 bedraagt 158. Dit is opnieuw een toename van het aantal nieuwe inschrijvingen. De onderstaande tabel geeft het aantal nieuwe inschrijvingen weer van de afgelopen 5 jaren.

Jaar	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal nieuwe Inschrijvingen	167	118	118	141	158

Per 31 december 2015 bedraagt het totale aantal geregistreerde woningzoekenden bij Stichting PeelrandWonen 796. Deze woningzoekenden zijn als volgt te verdelen:

	18-29 jaar	30-54 jaar	> 55 jaar	Totaal 2015	Totaal 2014
Alleenstaanden	129	103	168	400	336
Tweepersonen	35	56	212	303	276
3 of meer personen	7	74	9	90	74
Totaal	171	233	389	793	686

Het aantal woningzoekenden is gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar, mede door het hogere aantal nieuwe inschrijvers. In 2014 heeft er een actualisatie van de inschrijvingen plaatsgevonden.

De onderstaande tabel toont de procentuele verdeling van woningzoekenden op basis van gezinssamenstelling van 2014 ten opzichte van 2015:

	2015	2014
Alleenstaanden	50,44%	48,98%
Tweepersonen	38,21%	40,23%
Drie- of meer personen	11,35%	10,79%
Totaal	100,00%	100,00%

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

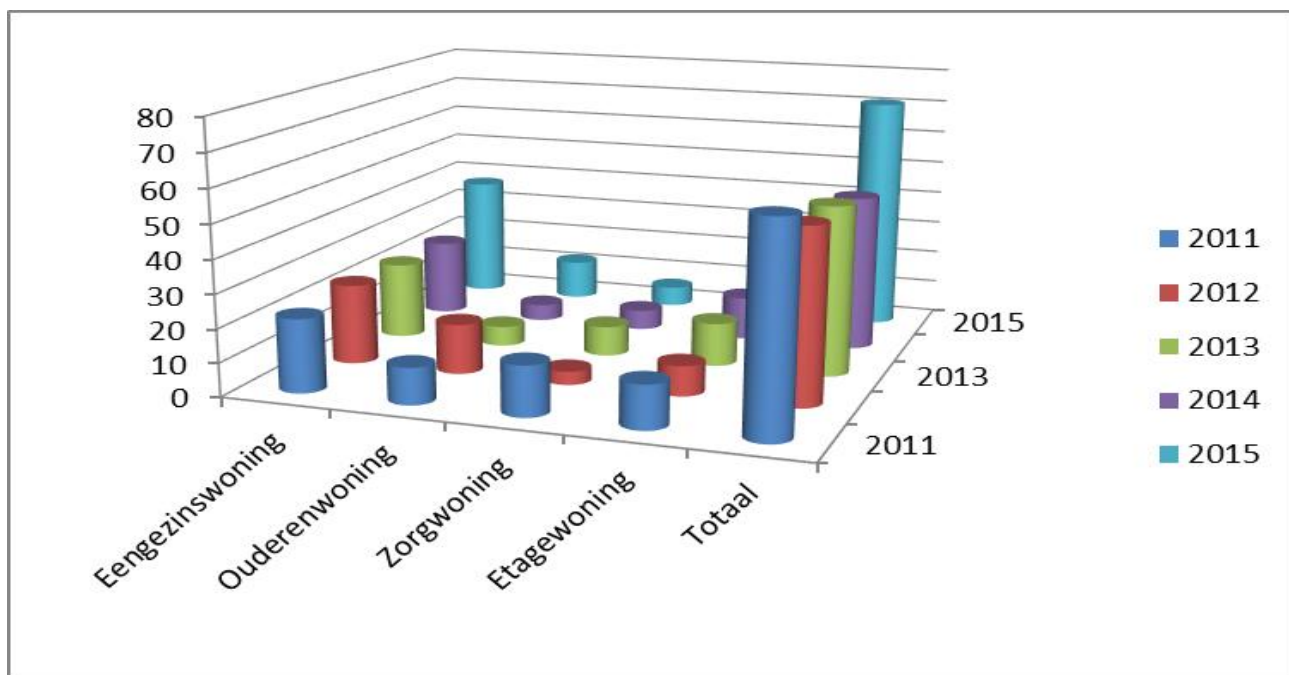
Stichting PeelrandWonen dient bij de toewijzing van woonruimte rekening te houden met de door de overheid bepaalde inkomensgrens voor huishoudens. Deze inkomensgrens bedraagt € 34.911,00. Van de 793 woningzoekenden behoren 659 woningzoekenden tot de categorie huishoudens met een inkomen lager dan € 34.911,00 per jaar. Dit betekent dat we aan 134 woningzoekenden moeilijk een passend aanbod kunnen doen.

Mutaties, Toewijzing en Wachttijd

In 2015 zijn 71 huurovereenkomsten beëindigd (mutatiegraad 9,9 %). Dit is een ruime stijging van 2,2% ten opzichte van het jaar 2014. Stichting PeelrandWonen heeft 59 woningen opnieuw verhuurd, 7 woningen verkocht en 5 woningen staan op de verkooplijst. Van deze huurders van beëindigde huurovereenkomsten verhuisden 17 naar een andere woning buiten de gemeente Boekel. Van de nieuwe huurders komen er 20 niet uit de gemeente Boekel.

Bij de nieuw afgesloten huurovereenkomsten zijn er 4 overeenkomsten voor woningen met statushouders en 11 overeenkomsten voor woningen met urgenties.

In onderstaande grafiek zijn de mutaties vanaf 2011 tot en met 2015 weergegeven per woningtype en als totaal.



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

Jaar	Gem. aantal reacties	Gem. wachttijd eengezinswoning (in maanden)	Gem. wachttijd ouderenwoning (in maanden)	Gem wachttijd boven/beneden woning (in maanden)
2011	8,3	30	42	30
2012	6,2	30	48	28
2013	4,9	30	62	32
2014	5,8	26	83	30
2015	7,1	19	48	19
Gemiddeld	6,5	27	57	28

De gemiddelde wachttijd voor een ouderenwoning bedraagt meer dan vier jaar. De gemiddelde wachttijd voor een eengezinswoning is korter dan twee jaar.

Van de 59 gemuteerde woningen vallen er 8 woning in de categorie goedkope voorraad. Geconcludeerd kan worden dat het beleid met betrekking tot huurharmonisatie er voor zorgt dat er nagenoeg geen goedkope woningen met een huurprijs tot € 410,89 beschikbaar zijn voor verhuur.

Verdeling naar actieve en niet actieve woningzoekenden

Jaar	Totaal	Actieve woningzoekenden		Niet actieve woningzoekenden	
	<i>Aantal</i>	<i>Aantal</i>	%	<i>Aantal</i>	%
2011	885	161	18%	724	82%
2012	771	126	16%	645	84%
2013	723	115	16%	608	84%
2014	686	101	15%	585	85%
2015	793	137	17%	656	83%

Actieve woningzoekenden zijn woningzoekenden die reageren op advertenties van vrijkomende woningen. Een relatief klein gedeelte van de woningzoekenden, minder dan 20%, reageert hierop. Ruim 80% is niet actief op de woningmarkt. Stichting PeelrandWonen heeft 43 woningen geadverteerd. Hierop zijn 304 reacties ontvangen.

Woningtoewijzing (inclusief nieuwbouw)

Jaar	Mutaties	Actieve woningzoekende	Geholpen woningzoekende
	Aantal	Aantal	%
2011	61	161	38%
2012	52	126	41%
2013	51	115	44%
2014	47	101	47%
2015	59	137	43%

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

Leegstand

Het aantal leegstandsdagen (exclusief leegstand verkoop) viel met 900 dagen lager uit dan in 2014 (1.659 dagen). De afname deed zich met name voor bij leegstand als gevolg van nieuwbouw. Het bedrag aan leegstand (inclusief leegstand verkoop) ligt in 2015 in lijn met 2014. Dit wordt veroorzaakt doordat er meer woningen leeg staan in verband met voorgenomen verkoop.

Huisvesting vergunninghouders

Stichting PeelrandWonen heeft in 2015 vijftien vergunninghouders gehuisvest in drie woningen. In het kader van de door het ministerie van Justitie opgelegde taakstelling moeten per 31 december 2015 nog vijf personen worden gehuisvest. De taakstelling voor het eerste halfjaar 2016 is opgehoogd naar twaalf. Dit betekent dat een steeds groter deel van de beschikbare woningen ingezet dient te worden voor de huisvesting van vergunninghouders.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

In 2010 is gestart met dit experiment. In 2013 is één woning "omgeklapt" naar een zelfstandige huurovereenkomst voor de bewoner. Er is in 2015 geen nieuwe overeenkomsten aangegaan. Het huisvesten van deze doelgroep vormt onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente Boekel in het kader van de WMO.

Huurbetaling

De huurachterstand per 31 december 2015 is gestegen ten opzichte van de huurachterstand per 31 december 2014 (€ 26.493 resp. € 17.341). De achterstand bedraagt 0,71% van de jaarhuur (2014: 0,46%). Met diverse huurders is een betalingsregeling afgesloten. In enkele gevallen is de deurwaarder ingeschakeld, doch dit heeft niet geleid tot gedwongen huisuitzettingen (NB ook in 2014 hebben geen huisuitzettingen plaatsgevonden).

3. BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BEHEER EN BELEID

Overleg met bewoners

In 2014 heeft er een doorstart plaatsgevonden onder de naam “Huurderaad Onder de Pannen”.

Het bestuur van de huurderaad wordt gevormd door vier huurders. Stichting PeelrandWonen overlegt regelmatig met “Onder de Pannen” over onderwerpen zoals huurverhoging, dienstverlening, de jaarrekening en de begroting. Daarnaast heeft de huurderbelangenvereniging, als primaire stakeholder van Stichting PeelrandWonen, een inhoudelijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het Ondernemingsplan 2014-2017 van Stichting PeelrandWonen.

Huurderaad “Onder de Pannen” heeft op 23 september 2015 het jaarlijks informatiegesprek gevoerd met de Raad van Commissarissen. In 2015 heeft “Onder de Pannen” meegewerkt aan de totstandkoming van de Prestatieafspraken 2016 met de gemeente Boekel.

Informatie en communicatie

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

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

In 2015 is “Thuis bij PeelrandWonen” twee keer verschenen. Hierbij is aan de navolgende onderwerpen aandacht besteed:

- Energie BespaarPlan van WoonEnergie;
- Duurzame keukens;
- Oplevering nieuwbouw woningen aan Randveld;
- Huurverhoging 2015;
- Huurdersbijeenkomst 2 april 2015;
- Passend toewijzen vanaf 1 januari 2016;
- Huisvesting vergunninghouders;
- Nieuwbouw nul-op-de-meter woningen;
- Afgeronde onderhoudswerkzaamheden;
- Sloop en nieuwbouw woningen in de Kerkstraat.

4. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Het boekjaar is afgesloten met een positief resultaat van € 443.414.

Dit positieve resultaat wordt grotendeels veroorzaakt door een hoog verkoopresultaat.

Resultaat (x € 1.000)	Vergelijking met vorig jaar		
	2015	2014	verschil
Opbrengsten	€ 4.986	€ 5.172	€ -186
Lasten	€ 3.683	€ 3.128	€ 555
Bedrijfsresultaat	€ 1.303	€ 2.044	€ -741
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	€ 6	€ -9	€ 15
Financiële baten en lasten	€ -912	€ -943	€ 31
Vennootschapsbelastingen	€ 46	€ -86	€ 132
Resultaat na belastingen	€ 443	€ 1.007	€ -564

De **daling** van de opbrengsten wordt veroorzaakt doordat er in 2015 zeven woningen zijn verkocht en in 2014 elf woningverkoop plaats heeft gevonden.

De **stijging** van de lasten wordt grotendeels veroorzaakt door een hogere afwaardering van het sociaal - en commercieel vastgoed van circa € 469.000 (2014: € 287.000). Daarnaast is er ten opzichte van 2014 circa € 476.000 meer uitgegeven aan onderhoud.

Vennootschapsbelasting

Met ingang van 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De betekent dat naast een commerciële- ook een fiscale resultatenrekening moet worden opgesteld. De voorlopig opgestelde fiscale resultatenrekening over 2015 geeft een positief resultaat van € 495.000.

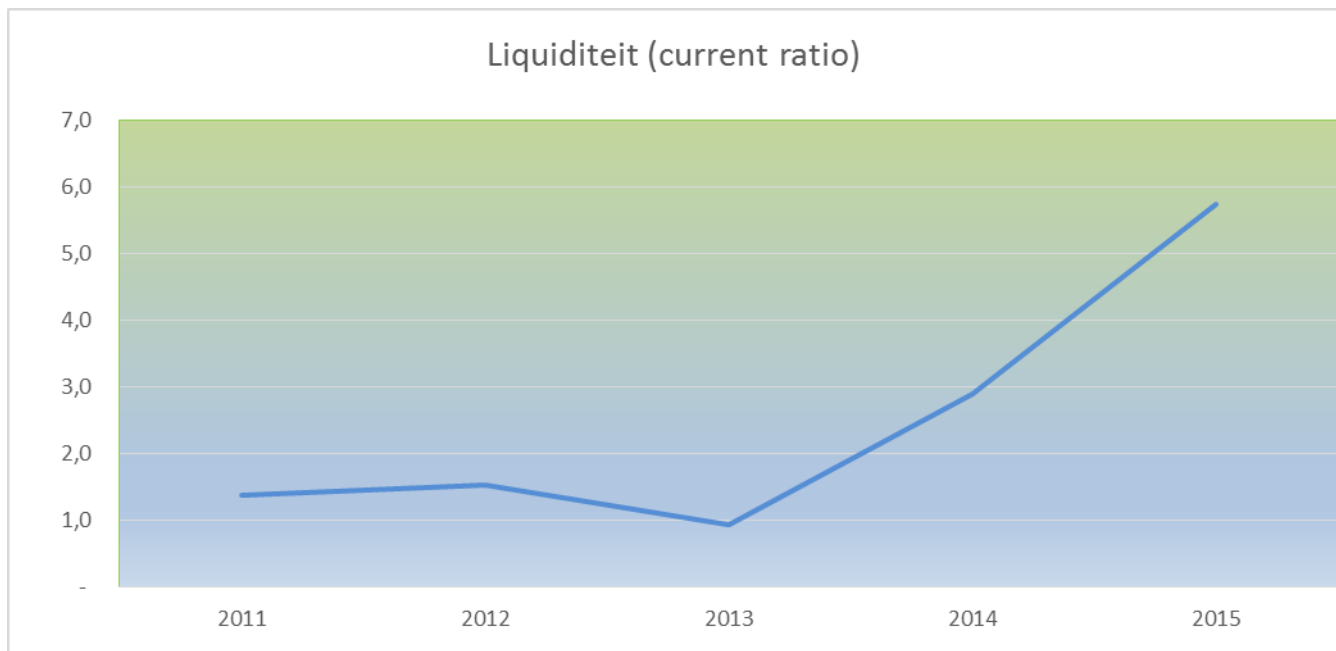
Verhuurderheffing

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

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

Jaar	Heffing per € 1.000 WOZ-waarde	Bedrag in begroting voor PeelrandWonen
2015	€ 4.49	€ 350.000
2016	€ 4.91	€ 381.000
2017	€ 5.36	€ 433.000
2018	€ 5.36	€ 437.000
2019	€ 5.36	€ 446.000
2020	€ 5.36	€ 454.000

Liquiditeitspositie



De stijging van de current ratio eind 2015 wordt veroorzaakt doordat er in 2014 en 2015 relatief veel verkopen hebben plaatsgevonden.

Het verloop van de liquide middelen wordt nauwlettend bewaakt via maandelijkse overzichten. Eens per kwartaal vindt uitgebreide analyse plaats van het werkelijk verloop en raming. Met huisbankier (BNG) is bij liquiditeitstekorten een kredietfaciliteit overeengekomen van € 1 mln.

Financiële instrumenten

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

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

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Stichting PeelrandWonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Stichting PeelrandWonen beheerst dit risico met name door de meerjarenbegroting en de daarbij behorende liquiditeitsprognose.

Valutarisico

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

Renterisico (kasstroomrisico's)

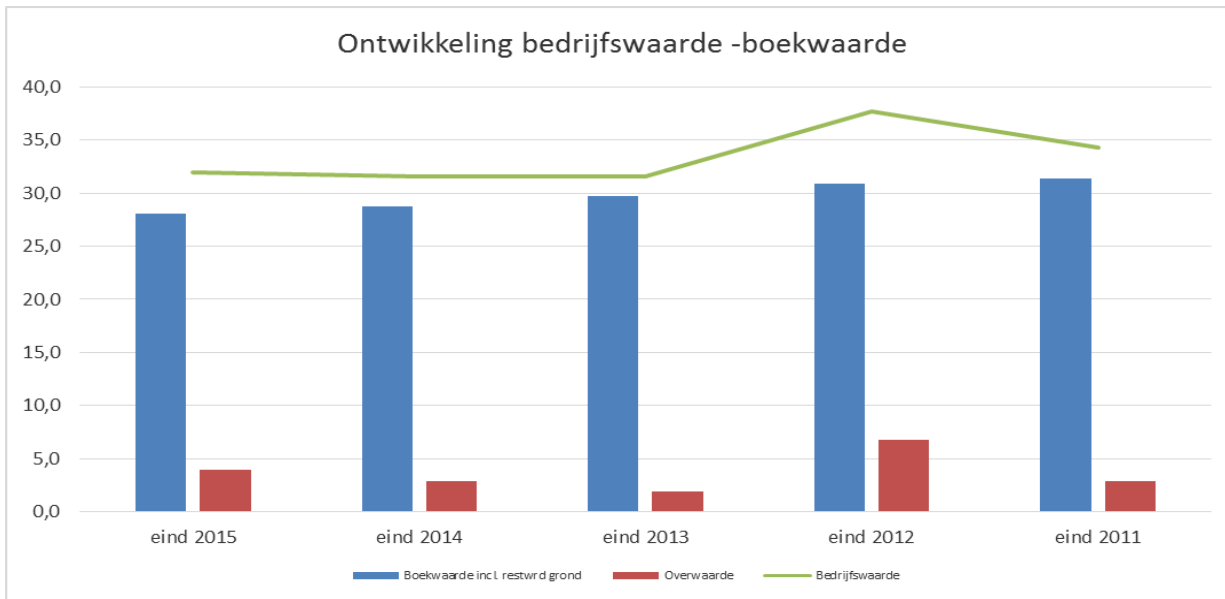
Stichting PeelrandWonen loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Stichting PeelrandWonen beheerst het risico door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

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde laat op basis van de gekozen uitgangspunten de verdien capaciteit zien van de huidige complexen voor de resterende levensduur. Waardering van de materiële vaste activa geschiedt tegen verkrijgingsprijs, verminderd met afschrijvingen (= boekwaarde), dan wel lagere bedrijfswaarde. Per ultimo boekjaar is de bedrijfswaarde van alle complexen berekend. De bedrijfswaardeberekeningen zijn uitgevoerd op basis van kasstromen. Het totaalbezit is verdeeld in 16 Product-Markt-Combinaties (PMC's). Op PMC-niveau vindt jaarlijks per ultimo boekjaar een vergelijking plaats tussen boekwaarde en bedrijfswaarde. Ingeval de bedrijfswaarde op PMC-niveau lager uitvalt als de boekwaarde vindt afboeking plaats. Per saldo was de totale afboeking voor 2015 € 469.198. In de jaarrekening is deze post verantwoord onder overige waardeverandering van materiële vaste activa.



Administratie

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

Kengetallen

boekjaar	2015	2014	2013	2012	2011
Aantal verhuureenheden					
1. a. huurwoningen	592	595	609	610	612
b. overige woongelegenheden	4	4	4	4	4
c. standplaats	1	1	1	1	1
totaal woongelegenheden	597	600	614	615	617
d. bedrijfspand	-	-	-	-	1
e. maatschappelijk vastgoed (steunpunt)	1	1	1	1	1
totaal verhuureenheden	598	601	615	616	619

verhuren van woningen

1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	0,71	0,46	0,60	0,71	0,46
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur en vergoedingen	1,25	1,19	0,93	0,44	0,25
3. Mutatiegraad	9,9%	7,7%	8,3%	8,0%	7,3%
4. Gemiddeld aantal reactiebonnen	6,5	6,3	6,7	7,2	7,0

Balans en

Winst- en Verliesrekening

1. Eigen vermogen per VHE	15.731	14.915	12.938	15.006	14.375
2. Boekwaarde per VHE	46.893	47.842	48.603	50.245	50.883
3. Bedrijfswaarde per VHE	53.622	52.546	51.413	61.062	46.023
4. WOZ-waarde per VHE	135.651	135.516	146.203	157.047	164.899
5. Leningen per VHE	38.948	39.027	38.356	38.927	40.011
6. Huuropbrengst per VHE	6.129	5.930	5.550	5.332	5.168
7. Netto bedrijfslasten per VHE	2.028	2.166	1.707	1.414	1.376
8. Netto bedrijfslasten excl. overheidsbijdragen per VHE	1.452	1.425	1.462		
9. Niet Planmatig onderhoud per VHE	346	355	360	337	289
10. Planmatig onderhoud per VHE	1.378	684	816	828	827
11. Jaarresultaat per VHE	741	1.675	-2.093	523	909

Financiële resultaten

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

5. ORGANISATIE

Stichting PeelrandWonen heeft een twee-lagen organisatiemodel bestaande uit een Raad van Commissarissen (vijf leden) en een directeur-bestuurder.

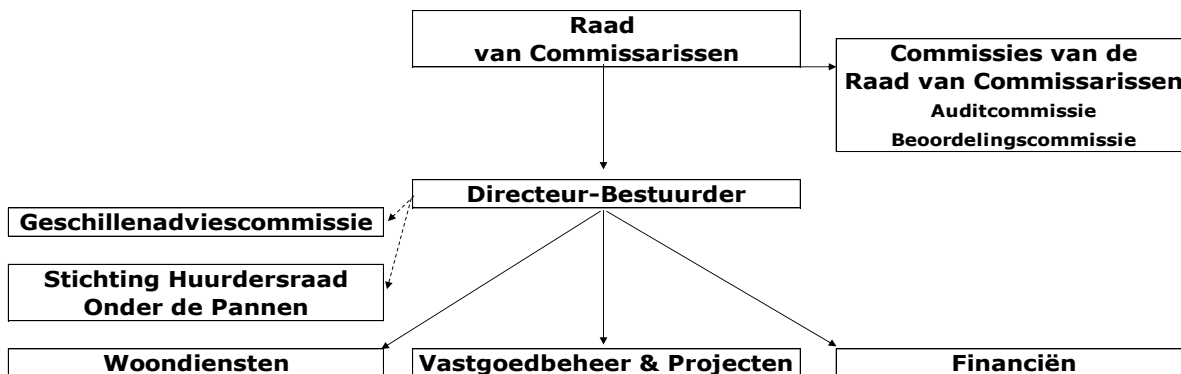
In 2014 is Visiedocument 2014-2017; Samen Redzaam Zijn vastgesteld. De input is o.m. geleverd door gesprekken met onze stakeholders: De gemeente Boekel, Huurderraad "Onder de Pannen", BrabantZorg, Diomage, Ons Welzijn en GGZ Noord-Oost-Brabant. Daarnaast is uitgebreid gesproken met de medewerkers en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

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

De heer G.J.A. Canjels is directeur-bestuurder. Hij geeft leiding aan het management team. De taak van het MT bestaat uit het ontwikkelen van beleid en uitvoeren van besluiten. Het MT bestond in 2015 uit:

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

Organisatieschema



Personeel

Stichting PeelrandWonen is een kleine platte organisatie. De belangrijkste kenmerken zijn korte lijnen en een informele manier van omgang. Per 31 december 2015 zijn er 8 mensen in dienst bij Stichting PeelrandWonen. Het aantal fte's bedraagt volgens het onderstaand overzicht 5,63.

Personeel	Fte's	Aantal
Directie	1,00	1
Afdeling wonen	1,02	2
Afdeling vastgoed	2,17	3
Afdeling financiën	1,44	2
Overige	0,00	0
Totaal	5,63	8

Naar geslacht was de verdeling als volgt:

- Man 4,00
- Vrouw 1,63

Bij 8 medewerkers in vaste dienst was in 2015 sprake van 42 ziektedagen. Het verzuimpercentage is 3,29% (2014: 1,75%). De stijging wordt veroorzaakt door ziekenhuisopname van 3 personeelsleden. De aanleiding is niet werkgerelateerd.

6. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

1. Bericht van de voorzitter

In 2015 is de nieuwe Woningwet ingevoerd. De implementatie hiervan vindt veelal plaats in 2016. Er is opnieuw aandacht voor het in- en externe toezicht op corporaties.

Uiteraard houdt de Raad van Commissarissen zich aan de formele kaders. We vinden het echter ook belangrijk om toezicht te houden op het creëren van toegevoegde waarde. Staan we voor de goede dingen en worden deze ook goed uitgevoerd. De dialoog met onze stakeholders is hierbij evident.

In 2015 heeft de Raad van Commissarissen een nieuw rooster van aftreden vastgesteld conform de Governance code. Tevens zijn functie- en kwaliteitsprofielen voor de Raad van Commissarissen beschreven en vastgesteld.

We namen in 2015 afscheid van de heer Donkers vanwege het bereiken van de maximum zittingsduur. De Raad van Commissarissen is de heer Donkers dankbaar voor zijn betrokkenheid, werklust en collegialiteit waarmee hij invulling heeft gegeven aan zijn toezichthoudende rol en taken.

2. Over besturen en toezicht houden

2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen heeft een drieledige taak binnen Stichting PeelrandWonen:

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

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

De Raad van Commissarissen van Stichting PeelrandWonen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Stichting PeelrandWonen. De raad 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 de keurt de opdrachtverstrekking goed voor de visitatie die Stichting PeelrandWonen elke vier jaar laat uitvoeren.

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden zoals omschreven in de statuten. In 2016 wordt het Reglement voor de Raad van Commissarissen opgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft twee commissies ingesteld: de audit commissie en de remuneratiecommissie. Voor beide commissies wordt in 2016 het reglement opgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft zijn toezichtvisie opgesteld. Deze toezichtvisie wordt in 2016 goedgekeurd.

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

- De statuten;
- Het BTIV;
- Het ondernemingsplan 2014-2017;
- De door haar goedgekeurde missie;
- Het jaarplan;
- De begroting;
- Treasurystatuut;
- Integriteitscode en Klokkeluidersregeling.

2.2 Governancecode Woningcorporaties 2015

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. Een Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De vernieuwde code is mede opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. Zo speelden maatschappelijke en politieke ontwikkelingen mee bij de herziening van de code, denk maar aan de parlementaire enquête en de nieuwe Woningwet, en aan alle discussies daaromheen.

In de vernieuwde code is er meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties krijgen een uitdrukkelijker positie in de nieuwe code.

De besturen van Aedes en de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) legden op basis van de bevindingen van de commissie Herziening Governancecode een voorstel voor actualisering van de code aan hun leden voor. Zij stemden massaal vóór de nieuwe code. De vorige code uit 2011 is hiermee in zijn geheel vervallen.

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

De vernieuwde code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor Stichting PeelrandWonen en zijn Raad van Commissarissen. Corporaties kregen tot 1 januari 2016 de tijd om de wijzigingen in te voeren.

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

2.3 Implementatie Governance in verslagjaar

Stichting PeelrandWonen heeft de principes en bepalingen in de Governancecode 2015 opgevolgd, met uitzondering van:

- De invulling van de interne controller;
- De benoeming voor onbepaalde tijd van de bestuurder.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen stilgestaan bij het belang van een goed toetsingskader voor de investeringen. In het visiedocument “Samen Redzaam Zijn” is het kader aangegeven waarbinnen financieringen in nieuwbouw plaatsvinden. De Raad van Commissarissen is daarnaast gebaat bij een toetsingskader om (investerings) voorstellen goed te kunnen beoordelen. In 2016 wordt hiervoor door het bestuur een investeringsstatuut opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Verder worden in 2016 de navolgende documenten ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd:

- Nieuwe statuten;
- Reglement Raad van Commissarissen;
- Bestuursreglement;
- Reglement audit commissie;
- Reglement remuneratiecommissie;
- Profielschets bestuurder;
- Financieel reglement.

3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.1 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. Hiervoor hanteert zij het visie document “Samen Redzaam Zijn” uit 2014 als uitgangspunt voor de toetsing. De strategie met betrekking tot verkoop van bestaand bezit en investering in nieuwbouw is door de bestuurder op een juiste wijze ingezet en heeft geleid tot de mogelijkheid om in 2016 twee nieuwbouwprojecten op te leveren. De ingezette strategie wordt in 2016 doorgezet.

Het visiedocument is tot stand gekomen na een zorgvuldig traject met de in- en externe stakeholders van Stichting PeelrandWonen. Medewerkers, MT, bestuur en Raad van Commissarissen hebben input geleverd aan dit document. Daarnaast zijn de gemeente Boekel, Huurderraad Onder de Pannen en diverse zorg- en welzijnsinstellingen bevraagd.

De volgende strategieën worden gehanteerd om de doelstellingen uit het visiedocument te bereiken:

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

Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB

Het bestuur legt in 2016 aan de Raad van Commissarissen een scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB voor ter goedkeuring.

Indienen voorstel woningmarktregio

De corporaties in de regio Noord-Oost Brabant hebben de gemeentes in hun werkgebied voorgesteld om aan de minister van Binnenlandse zaken te verzoeken deze regio tot woningmarktregio te benoemen. De gemeenten streven er naar om medio april het verzoek te versturen. In de loop van 2016 neemt de minister een besluit hierover.

Samenwerkingsverbanden

Geschillencommissie

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

Gemeenteoverleg

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

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

Samenwerking

In het visiedocument "Samen Redzaam Zijn" geeft Stichting PeelrandWonen aan nadrukkelijk de samenwerking met de ketenpartners te continueren. Dit heeft in 2015 niet geleid tot nieuwe projecten. Stichting PeelrandWonen onderzoekt nieuwe concepten op noodzaak en financiële haalbaarheid.

Signaleringsoverleg

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

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

In 2015 heeft tweemaal overleg met de accountant plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is de jaarrekening 2014 besproken (voltallige Raad aanwezig) en heeft de pre-audit plaatsgevonden voor de interimcontrole 2015 (delegatie). Van de pre-audit is een verslag gemaakt dat ter informatie is voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Tijdens reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden de kwartaalrapportages besproken (voltallige Raad aanwezig).

Waardering op marktwaarde

Het bestuur is verantwoordelijk voor een juiste verwerking van de stelselwijzing naar waardering op marktwaarde. In 2016 legt de bestuurder verantwoording af aan de Raad van Commissarissen over de wijze waarop invulling aan dit proces is gegeven alsmede de gevolgen van deze stelselwijzing.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Deloitte heeft in 2015 het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bijgewoond waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening.

Management letter

De auditcommissie heeft, in aanwezigheid van de bestuur en de manager Financiën, op 10 maart 2016 de resultaten van de interim controle besproken met de accountant. De onderstaande punten zijn hierbij besproken:

- Het risicomodel van het WSW
 - Financial Risk's;
 - Business Risk's;
 - De portefeuille Verkoop onder voorwaarden, aanvullende informatie opvraag WSW;
- Toezicht Autoriteit Wonen;
- Stand van zaken m.b.t. implementatie van de Woningwet;
- Interne beheersingsprocessen (treasury, betalingsverkeer, huur, personele lasten, kosten, investeringen, onderhoud en woningverkoop);
- Rechtmatigheidscontroles van woningtoewijzing en woningverkoop;
- Frauderisicoanalyse.

De resultaten van de interim controle hebben geen aanleiding gegeven tot extra activiteiten of maatregelen.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk verslag

In het volkshuisvestelijk verslag legt de bestuurder verantwoording af over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. Mede onder invloed van de nieuwe regelgeving met betrekking tot de taakvelden van de corporaties en de strengere toetsing door het WSW heeft Stichting PeelrandWonen in 2015 weinig nieuwe activiteiten kunnen ontwikkelen. In ons visiedocument hebben we echter ook aangegeven nadrukkelijk op zoek te gaan naar meer legitimiteit. De Aedes benchmark levert mede input voor de vooruitgang die Stichting PeelrandWonen op dit terrein maakt.

Met de gemeente Boekel en Huurderraad "Onder de Pannen" is in 2015 gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2016. Deze prestatieafspraken zijn op 3 maart 2016 door alle partijen ondertekend.

Klachtenbehandeling

In 2015 is één klacht voorgelegd aan de regionale geschillencommissie aangaande de afwijzing van een verzoek tot toekenning van urgentie. De Raad van Commissarissen is op de hoogte gesteld van de indiening van de klacht, het verloop van het proces en de uitspraak van de regionale klachtencommissie.

Visitatie

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

3.4 Toezicht op stakeholderdialoog

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

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

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2015 plaatsgevonden door middel van regulier overleg.

De huurders van Stichting PeelrandWonen ontvangen tweemaal per jaar onze nieuwsbrief. Conform afspraak met de Huurderraad "Onder de Pannen" wordt tweemaal per jaar een Huurdersavond georganiseerd: op 2 april heeft er een Huurdersavond plaatsgevonden en wegens omstandigheden is de tweede Huurdersavond verzet naar 3 maart 2016.

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

3.5 Toezicht op risicobeheersing

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

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

Strategische risico's;

- Verhuurderheffing en Saneringssteun CFV: Deze bijdragen gaan ten koste van de investeringscapaciteit van Stichting PeelrandWonen.
- Toenemende regeldruk vanuit de overheid: Maatregelen vanuit de overheid leggen steeds meer beslag op de capaciteit van de corporatie.
- Beperking domein: Corporaties mogen in principe alleen nog maar sociale huurwoningen bouwen en activiteiten ontplooiën die een directe verbinding hebben met het woningbezit.
- Europese regelgeving: Inkomensgrens voor verhuur sociale woningbouw.
- Bezuiniging op zorg: Stichting PeelrandWonen werkt op vele fronten samen met zorgpartners voor het aanbieden van wonen, zorg en welzijn op maat. De continuïteit kan in gevaar komen wanneer financieringsstromen veranderen.

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

Financiële risico's

Stichting PeelrandWonen heeft, zoals alle woningcorporaties, te maken met een aantal financiële risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing binnen de organisatie. De Raad van Commissarissen en externe partijen houden toezicht op deze risicobeheersing, bedrijfsvoering en naleving van wet- en regelgeving.

Operationele risico's

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

3.6 Toezicht op verbindingen

Stichting PeelrandWonen is in 2015 geen verbindingen, zoals bedoeld in het BBSH, aangegaan met andere instellingen.

3.7 Opdrachtgeverschap externe auditor

Benoeming accountant

De externe accountant wordt door de Raad van Commissarissen benoemd.

Beoordeling functioneren accountant

Op basis van de verrichtingen van de accountant heeft de directeur -bestuurder de Raad van Commissarissen voorgesteld de contracttermijn met Deloitte met 1 jaar te verlengen. De Raad van Commissarissen heeft dit advies overgenomen.

3.8 Conclusie toezichthoudende rol

In 2014 is, na intensieve samenwerking met in- en externe stakeholders het visiedocument Samen Redzaam Zijn vastgesteld. Speerpunten in dit visiedocument zijn onder meer:

- Betaalbaarheid;
- Legitimiteit verdienen;
- Financieel gezonde organisatie;
- Versterken van de samenwerking met de externe stakeholders.

De Raad van Commissarissen heeft vanuit haar toezichthoudende rol ruime aandacht voor deze speerpunten. De Raad van Commissarissen constateert dat Stichting PeelrandWonen op deze terreinen een goede vooruitgang heeft geboekt.

Stichting PeelrandWonen is de enige aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente Boekel. Met de toenemende druk op de woningmarkt van vergunninghouders ligt er een grote opgave om zowel de reguliere woningzoekende alsook de vergunninghouders blijvend van passende huisvesting te voorzien.

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

Stichting PeelrandWonen gaat nog beter naar de woningzoekenden luisteren om een goede vertaling van hun woonwensen te realiseren met een goede prijs-kwaliteit verhouding.

De uitkomsten van de benchmark laten zien dat we op het terrein van de dienstverlening goede stappen hebben gemaakt (a notering) maar dat het terrein van kostenbeheersing (c notering) nog extra aandacht verdient.

4. Verslag vanuit werkgeversrol

4.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

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

Beoordelingskader en beoordeling

De evaluatie van het bestuur wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie (remuneratiecommissie). De beoordelingscommissie bestaat uit de voorzitter en vicevoorzitter, aangevuld met een roulerend 3e lid uit de Raad van Commissarissen. De deelname van het 3e lid van de Raad van Commissarissen omvat de periode van één jaar. Alle leden van de Raad van Commissarissen worden in de gelegenheid gesteld om hun op- en aanmerkingen en feedback op het bestuur door te geven aan de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bestond in 2015 uit de heren R.M.J. Vorstenbosch (voorzitter), T.J.A. van de Ven (vicevoorzitter) en A.J.M. Tielemans (lid).

Wegens omstandigheden heeft er in 2015 geen gesprek plaatsgevonden van de beoordelingscommissie met de bestuurder. Het beoordelingsgesprek heeft plaatsgevonden in januari 2016. De Raad van Commissarissen heeft in een vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder het functioneren besproken. De beoordelingscommissie heeft in het jaarlijkse beoordelingsgesprek aangegeven dat de het functioneren van de bestuurder met goed beoordeeld kan worden.

Beloningskader en beloning

Op grond van het beoordelingsgesprek met de bestuurder is de beloning, zoals contractueel is overeengekomen, verhoogd met 2,5%.

Aandelen, leningen, garanties

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

4.2 Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

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

Integriteit

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

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.

Bij de zelfevaluatie in 2014 is aangetoond dat deze klankbordfunctie van de Raad van Commissarissen verder ontwikkeld dient te worden. Tevens is de discipline financiën oververtegenwoordigd terwijl de discipline zorg ontbreekt.

6. Over de Raad van Commissarissen

6.1 Samenstelling

Profielchetsen

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

Benoeming

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur heeft Commissaris T.J.L.M. Donkers op 30 juni 2015 zijn functie als lid Raad van Commissarissen beëindigd. De Raad dankt de heer Donkers voor zijn inzet.

De statuten voorzien in een Raad van Commissarissen van 5-7 leden. Er staat per 31 december 2015 een vacature uit voor een nieuw lid.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

De Raad van Commissarissen van Stichting PeelrandWonen heeft uit haar midden een auditcommissie en beoordelingscommissie (remuneratiecommissie) ingesteld. Deze commissies waren in 2015 als volgt samengesteld:

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

De huidige leden van de Raad van Commissarissen zijn niet meer herbenoembaar.

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.

6.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke Commissaris zijn functie in 2015 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle Commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties. Mogelijke strijdige belangen worden door leden van de Raad van Commissarissen gemeld in de plenaire vergaderingen. De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de Raad van Commissarissen. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de Raad van Commissarissen te wenden als daartoe aanleiding is.

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 (kwartaalrapportages). Hierbij wordt de stand van zaken weergegeven met betrekking tot:

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

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

Excursiedagen

De Raad van Commissarissen heeft op 18 september 2015 deelgenomen aan een excursie naar de Noordkade (ontwikkeling winkel- en wooncentrum) in Veghel.

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft in 2015 een korte interne zelfevaluatie gevoerd. Met het oog op de komende wisselingen bij de Raad van Commissarissen heeft dit op een informele wijze plaatsgevonden.

Permanente educatie

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

Naam	Functie	Behaalde PE-punten 2015
G.J.A. Canjels	Directeur-bestuurder	11,5
R.M.J. Vorstenbosch	Voorzitter	3
T.J.A. van de Ven	Vicevoorzitter	3
L.P. van der Heijden	Lid	3
A.J.M. Tielemans	Lid	3
W.J.M. van Zutven	Lid	3

6.3 Bezoldiging

De honorering van Commissarissen valt binnen de vigerende wettelijke kaders en wordt in het jaarverslag vermeld en op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.

Bij Stichting PeelrandWonen bedraagt de bezoldiging over 2015 voor een RvC-lid € 3.000.

De bezoldiging van Commissarissen bij Stichting PeelrandWonen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. Deze regeling van de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is op 20 april 2015 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 2015 aan Commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

6.4 Vergaderingen, overig

6.4.1 Vergader- en besluitenschema

In 2015 heeft de Raad van Commissarissen 5 maal vergaderd met het bestuur. In deze vergaderingen zijn alle majeure onderwerpen uitvoerig besproken en zijn voorgenomen besluiten van het bestuur goedgekeurd.

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

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
4 februari	Reguliere vergadering	Gunning visitatie aan Procorp	Goedgekeurd
25 maart	Reguliere vergadering	Huurbeleid 2015	Goedgekeurd
		Nieuwe statuten	Goedgekeurd
		Aanpassing onderhoudsbegroting	Goedgekeurd
		Verkoopbeleid 2015	Goedgekeurd
13 mei	Reguliere vergadering	Jaarrekening 2014	Goedgekeurd
		Herziening verkoopbeleid 2015	Goedgekeurd
23 september	Reguliere vergadering	-	-
11 november	Reguliere vergadering	Integraal Scholingsplan Stichting PeelrandWonen	Goedgekeurd
		Formatieplan 2016	Goedgekeurd
		Transformatie Kerkstraat 13 en 15	Goedgekeurd
		Rapportage maatschappelijke Visitatie Begroting 2016	Goedgekeurd

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Eénmaal per jaar heeft de volledige Raad van Commissarissen, in aanwezigheid van het bestuur, een informeel overleg met het bestuur van Huurderraad Onder de Pannen. Het betreft een informatief gesprek waarbij over en weer beelden uitgewisseld worden over de gang van zaken binnen Stichting PeelrandWonen.

Overleg met overige stakeholders

De Raad van Commissarissen is zich bewust van haar verantwoordelijkheid aangaande het toezicht op doelmatige inzet van middelen. Samenwerking met andere stakeholders is gebaseerd op gezamenlijke verantwoordelijkheid waarbij de zelfstandigheid van Stichting PeelrandWonen en het belang van de lokale markt gewaarborgd is.

7. Tot slot

7.1 Vooruitblik

In 2016 wordt door de organisatie verder gewerkt aan de implementatie van de Woningwet. Er worden nieuwe statuten opgesteld en diverse reglementen worden opgeteld of geactualiseerd. Naar verwachting voldoet Stichting PeelrandWonen medio 2016 aan de Governance eisen.

In 2016 worden een aantal nieuwbouwprojecten gerealiseerd. Het betreft Nul Op de Meter woningen. Hiermee levert Stichting PeelrandWonen een grote bijdrage aan duurzaamheid en beperking van gebruik van fossiele brandstoffen. Doorstroming uit het bestaande bezit naar deze nieuwbouwwoningen biedt ruimte voor het huisvesten van vergunninghouders.

De ambities die Stichting PeelrandWonen in haar visie document Samen Redzaam Zijn heeft opgetekend worden stap voor stap gerealiseerd. We zijn er nog niet, maar we zijn wel goed op weg.

7.2 Dankwoord

De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van Stichting PeelrandWonen van harte voor hun inzet in 2015.

7.3 Slotverklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2015 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Deloitte Accountants B.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid, en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van Stichting 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.

7.4 Ondertekening

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

De heer R.M.J. Vorstenbosch, voorzitter

De heer T.J.A. van der Ven, vicevoorzitter

De heer L.P. van der Heijden, lid

De heer A.J.M. Tielemans, lid

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

Boekel, 30 mei 2016

7. BESTUURSVERKLARING

Besteding van middelen

Het Bestuur van Stichting PeelrandWonen verklaart hierbij dat al haar beschikbare middelen in 2015 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Opmaak jaarverslag 2015

Het bestuur van Stichting PeelrandWonen heeft het jaarverslag en de jaarrekening opgemaakt op 26 april 2016.

Vaststelling jaarstukken 2015 door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het door het Bestuur opgemaakte jaarverslag, inclusief jaarrekening, over 2015.

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

Het jaarverslag, inclusief jaarrekening over 2015, 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 2015 gevoerde beleid.

BALANS PER 31 DECEMBER 2015 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	Toelichting	31-12-2015 x € 1.000	31-12-2014 x € 1.000
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	1		
Sociaal vastgoed in exploitatie	1.1	27.837	27.907
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	72	537
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	<u>597</u>	<u>624</u>
Totaal materiële vaste activa		28.506	29.068
Vastgoedbeleggingen	2		
Commercieel vastgoed in exploitatie	2.1	205	846
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	<u>3.150</u>	<u>2.400</u>
		3.355	3.246
Financiële vaste activa	3		
Te vorderen BWS-subsidies	3.1	0	4
Latente belastingvordering(en)	3.2	<u>958</u>	<u>912</u>
Totaal financiële vaste activa		958	916
Totaal vaste activa		32.819	33.230
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	4	<u>1.335</u>	<u>660</u>
		1.335	660
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren		26	17
Gemeente Boekel		7	0
Overige vorderingen		28	17
Overlopende activa		<u>12</u>	<u>11</u>
Totaal vorderingen		73	45
Liquide middelen	6	2.251	1.775
Totaal vlottende activa		<u>3.659</u>	<u>2.480</u>
TOTAAL		<u><u>36.478</u></u>	<u><u>35.710</u></u>

BALANS PER 31 DECEMBER 2015 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA	Toelichting	31-12-2015 x € 1.000	31-12-2014 x € 1.000
EIGEN VERMOGEN	7		
Overige reserves		8.964	7.957
Resultaat boekjaar		<u>443</u>	<u>1.007</u>
Totaal eigen vermogen		9.407	8.964
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening loopbaanbudget	8.1	<u>15</u>	<u>15</u>
Totaal voorzieningen		15	15
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Leningen kredietinstellingen	9.1	23.291	23.455
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkochte onder voorwaarden	9.2	<u>3.165</u>	<u>2.422</u>
Totaal langlopende schulden		26.456	25.877
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	0	0
Schulden aan leveranciers		47	39
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.2	18	116
Schulden ter zake van pensioenen		8	13
Overige schulden	10.3	139	210
Overlopende passiva	10.4	<u>388</u>	<u>476</u>
Totaal kortlopende schulden		600	854
TOTAAL		<u>36.478</u>	<u>35.710</u>

WINST EN VERLIESREKENING		Toe-	31-12-2015	31-12-2014
OVER PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2015		lichting	X € 1.000	X € 1.000
BEDRIJFSOPBRENGSTEN				
Huuropbrengsten	11		3.665	3.564
Opbrengsten servicecontracten	12		87	94
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	13		1.225	1.506
Overige bedrijfsopbrengsten	14		9	8
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>4.986</u>	<u>5.172</u>
BEDRIJFSLASTEN				
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	15		877	889
Overige waardeveranderingen van (im) materiële vaste activa	16		469	287
Lonen en salarissen	17		316	323
Sociale lasten	17		52	56
Pensioenlasten	17		55	62
Onderhoudslasten	18		1.031	555
Leefbaarheid	19		12	14
Lasten servicecontracten	20		92	95
Overige bedrijfslasten	21		779	847
Som der bedrijfslasten			<u>3.683</u>	<u>3.128</u>
Bedrijfsresultaat			<u>1.303</u>	<u>2.044</u>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22		6	-9
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23		15	8
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten			-1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	24		926	952
Som der financiële baten en lasten			<u>-912</u>	<u>-943</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting			<u>397</u>	<u>1.093</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	25		46	-86
RESULTAAT NA BELASTINGEN			<u>443</u>	<u>1.007</u>

KASSTROOMOVERZICHT

	2015 X € 1.000	2014 X € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten (volgens de indirecte methode)		
Bedrijfsresultaat	1.303	2.044
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	878	889
Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa	469	287
Verandering in werkkapitaal:		
- mutatie voorraden	-675	3
- mutatie vorderingen	-28	29
- mutatie kortlopende schulden (exclusief kredietfaciliteit)	-240	-75
	<u>-943</u>	<u>-43</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	1.707	3.177
Ontvangen rente	14	8
Betaalde rente	-940	-978
	<u>-926</u>	<u>-970</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	781	2.207
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa:		
- sociaal vastgoed in exploitatie	-224	-194
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-14	-549
- onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-11	-1
- onroerende zaken VOV	-943	0
Desinvesteringen in materiële vaste activa:		
- sociaal vastgoed in exploitatie	105	228
- commercieel vastgoed	0	66
Mutatie financiële vaste activa	4	-12
Kasstroom uit investeringenactiviteiten	-1.083	-462
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie terugkoopverplichtingen VOV	942	0
Ontvangsten uit langlopende schulden nieuw	0	1.500
Eind aflossing leningen	0	-1.500
Aflossing langlopende schulden	-164	-134
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	778	-134
Netto-Kasstroom	476	1.611
Verloop liquide middelen		
Liquide middelen begin boekjaar	1.775	164
Netto kasstroom	476	1.611
Liquide middelen eind boekjaar	<u>2.251</u>	<u>1.775</u>

TOELICHTING OP DE JAARREKENING 2015

Algemeen

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Toegelaten instelling

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

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

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

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor onder andere de jaarrekening. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor dit onderwerp.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

1. Materiële vaste activa

1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Grondslag sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als bedrijfsmiddel:

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48).

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.

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

Grondslag classificatie als bedrijfsmiddel en waardering tegen historische kostprijs:

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

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

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

Onderhoud:

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

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

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

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

Er vindt geen activering van rente plaats.

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

2. Vastgoedbeleggingen

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

2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

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

Grondslag classificatie als vastgoedbelegging en waardering tegen historische kostprijs:

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

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

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

Onderhoud

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

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

3. Financiële vaste activa

3.1 Te vorderen BWS-subsidie

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

3.2 Latente belastingvordering(en)

a. Voorwaartse verliescompensatie

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

b. Voor verschillen lening portefeuille

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

c. Latente belastingvordering voor verkoop bestemd vastgoed

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

Het onroerend goed bestaat uit een drietal categorieën onroerend goed:

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

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

4. Voorraden

a. Voorraden onderhoudsmaterialen

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatste bekende inkooprijzen.

b. 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 met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

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

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening loopbaanbudget

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

9. Langlopende schulden

9.1 Leningen

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

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

10. Kortlopende schulden

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

Resultaatbepaling

Algemeen

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

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

11. Huuropbrengsten

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

12. Opbrengsten servicecontracten

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

13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

14. Overige bedrijfsopbrengsten

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

15. Afschrijvingen op immateriële- en materiële vaste activa

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

16. Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa

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

17. Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

18. Onderhoudslasten

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

19. Leefbaarheid

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

20. Lasten servicecontracten

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

21. Overige bedrijfslasten

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

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

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

25. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000
1 januari 2015				
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	35.286	732	844	36.862
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.368	-195	0	-2.563
Cumulatieve afschrijvingen	-5.011	0	-220	-5.231
Boekwaarde per 1 januari 2015	<u>27.907</u>	<u>537</u>	<u>624</u>	<u>29.068</u>
Mutaties				
Investeringen	224	14	11	249
Desinvesteringen	-152	0	-3	-155
Desinvestering afschrijvingen	47	0	3	50
Afschrijvingen	-837	0	-38	-875
Overboeking	479	-479	0	0
Herclassificatie	638	0	0	638
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0	0	0	0
	-469	0	0	-469
Totaal mutaties 2015	<u>-70</u>	<u>-465</u>	<u>-27</u>	<u>-562</u>
31 december 2015				
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	36.901	72	852	37.825
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.209	0	0	-3.209
Cumulatieve afschrijvingen	-5.855	0	-255	-6.110
Boekwaarde per 31 december 2015	<u>27.837</u>	<u>72</u>	<u>597</u>	<u>28.506</u>

De herclassificatie tussen commercieel vastgoed in exploitatie naar sociaal vastgoed in exploitatie wordt veroorzaakt doordat de criteria in boekjaar 2015 gewijzigd zijn. Vanaf 2015 is de aanvangshuur van de huidige huurder bepalend voor de classificatie DAEB of niet-DAEB. Voorheen was de huidige huur bepalend. Hierdoor zijn er vijf woningen anders geïnclassificeerd ten opzichte van voorgaand boekjaar.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Sociaal vastgoed in exploitatie:

Grond	geen afschrijvingen
Woningen - garages - bedrijfsruimten	lineair 50 jaar
Isolatie - woningaanpassing	lineair 20 jaar
Woningverbetering - warmwaterinstallatie - Cv-installaties	lineair 25 jaar
Overige zaken	lineair 25 jaar

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

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

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed bedraagt ultimo 2015 € 31,8 miljoen. (2014: € 30,9 miljoen).

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

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

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

Als uitgangspunt voor de verhuurderheffing in de bedrijfswaardeberekening volgen wij het standpunt dat de verhuurderheffing voor de jaren 2014-2018 wettelijk is vastgelegd in de wet Maatregelen Woningmarkt en dat zolang wettelijk niet anders is bepaald, het tarief voor 2018 en de daarop volgende jaren vooralsnog hetzelfde tarief is als in 2017. Voor de tarieven na 2017 is het stellige voornemen van de overheid om de heffing in de jaren na 2017 verder toe te laten nemen. Wanneer wij in de berekening van de bedrijfswaarde na 2017 rekening houden met een verdere stijgende verhuurderheffing daalt de totale bedrijfswaarde (sociaal en commercieel vastgoed) ultimo 2015 van € 32,1 miljoen naar € 29,5 miljoen.

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

	2015	2014
Jaarlijkse huurverhogingen	2,50%	4,00%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen meer dan € 43.000)	2,50%	2,50%
Huurharmonisatie bij zittende huurders (inkomen lager dan € 43.000)	0,50%	0,50%
Mutatiegraad	8,33%	7,50%
Jaarlijkse huurderiving	1,20%	0,75%
Norm klachten- en mutatieonderhoudskosten per vhe	Meerjarenbegroting	Meerjarenbegroting
Norm kosten planmatig onderhoud per vhe	Meerjarenonderhouds- begroting	Meerjarenonderhouds- begroting
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	2,50%	3,00%
Norm exploitatielasten per vhe	Meerjarenbegroting	Meerjarenbegroting
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	2,50%	3,00%
Verhuurderheffing	Tot einde looptijd	Tot einde looptijd
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond:		
- Opbrengst per verhuureenheid	€ 25.000	€ 25.000
- Kosten per verhuureenheid	<u>€ 10.000</u>	<u>€ 10.000</u>
	€ 15.000	€ 15.000
Disconteringsvoet	5,00%	5,25%
Moment van discontering	Medionumerando	Medionumerando

Tabel stijgingsparameters

Periode	Huurstijging in %	Huurharmonisatie in %	Stijging loonkosten en inflatie	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige var.lasten
2016	1,40%	0,50%	1,60%	1,60%	1,60%
2017	1,58%	0,50%	2,02%	2,02%	2,02%
2018	1,71%	0,50%	2,31%	2,31%	2,31%
2019	1,79%	0,50%	2,52%	2,52%	2,52%
2020	2,00%	0,50%	3,00%	3,00%	3,00%
2021 -2063	2,00%	0,00%	2,50%	2,50%	2,50%

Tabel verkoopopbrengsten

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

Het aantal verkopen is gebaseerd op het gemiddeld aantal verkopen van de afgelopen jaren, met uitzondering van het jaar 2015, aangezien er toen door aanpassing van het verkoopbeleid extra woningen zijn verkocht.

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

Jaar	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal verkopen	2	2	2	2	2
Opbrengstwaarde	€ 324.532	€ 382.084	€ 323.161	€ 416.304	€ 359.475
Boekwaarde	€ 67.730	€ 166.888	€ 55.840	€ 35.975	€ 49.038

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

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

De WOZ-waarde van het totale vastgoed, inclusief commercieel, bedraagt € 81,1 miljoen peildatum 01-01-2015 (2014: € 81,4 miljoen peildatum 01-01-2014).

2. Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is hierna opgenomen:

	2015	2014
2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie	X € 1.000	X € 1.000
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	1.149	818
Cumulatieve waardeveranderingen	-239	-172
Cumulatieve afschrijvingen	-64	-24
Boekwaarde per 1 januari	<u>846</u>	<u>622</u>
Mutaties		
Investerings	0	0
Desinvesteringen	0	-67
Desinvestering afschrijvingen	0	1
Afschrijvingen	-3	-8
Overboeking	0	0
Herclassificatie	-638	365
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0	0
Totaal mutaties	<u>-641</u>	<u>224</u>
31 december		
Cumulatieve verkrijgings-of vervaardigingsprijs	281	1.149
Cumulatieve waardeveranderingen	-62	-239
Cumulatieve afschrijvingen	-14	-64
Boekwaarde per 31 december	<u>205</u>	<u>846</u>

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed (exclusief verhuurderheffing) bedraagt per 31 december 2015 € 0,3 miljoen (2014: € 0,7 miljoen). De marktwaarde in verhuurde staat per eind 2015 is € 209 (2014: € 954).

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Grond	geen afschrijvingen
Woningen - garages - bedrijfsruimten	lineair 50 jaar
Isolatie - woningaanpassing	lineair 20 jaar
Woningverbetering - warmwaterinstallatie - Cv-installaties	lineair 25 jaar
Overige zaken	lineair 25 jaar

2.2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

De waarde ontwikkeling van het vastgoed is hierbij gebaseerd op het verschil tussen de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed bij uitgifte en de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed op het moment van terugkoop (gebaseerd op een onafhankelijke taxatie). Ultimo 2015 zijn er 32 kavels en 11 woningen verkocht onder voorwaarden (2014: 38 kavels en 5 woningen).

In 2015 is er door de bewoners 6 keer gebruik gemaakt om de woning terug te verkopen aan Stichting PeelrandWonen. Binnen hetzelfde kalenderjaar heeft Stichting PeelrandWonen deze woningen doorverkocht aan derden, wederom met voorwaardelijke terugkoopverplichting.

	2015	2014
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	2.400	2.444
Terugboeken grond VOV	-212	0
Mutatie opboeking VOV onroerende zaak	927	0
	<u>3.115</u>	<u>2.444</u>
Mutatie waardeverandering	<u>35</u>	<u>-44</u>
Stand per 31 december	<u><u>3.150</u></u>	<u><u>2.400</u></u>

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	2015	2014
	X € 1.000	X € 1.000
Te vorderen BWS subsidies	<u>0</u>	<u>4</u>
Totaal	<u><u>0</u></u>	<u><u>4</u></u>

3.1. Te vorderen BWS subsidies

	2015	2014
	X € 1.000	X € 1.000
1 januari	<u>4</u>	<u>16</u>
Te vorderen BWS-subsidie	<u><u>4</u></u>	<u><u>16</u></u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Rente	0	1
- Ontvangen bijdragen	<u>4</u>	<u>13</u>
	<u>-4</u>	<u>-12</u>
31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>4</u></u>

Het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de 'te vorderen BWS-subsidie bedraagt 0.

3.2 Latente belastingvordering(en)

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

	2015	2014
	X € 1.000	X € 1.000
Latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie	685	685
Latentie leningportefeuille	83	82
Latentie voor verkoop bestemd bezit	<u>190</u>	<u>145</u>
	<u><u>958</u></u>	<u><u>912</u></u>

Latentie voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie

	2015	2014
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	685	685
Mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u><u>685</u></u>	<u><u>685</u></u>

Eind 2013 heeft Stichting PeelrandWonen een fiscaal verlies van in totaal € 12.311.161.

Op basis van de geprognostiseerde fiscale resultaten voor zeven jaar blijkt dat het totale verlies voor alsnog niet geheel verrekenend kan worden. De berekening van de actieve belastinglatentie is derhalve gebaseerd op de geprognostiseerde fiscale resultaten van de komende zeven jaar. De onzekerheid van verrekening is gelegen in de afwaardering van de onroerende zaken naar WOZ waarde. Door deze onzekerheid heeft er in 2015 geen dotatie plaatsgevonden aan de latentie.

Latentie leningenportefeuille

	2015 <u>X € 1.000</u>	2014 <u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	82	82
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie boekjaar	<u>1</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u><u>83</u></u>	<u><u>82</u></u>

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

Stand per 31 december	<u>330</u>	<u>326</u>
-----------------------	------------	------------

Latentie voor verkoop bestemd bezit

	2015 <u>X € 1.000</u>	2014 <u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	145	231
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie boekjaar	<u>45</u>	<u>-86</u>
Stand per 31 december	<u><u>190</u></u>	<u><u>145</u></u>

	2015 <u>x € 1.000</u>	2014 <u>x € 1.000</u>
Commerciële waarde onroerend goed per 31 december	352	93
Fiscale waarde onroerend goed per 31 december	<u>1.181</u>	<u>718</u>
Verschil	<u>-829</u>	<u>-625</u>

Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 3.75% gerekend:	761	580
--	-----	-----

Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief ad 25%:	<u><u>190</u></u>	<u><u>145</u></u>
---	-------------------	-------------------

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudsmaterialen	11	7
Grond	1.324	653
	<u>1.335</u>	<u>660</u>

Eind 2015 zijn er twee bouwterreinen Boekweit in Boekel en een bouwterrein Kerkpad in Venhorst aangekocht.

5. Vorderingen

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren	26	17
Gemeente Boekel	7	0
Overige vorderingen	28	17
Overlopende activa	12	11
	<u>73</u>	<u>45</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2015 is 0,71% van de nettojaarhuur (2014: 0,46%).

6. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	2015	2014
	X € 1.000	X € 1.000
Kas	1	0
Rekening-courant ING NV	2	3
Vermogensspaarrekening ING NV	197	999
Rekening-courant BNG	15	283
Rekening-courant Rabobank	1.737	8
Spaarrekening Rabobank	300	482
Totaal	<u>2.251</u>	<u>1.775</u>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking aan de woningstichting.

7. EIGEN VERMOGEN

	2015	2014
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	8.964	7.957
Jaarresultaat	<u>443</u>	<u>1.007</u>
Stand per 31 december	<u><u>9.407</u></u>	<u><u>8.964</u></u>
Samenstelling na winstbestemming		
Overige reserves	9.407	8.964
De mutatie van de overige reserves is	443	1.007

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

8. VOORZIENINGEN

8.1. Voorziening loopbaanbudget

	2015	2014
	<u>X € 1.000</u>	<u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	15	15
Dotatie	1	3
Onttrekking	<u>-1</u>	<u>-3</u>
Stand per 31 december	<u><u>15</u></u>	<u><u>15</u></u>

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

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1. Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen is als volgt:

	2015 <u>X € 1.000</u>	2014 <u>X € 1.000</u>
Stand per 1 januari	23.455	23.589
Bij: nieuwe leningen	0	1.500
Af: afgeloste leningen	0	-1.500
Af: aflossingen	-164	-134
Stand per 31 december	<u>23.291</u>	<u>23.455</u>

Rentepercentages	bedrag (x € 1.000,--)	resterende looptijd	bedrag (x € 1.000,--)	renteherziening	bedrag (x € 1.000,--)
2 tot 3 %	5.014	1 tot 5 jaar	6.223	1 tot 5 jaar	0
3 tot 4 %	6.554	5 tot 10 jaar	7.300	5 tot 10 jaar	1.229
4 tot 5 %	9.000	10 tot 15 jaar	0		
5 tot 6 %	2.723	15 tot 20 jaar	4.539		
> 6 %	0	20 tot 25 jaar	4.000		
		25 tot 30 jaar	1.229		
		> 30 jaar	0		
totaal	<u>23.291</u>		<u>23.291</u>		<u>1.229</u>

Rentevoet en aflossingssysteem

Het gemiddelde rentepercentage is gelijk gebleven op 3,98% eind 2015.

De leningen kredietinstellingen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of fixe (ineens afgelost). De gemiddelde rentevastperiode eind 2015 is 10,1 jaar (2014: 11,1 jaar). Komend jaar bedraagt het normale aflossingsbestanddeel € 0,2 miljoen. Tevens vindt er in 2016 een contractuele eindaflossing ten bedrage van € 2,0 miljoen plaats.

Zekerheden

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

Borgstelling ten bedrage van € 23.291.000 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 eeuwig durend erfpacht uitgegeven aan starters op de woningmarkt in Boekel. De aankoopwaarde van de in erfpacht uitgegeven grondpositie bedraagt circa € 1,8 miljoen. De erfpachters hebben woningen op deze kavels gerealiseerd. Middels notariële akte is bepaald dat de erfpachters een voorwaardelijke plicht hebben om bij de toekomstige verkoop de woning aan te bieden aan Stichting PeelrandWonen. Stichting PeelrandWonen heeft een voorwaardelijke terugkoopverplichting, waarbij de aankoopprijs gebaseerd is op een afgesproken terugkoopformule, welke onder ander bestaat uit een vooraf vastgelegde uitgifteprijs plus een afgesproken percentage van de waardeontwikkeling van het registergoed.

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

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2015	2014
	X € 1.000	X € 1.000
Stand per 1 januari	2.422	2.457
Terugboeken grond VOV	-212	0
Mutatie opboeking VOV onroerende zaak	927	0
	<u>3.137</u>	<u>2.457</u>
Mutatie waardeverandering	<u>28</u>	<u>-35</u>
Stand per 31 december	<u><u>3.165</u></u>	<u><u>2.422</u></u>

Op basis van de tot heden gedane transacties zijn wij voor eind 2015 uitgegaan dat inzake de voorwaardelijke terugkoopverplichting mocht deze ingeroepen worden de voorwaardelijke terugkoopverplichting voor het totaal van de 43 woningen circa € 6.5 mln. (2014: € 6.3 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

	2015	2014
	X € 1.000	X € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	47	39
Belastingen en premies sociale verzekeringen	18	116
Schulden ter zake van pensioenen	8	13
Overige schulden	139	210
Overlopende passiva	388	476
	<u>600</u>	<u>854</u>

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2015	2014
	X € 1.000	X € 1.000
BNG, rekening-courantkrediet	<u>0</u>	<u>0</u>

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

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2015	2014
	X € 1.000	X € 1.000
Loonbelasting en sociale premies	14	16
Omzetbelasting	4	100
	<u>18</u>	<u>116</u>

10.3 Overige schulden

	2015	2014
	X € 1.000	X € 1.000
Vooruitontvangen huur	17	19
Fondsrekening Doe Maar Gewoon	23	19
Afrekening servicekosten diverse complexen	99	172
	<u>139</u>	<u>210</u>

10.4 Overlopende passiva

	2015	2014
	X € 1.000	X € 1.000
Niet vervallen rente leningen	349	363
Accountantskosten	22	22
Verplichting verlofuren medewerk(st)ers	9	9
Nog te betalen investeringsverplichtingen	0	76
Overige overlopende passiva	8	6
	<u>388</u>	<u>476</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

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

Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Ultimo boekjaar bedroeg het obligo € 0.9 miljoen (2014: € 0.9 miljoen).

Volmacht WSW

Op 30 december 2013 heeft Stichting 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 € 80,8 miljoen.

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Stichting PeelrandWonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Stichting PeelrandWonen heeft in geval van een tekort bij het SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Ultimo 2015 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 109% (ultimo 2014: 114%).

Per 31 december 2014 had het SPW niet de beschikking over het wettelijk vereiste eigen vermogen van 25,7%. Derhalve is op 23 juni 2015 volgens de voorschriften van DNB een herstelplan vastgesteld, waardoor het SPW binnen een hersteltermijn van twaalf jaar weer zal beschikken over het wettelijk vereiste eigen vermogen. Herstel van de beleidsdekkingsgraad zal vooral komen uit het beleggingsrendement, maar het SPW sluit aanvullende maatregelen zoals premieverhoging of het versoberen van de pensioenregeling niet uit.

TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2015

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

11. Huuropbrengsten

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	3.701	3.544
Onroerende goederen niet zijnde woningen	4	4
	<u>3.705</u>	<u>3.548</u>
Af: huurderving		
Wegens leegstand	42	42
Wegens oninbaarheid/overige redenen	4	1
Subtotaal huurderving	<u>46</u>	<u>43</u>
Subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	3.659	3.505
<i>Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Te ontvangen nettohuur		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	7	60
Subtotaal huren	<u>7</u>	<u>60</u>
Af: huurderving		
Wegens leegstand	1	1
Subtotaal huurderving	<u>1</u>	<u>1</u>
Subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	6	59
Totaal	<u><u>3.665</u></u>	<u><u>3.564</u></u>

12. Opbrengsten servicecontracten

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Te ontvangen vergoedingen	114	111
Leveringen en diensten te verrekenen met huurders	-27	-17
Totaal	87	94

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

13. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.350	1.588
Af: direct toerekenbare kosten	-20	-18
Af: boekwaarde	-104	-145
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.226	1.425
<i>Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden</i>		
Verkoopresultaat VOV transacties	26	0
Ongerealiseerd resultaat VOV transacties	0	0
Af: direct toerekenbare kosten	-26	-1
Verkoopresultaat verkoop onder voorwaarden	0	-1
<i>Commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	149
Af: direct toerekenbare kosten	0	-1
Af: boekwaarde	-1	-66
Verkoopresultaat commercieel vastgoed	-1	82
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.225	1.506

14. Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Inschrijfgelden woningzoekenden	4	3
Doorberekende administratiekosten/toezichtskosten	5	5
Totaal	9	8

BEDRIJFSLASTEN

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

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Sociaal vastgoed	837	842
Commercieel vastgoed	3	8
Ten dienste van de exploitatie	37	39
	877	889

16. Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Afwaardering sociaal vastgoed	469	25
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	195
Afwaardering commercieel vastgoed	0	67
	469	287

17. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen en salarissen	316	323
Sociale lasten	52	56
Pensioenlasten	55	62
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	423	441

Het aantal werkzame werknemers ultimo 2015, berekend op fulltime basis exclusief stagiaires en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2015	2014
Directie	1,00	1,00
Afdeling wonen	1,02	1,17
Afdeling vastgoed	2,17	2,17
Afdeling financiën	1,44	1,67
Overige	0,00	0,00
Totaal	5,63	6,01

Pensioenlasten

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

18. Onderhoudslasten

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhoudslasten (planmatig)	816	411
Onderhoudslasten (niet planmatig)	215	144
Totaal onderhoudslasten	<u>1.031</u>	<u>555</u>
Schilderwerk	113	80
Vervanging CV-ketels	34	23
Dynamisch mutatie-onderhoud	99	41
Diverse planmatige onderhoudswerkzaamheden	570	267
Subtotaal groot- en planmatig onderhoud	<u>816</u>	<u>411</u>
<i>Dagelijks onderhoud</i>		
Klachtenonderhoud	131	121
Kosten C.V. onderhoud	50	45
Kosten liften en brandmeldinst.	12	9
Mutatie-onderhoud	73	20
Calamiteiten onderhoud	11	11
Contracten onderhoud	7	7
Subtotaal	<u>284</u>	<u>213</u>
Af: kosten eigen dienst (elders verantwoord)	<u>-69</u>	<u>-69</u>
Saldo dagelijks onderhoud	215	144
Totaal onderhoudslasten	<u>1.031</u>	<u>555</u>

19. Leefbaarheid

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Leefbaarheid (niet planmatig)	12	14
Totaal leefbaarheid	<u>12</u>	<u>14</u>

20. Lasten servicecontracten

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Onderhouds- en schoonmaakkosten en overige servicekosten	37	35
Gas, water en electra en Centrale antenne	55	60
Totaal lasten servicecontracten	92	95

21. Overige bedrijfslasten

Beheerkosten

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Algemene beheer- en administratiekosten	82	83
Automatiseringskosten	33	40
Bestuur- en toezichtskosten	24	37
Huisvestingskosten	19	17
Overige personeelskosten	66	28
Overige beheerskosten	23	26
Subtotaal beheerskosten	247	231

Heffingen

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Belastingen	162	135
Verzekeringen	9	9
Contributie Aedes	5	5
Contributie Autoriteit Woningcorporaties	2	0
Saneringssteun	0	124
Verhuurdersheffing	345	321
	523	594

Overige bedrijfslasten

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Exploitatieresultaat DMG	4	19
Overige directe exploitatielasten m.n. energie leegstaande woningen	5	3
Totaal overige bedrijfslasten	9	22
Totaal overige bedrijfslasten	779	847

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

22. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Waardeverandering onroerende zaken VOV	34	-44
Waardeverandering onroerende zaken VOV terugkoopverplichting	-28	35
	<u>6</u>	<u>-9</u>

23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op uitgezette middelen	15	8
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>15</u>	<u>8</u>

Opbrengsten financiële vaste activa en effecten

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Rente op te vorderen BWS subsidie	-1	1
Totaal opbrengsten financiële vaste activa en effecten	<u>-1</u>	<u>1</u>

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Rente leningen kredietinstellingen	919	947
Disagio WSW ; borgingskosten leningen	3	3
Provisie /kosten bankinstellingen	4	2
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>926</u>	<u>952</u>
Saldo rente lasten en baten	<u>-912</u>	<u>-943</u>

25. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Mutatie actieve belasting voor verkoop bestaand bezit	45	-86
Mutatie actieve belasting leningen	1	0
	<u>46</u>	<u>-86</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2015	2014
	x € 1.000	x € 1.000
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	397	1.093
Af:		
Fiscaal lager verkoopresultaat	-721	-1.506
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-7	0
Disagio leningen	-31	-31
Herinvesteringsreserve	-264	0
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	-6	9
Bij:		
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	646	859
Correctie waardeveranderingen (onrendabele top)	469	287
Geactiveerde rente nieuwbouw	8	0
Correctie saneringssteun	0	124
Gemengde kostenaf trek	4	4
Belastbaar bedrag	<u>495</u>	<u>839</u>

Het belastbaar bedrag 2015 zal worden verrekend met het verlies van 2008 en 2009.

OVERIGE TOELICHTINGEN

OPMAAK VAN DE JAARREKENING

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening opgemaakt op 26 april 2016 opgemaakt.

VASTSTELLING VAN DE JAARREKENING

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening op 18 mei 2016 vastgesteld.

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

BEZOLDIGING

Bestuurder

De bezoldiging van de huidige directeur-bestuurder die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedragen € 113.834 (2014: € 112.784) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd:

Naam	Functie	Duur dienstverband	Omvang dienstverband	Periodiek betaalde beloning	Beloningen betaalbaar op termijn
G.J.A. Canjels	Directeur-bestuurder	onbepaald	36 uur per week	€ 95.651	€ 18.183

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

Commissarissen

De bezoldiging van huidige leden van de Raad van Commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie zijn gekomen bedragen € 16.500 en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd:

Naam	Functie	Duur dienstverband	Beloning
R.J.M. Vorstenbosch	Voorzitter RvC	31-12-2017	€ 3.000
T.J.A. van de Ven	Vicevoorzitter RvC	31-12-2016	€ 3.000
A.J.M. Tielemans	Lid RvC	31-12-2018	€ 3.000
T.J.L.M. Donkers	Lid RvC	30-06-2015	€ 1.500
W.J.M. van Zutven	Lid RvC	31-12-2016	€ 3.000
L.P. van der Heijden	Lid RvC	31-12-2017	€ 3.000

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

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Vanaf boekjaar 2014 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De norm voor 2015 is als volgt:

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

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 geldt voor Stichting PeelrandWonen dat de topfunctionaris valt in Klasse A, waarbij een maximale bezoldigingsnorm geldt van € 82.100. Er geldt wel een overgangsregeling.

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

Bestuurder

	2015	2014
Naam	G.J.A. Canjels	G.J.A. Canjels
Beloning	€ 86.300	€ 83.189
Belastbare kostenvergoedingen	€ 886	€ 1.200
Vorzieningen betaalbaar op termijn	€ 18.183	€ 18.508
Beëindigingsuitkeringen	€ 0	€ 0
	€ 105.369	€ 102.897
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur van het Dienstverband	Onbepaalde tijd	Onbepaalde tijd
Omvang dienstverband	36 uur per week	36 uur per week

Commissarissen

Naam	Functie	Duur dienstverband	Beloning 2015	Beloning 2014	Belastbare kostenvergoedingen	Voorziening en betaalbaar op termijn
R.J.M. Vorstenbosch	Voorzitter RvC	31-12-2017	€ 3.000	€ 3.000	€ 0	€ 0
T.J.A. van de Ven	Vicevoorzitter RvC	31-12-2016	€ 3.000	€ 3.000	€ 0	€ 0
A.J.M. Tielemans	Lid RvC	31-12-2018	€ 3.000	€ 3.000	€ 0	€ 0
T.J.L.M. Donkers	Lid RvC	30-06-2015	€ 1.500	€ 3.000	€ 0	€ 0
W.J.M. van Zutven	Lid RvC	31-12-2016	€ 3.000	€ 3.000	€ 0	€ 0
L.P. van der Heijden	Lid RvC	31-12-2017	€ 3.000	€ 3.000	€ 0	€ 0

Over 2015 is gebleken dat de directeur-bestuurder en de commissarissen binnen de norm vallen.

Accountantshonoraria

De specificatie is gebaseerd op toerekening.

De specificatie is als volgt:

Soort werkzaamheden	Naam organisatie	Bedrag 2015	Bedrag 2014
Controle van de jaarrekening	Deloitte Accountants	€ 27.667	€ 37.438
Fiscale adviesdiensten	Deloitte Belastingadviseurs	€ 10.512	€ 4.013
Andere niet-controle diensten	Deloitte Consultants	€ 735	€ 2.034

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

De heer G.J.A. Canjels MSc

Boekel, 26 april 2016

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

De heer R.M.J. Vorstenbosch, voorzitter

De heer T.J.A. van der Ven, vicevoorzitter

De heer L.P. van der Heijden, Lid

De heer A.J.M. Tielemans, Lid

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

Boekel, 30 mei 2016

OVERIGE GEGEVENS

De jaarrekening is gedateerd op 18 mei 2016

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2014

De jaarrekening 2014 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 13 mei 2015. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

VOORSTEL TOT RESULTAATBESTEMMING OVER HET BOEKJAAR 2015

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2015 ten bedrage van € 443.414 ten gunste van de overige reserves te brengen.

CONTROLE VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting PeelrandWonen te Boekel

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in de Jaarstukken 2015 op pagina 34 tot en met pagina 71 opgenomen) jaarrekening 2015 van Stichting PeelrandWonen te Boekel gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst- en verliesrekening over het boekjaar 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting PeelrandWonen per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Maastricht Airport, 20 juni 2016

Deloitte Accountants B.V.

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