

**CHARLOTTE ELISABETH VAN BEUNINGEN STG.
TE VUGHT**

Rapport inzake jaarstukken 2016

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1	Volkshuisvestingsverslag 2016	3
2	Jaarverslag Raad van Toezicht	16

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2016	25
2	Winst-en-verliesrekening over 2016	27
3	Kasstroomoverzicht 2016	28
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	30
5	Toelichting op de balans per 31 december 2016	43
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2016	53
7	WNT-verantwoording 2016	55
8	Bestemming van de winst 2016	57

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	59
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	60

BIJLAGEN

1	Fiscale positie	63
---	-----------------	----

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2016

Het bestuur van Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting biedt hierbij de jaarrekening aan voor het boekjaar 2016.

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Algemeen

Naam van de toegelaten instelling:	Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting
Gemeente van vestiging:	Vught
Secretariaat:	Peperstraat 8, 5211 KM 's-Hertogenbosch, telefoon 073-6132318
Datum van oprichting:	10 september 1937
Toelating van de Woningwet:	bij K.B. van 6 oktober 1939
Inschrijvingsnummer KvK:	41080979
Doel:	de volkshuisvesting binnen de gemeente Vught ten behoefte van met name inwoners uit de lagere inkomenscategorïën (artikel 3 der statuten)
Werkgebied:	uitsluitend de gemeente Vught
Lid van:	Aedes

Bestuur

Het bestuur was per 31 december 2016 als volgt samengesteld:

- mr Ch.M. van Beuningen, voorzitter
- mr J. van Zinnicq Bergmann, directeur/bestuurder

Voor beiden vormt de bestuursfunctie een nevenfunctie. Dit conflicteert niet met het belang van de Stichting.

Van beide bestuurders ontvangt alleen mr J. van Zinnicq Bergmann een bezoldiging, welke met inachtneming van de voorschriften van de Wnt door de raad van toezicht bij besluit van 30 november 2015 is vastgesteld op € 1.700,- per maand.

Mr Ch.M. van Beuningen geniet geen vaste vergoeding, maar kan aanspraak maken op een vacatievergoeding van € 200,- per vergadering.

Het bestuur wordt geassisteerd door de heer E. Blomjous, tot 1 juli 2015 penningmeester der Stichting. De heer Blomjous ontvangt een vergoeding op uurbasis, waartoe de raad van toezicht op 30 november 2015 heeft besloten.

Raad van toezicht

De raad van toezicht was per 31 december 2016 als volgt samengesteld:

- mr R.A.H.M. Janssen, vz.
- R. Gielens, lid
- Drs G. van Beuningen, lid qq

De leden van de raad van toezicht kunnen aanspraak maken op een vacatievergoeding van € 200,- per vergadering.

Personeel

De Stichting heeft geen personeel in dienst.

De Stichting werkt samen met een beheerder welke op uren- en kostenbasis een vergoeding ontvangt.

I. Kwaliteit en instandhouding van het woningbezit

A. Algemeen

Waar nodig worden woningen aangepast ten behoeve van gehandicapte huurders, zodat zij volgens redelijke wensen kunnen wonen.

De Stichting maakt gebruik van het meerjarenonderhoudsplan 2017-2031, opgesteld door Adviesbureau Scheutjens. Dit plan bestrijkt het gehele woningbezit van de Stichting. Het meerjarenonderhoudsplan is mede van belang voor de bedrijfswaardebepaling en dient als instrument voor de onderhoudsprognoses van de Stichting.

In 2016 is voor ongeveer € 51.219 aan klachten- en mutatieonderhoud uitgegeven. Er werd ongeveer € 140.092 uitgegeven aan planmatig onderhoud en renovaties.

Met betrekking tot de diverse projecten heeft de Stichting regelmatig overleg met de gemeente Vught.

B. Bestaande woningen

1. Hoogstraat/Vlasmeersestraat/Fortstraat/Glorieuxlaan.

Het betreft hier een complex van 66 grondgebonden woningen, gebouwd in 1938, ook genaamd 'de Piekenhoek'. In 2005 heeft een complete renovatie van het exterieur van de woningen plaatsgevonden.

De huren bevinden zich alle in het betaalbare segment.

De woningen van dit complex zijn bijzonder gewild. De huurmutaties zijn beperkt.

De Stichting is voornemens om een onderzoek op te zetten met als doel om de woningen energiezuiniger te maken.

2. Van Heeswijkstraat/ Schoonveldsingel/Van Rijckevorselstraat

Het betreft hier nog 5 woningen van het complex dat samen met de zogenaamde Piekenhoek het oorspronkelijke woningbestand van de Stichting vormde.

De woningen worden verkocht, zodra de huur eindigt. Verkoop vindt plaats tegen een prijs welke minstens gelijk is aan 90 % van de waarde in het economisch verkeer, zoals op dat moment getaxeerd.

In 2016 is geen woning verkocht.

Deze huurwoningen bevinden zich alle in het betaalbare segment

3. Vliertstraat/Vliertstate

Het betreft hier een complex van 38 appartementswoningen, daterend uit 1997. Het omvat 21 seniorenwoningen (Vliertstate) en 17 starterswoningen (Vliertstraat).

De huren bevinden zich in het betaalbare segment.

De seniorenwoningen hebben aangepaste voorzieningen. De bewoners ervan kunnen een verzorgingsabonnement afsluiten bij Huize Elisabeth, gelegen tegenover het complex. Ook ten behoeve van de bewoners is er in het complex een wijkzorgpost gevestigd. Van hieruit wordt wijkzorg verleend in de omgeving. De bewoners van het complex kunnen hier ook gebruik van maken.

4. Torenstraat/Schoolstraat

Het betreft hier een complex van 19 woningen, gerealiseerd in 1998. Het complex bestaat uit acht duplexwoningen, vijf eengezinswoningen en zes appartementswoningen.

De huren bevinden zich in het betaalbare segment.

5. Molenstraat

Het gaat hier om 16 appartementswoningen van de Stichting met bijbehorende parkeerplaatsen en bergingen in het souterrain in een groter appartementsgebouw (78 appartementen). De overige woningen behoren aan Woonwijze. De eigendommen van de Stichting en van Woonwijze zijn verticaal gescheiden. In feite is sprake van een twee-onder-één-kap. De Stichting behoudt dus de volledige zeggenschap over haar eigendom.

In het gedeelte van Woonwijze is een gemeenschapsruimte waarvan ook de huurders van de Stichting gebruik kunnen maken.

De woningen zijn met name bestemd voor senioren. De nabijheid van het Moleneindplein met alle winkelvoorzieningen speelt daarbij een belangrijke rol.

De huren bevinden zich in het betaalbare segment.

De bewoners hebben de mogelijkheid om een verzorgingsabonnement af te sluiten bij Huize Theresia dat gelegen is in de nabijheid van het complex.

6. Mariaplein 8 en Victorialaan 17 tot en met 25

Het gaat hier om een voormalig klooster annex kleuterschool dat waarin 16, respectievelijk 5 zelfstandig woningen zijn gerealiseerd.

Het complex is in zijn geheel verhuurd aan de huurder Reinier van Arkel.

De 16 woningen in het voormalige klooster (Mariaplein 8) zijn in samenspraak met Reinier van Arkel speciaal voorzien en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van pupillen met een storing in het autistisch spectrum. De 5 woningen in de voormalige kleuterschool (Victorialaan 17-25) zijn speciaal voorzien en bestemd voor senioren.

C. Nieuwbouw

Elzenburg

De Stichting heeft van de gemeente een gedeelte van het perceel grond aan de Molenstraat waar voorheen het scholencomplex Elzenburg gevestigd was aangekocht. Dit gedeelte is ca. 2.600 m² groot. De Stichting heeft een bouwproject voor de realisering van 20 grondgebonden woningen in de sociale sector ontwikkeld.

De procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan (de wijziging van de bestemming “maatschappelijk” naar “wonen”) is op datum van dit verslag op gemeenteniveau afgewikkeld. Eén persoon heeft beroep ingesteld bij de Raad van State. Een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is afgewezen. Niet bekend is wanneer de Raad van State het beroep zal behandelen.

Op datum van dit verslag is de omgevingsvergunning verleend en onherroepelijk geworden.

Aan het WSW is een verhoging van het borgingsplafond gevraagd aan de hand van een lange-termijnbegroting waarin het plan Elzenburg is opgenomen.

De Aw staat positief tegenover het project.

De verwachting is dat in het laatste kwartaal van 2017 de betreffende woningen gerealiseerd zullen kunnen worden.

In de met de gemeente gemaakte afspraken is een compensatie verwerkt voor de door de Stichting in verband met het niet doorgaan van het bouwproject aan de Taalstraat geleden schade.

II. Toewijzen, verhuren en vervreemden

Mutaties

In 2016 zijn 11 woningen na mutatie opnieuw toegewezen.

In 2016 zijn geen woningen toegewezen aan een statushouders.

De lage huurprijzen en de centrale ligging in Vught maken de woningen van de Stichting zeer gewild. Het aantal inschrijvingen van woningzoekenden is aanzienlijk en toewijzing levert dan ook over het algemeen geen probleem op. Leegstand doet zich praktisch niet voor.

Bij de Stichting ingeschreven woningzoekenden kunnen reflecteren op vrijkomende woningen welke in Het Klaverblad worden geadverteerd.

Toewijzing vindt plaats met inachtneming van de huurtoeslagnormen op basis van passendheid qua gezinssamenstelling en inkomen en op basis van anciënniteit van de inschrijving als woningzoekende.

Woonfraude

Er zijn binnen de Stichting geen gevallen van woonfraude bekend. Evenmin zijn er aanwijzingen die op woonfraude zouden kunnen duiden. Er worden geen specifieke activiteiten ontplooid voor de aanpak van woningfraude. Het beperkte en dus overzienbare woningbezit en de kleine kring van huurders maken woonfraude minder voor de hand liggend.

Huuraanpassingen

Het beleid van de Stichting gaat uit van een jaarlijkse huurstijging volgens de toepasselijke normen. Per 1 juli 2016 is er een gemiddelde huurverhoging van 2,36% doorberekend.

De Stichting heeft in 2016 de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging is noodzakelijk om voldoende middelen te verwerven om de door de overheid opgelegde verhuurdersbijdrage te kunnen voldoen.

Huurachterstanden

Het ingezette beleid met betrekking tot een strakke bewaking van huurachterstanden heeft ook dit jaar de nodige aandacht gehad van de Stichting. Huurachterstanden worden vroegtijdig gesignaleerd en gemonitord. Ernstige gevallen worden uit handen gegeven. Bestaande huurachterstanden worden zoveel mogelijk middels betalingsregelingen opgelost.

Dit beleid van regelmatige monitoring van huurachterstanden heeft effect. In de loop van 2016 is de huurachterstand teruggelopen van € 4.972 naar € 3.079. Het resterende bedrag van de huurachterstanden betreft voornamelijk een zeer beperkt aantal oude huurschulden.

In 2016 heeft er geen huisuitzetting plaats gevonden.

Vervreemden

De Stichting bezit nog vijf woningen aan de Schoonveldsingel e.o. welke alle vijf bestemd zijn te worden verkocht.

III. Betrekken van huurders bij beheer en beleid

A. Huurdersoverleg

Voor het jaarlijks huurdersoverleg zijn ook in 2016 alle huurders persoonlijk uitgenodigd. Het heeft op 19 december plaatsgevonden. Deze opzet lijkt op zich wel te voldoen en de waardering van de huurders te hebben.

De Stichting gaat echter de mogelijkheid van oprichting van een huurdersvereniging onderzoeken. .

De benodigde faciliteiten zijn door de Stichting beschikbaar gesteld.

Bij dit huurdersoverleg is onder andere aan de orde geweest:

- het toewijzings- en verhuurbeleid van de Stichting;
- de in het algemeen te hanteren voorwaarden voor verhuur;
- het huurprijzenbeleid;
- het beheer van de centrale voorzieningen en installaties;
- de door de Stichting te verlenen diensten;
- de inrichting en de kwaliteit van de woningen en de omgeving;
- het onderhoud en beheer van de woningen;
- het servicepakket;
- de nieuwbouwplannen van de Stichting
- onder de huurders is een tevredenheidsonderzoek is uitgevoerd

De Stichting heeft aangegeven haar beleid ongewijzigd te willen voortzetten.

De huurders zijn geïnformeerd over de wijzigingen in de structuur van het bestuur van de Stichtingen de daarmee samenhangende statutenwijziging. De daarbij voorziene overgang van een deel van de bestuursleden naar de raad van toezicht is uitgelegd. Van de zijde van de huurders is deze informatie aangenomen en zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Vanuit de huurders zijn voorts vele onderwerpen, meer individueel bepaald en veelal van praktische aard, aan de orde gesteld en besproken. Aldus ontstaat een overleg dat informeel van aard is. Een en ander leidt tot aanpassingen op bepaalde onderdelen van het beleid van de Stichting.

B. Klachtenregeling

Reeds sinds 1999 is er een klachtenreglement en functioneert ten behoeve van de huurders van de Stichting een klachtencommissie. Voorzitter van deze commissie is de heer mr J.L.A.M. Wedemeijer, voormalig notaris te Berlicum.

Ook in 2016 zijn bij de klachtencommissie geen klachten ingediend.

C. Onderhoud

De contacten tussen de Stichtingen haar huurders met betrekking tot onderhoudsklachten verlopen via de heer P. Pennings. De afhandeling van onderhoudsklachten is verregaand geprotocolleerd en werkt in de praktijk naar tevredenheid.

IV. Leefbaarheid

Ter bevordering van de leefbaarheid heeft de Stichting speciale zorg voor het beheer van de gemeenschappelijke ruimten in de appartementsgebouwen en voor het onderhoud van een aantal gemeenschappelijke groenvoorzieningen.

Daarnaast worden leefbaarheidbevorderende maatregelen getroffen bij de renovatie van woningen. Het gaat daarbij met name om zaken als inbraakwerende voorzieningen en erfafscheidingen, bestrating, verlichting van brandgangen en dergelijke.

V. Wonen en zorg

Ook in 2016 heeft de Stichting haar bewoners de mogelijkheid geboden om zorg te verkrijgen via de Stichting Vughterstede. In Vliertstaete is een zorgkantoor gevestigd. Vanuit dit kantoor wordt zorg in de wijk verleend.

VI. Het waarborgen van de financiële continuïteit

Het financiële beleid en beheer zijn gericht op de handhaving van de financiële continuïteit van de Stichting. Het solvabiliteitspercentage bedraagt in 2016 38% en zal naar verwachting in 2017 uitkomen op ongeveer 33%. De ICR bedraagt 0,92 en zal naar verwachting in 2017 uitkomen op ongeveer 1,90 en de DSCR 0,72 en zal naar verwachting in 2017 uitkomen op ongeveer 1,17. De verwachte percentages zijn berekend op basis van de meerjarenbegroting 2017-2026.

De behaalde omzet bedraagt in het verslagjaar € 1.005.274. Het jaarresultaat is in het verslagjaar uitgekomen op € 977.975. De niet gerealiseerde waardeverandering van de materiële vaste activa (€ 795.033) vormt het grootste deel in het resultaat.

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt in het verslagjaar € 294.213 ten opzichte van voorgaand jaar € 137.408, deze groei vloeit voort uit het gevolgde beleid van inkomensafhankelijke huurverhogingen en bezuinigingen op kosten.

De totale kasstroom bedraagt in het verslagjaar € 118.712 ten opzichte van voorgaand jaar € - 841.915. In voorgaand jaar is een lening afgelost (€ 1.550.000) middels een nieuwe lening (€ 734.000) en aflossing uit eigen middelen voor het overige. Het effect van de renteverlaging is in het verslagjaar zichtbaar.

De Stichting houdt de AW en het WSW periodiek op de hoogte van de ontwikkelingen binnen de Stichting middels toezending van kwartaalrapportages waarin voortschrijdend overzichten zijn verwerkt. Met beide instanties houdt het bestuur nauw contact met het oog op de door beide gewenste monitoring van de Stichting.

De Stichting is sinds 2006 lid van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

De beleggingsactiviteiten van de Stichting zijn minimaal gezien het beleid van de Stichting om de beschikbare liquiditeiten aan te wenden ter aflossing van de lopende leningen. De Stichting heeft geen derivaten.

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

De Stichting heeft in het boekjaar geen financiering verstrekt aan buitenlandse instellingen.

Daarnaast is er geen sprake geweest van sponsoractiviteiten.

Continuïteit

Bestuur en Raad van Toezicht van de Stichting zijn zich de afgelopen jaren meer gaan focussen op de risico's ten aanzien van de continuïteit. In 2014 en 2015 hebben bestuur en RvT aanvullend beleid geformuleerd en maatregelen getroffen (inkomensafhankelijke huurverhoging (drie jaren), aflossing lening, en kostenreductie) om de continuïteitsdreiging te verminderen. Ook het geplande nieuwbouwproject Elzenburg heeft een belangrijke rol in de verbetering van het rendement en de kasstromen. Het totaal van maatregelen begint inmiddels zijn vruchten af te werpen. Niettemin hechten bestuur en RvT eraan de ontwikkelingen onverminderd te blijven volgen. Ultimo 2016 heeft de Stichting een eigen vermogen van € 10,7 miljoen. In 2015 was dit € 9,6 miljoen. De prognose inclusief de realisatie van de nieuwbouw (eind 2017) geven vanaf 2018 een sterk verbeterd beeld te zien.

De jaarrekening 2016 is daarom opgesteld op basis van het continuïteitsprincipe, aangezien het volgende bij de Stichting ook van toepassing is:

- De Stichting voldoet ultimo 2016 aan de door de toezichthouders (WSW en Aw) gestelde ratio's Loan to Value, solvabiliteit en dekkingsratio. Wat betreft de ICR, DSCR zijn de problemen met de kasstroom bekend. Deze ratio's worden vooral beïnvloed door negatieve kasstromen uit het verleden. In 2016 zijn echter verbeteringen opgetreden door inkomstenstijging en kosten beheersing. De opgaande lijn zet zich in 2017 voort.
- De Stichting heeft in recente jaren lage operationele kasstromen gerealiseerd (2015: €100.000) en voor 2016 hogere operationele kasstromen € 297.872. Voor 2017-2021 worden hogere operationele kasstromen van € 250.000 in 2017 olopend naar € 400.000 in 2020 op basis van de ingediende prognose-informatie december 2016.
- De WOZ-waarde van het woningbezit bedraagt per 1-1-2016 ruim € 25,3 miljoen, terwijl de marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2016 € 16,6 miljoen bedragen. Het vastgoed wordt met ingang van 2016 gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat en wijkt daarmee significant af van de boekwaarde op basis van historische kostprijs.

Zowel het bestuur als de Raad van Toezicht zijn positief over de mogelijkheden om de Stichting op grond van het bovenstaande te laten voortbestaan. Wel blijft een adequate risicobeheersing noodzakelijk, zoals in de onderstaande risicoparagraaf en toekomstparagraaf is uiteengezet.

Risicoparagraaf

Eén van de taken van het bestuur van de Stichting die aanzienlijk is toegenomen, betreft de inventarisatie en beheer van de lopende exploitatierisico's die binnen de woningsector optreden. Deze kunnen zowel extern als intern van oorsprong zijn. Teneinde hier inzicht in te verschaffen, wordt in dit hoofdstuk duidelijk gemaakt welke risico's er in hoofdlijnen zijn en op welke manier deze worden benaderd dan wel beheerst. Uiteraard kan er hierbij sprake zijn van een diversiteit aan acties of combinaties; acceptatie, overheveling, beperking, vermijden en dergelijke. De risico-omgeving valt in de basis uiteen in een aantal deelgebieden:

- A) Strategisch
- B) Operationeel

- C) Financieel
- D) Compliance/verslaggeving

Deze vier deelgebieden hebben regelmatig overlappende problematiek, waarbij er een versterkend (of juist niet) effect zou kunnen optreden. Met name de onzekerheid over de mate van versterking en/of opheffing maakt deze materie complex.

A) Strategisch

Het bestuur van de Stichting heeft tot op heden over het algemeen risico-avers geopereerd. Wel zijn er een aantal externe bedreigingen die een aanzienlijke rol spelen. Dit betreft onder andere verhuurders-, saneringsheffing en de heffing van de Aw. Verder worden financiële instrumenten zoals rentederivaten vermeden en heeft de Stichting ook geen voornemens om die in de toekomst toe te passen. Deze beperkte risicobereidheid wordt gevoed door een streven naar langdurige continuïteit, waarbij de Stichting bestaansrecht heeft verworven op basis van een concentratie op de kerntaak: het verhuur van sociale huurwoningen. Daar er door de sterk veranderde marktomgeving met aangepaste en soms geheel nieuwe regelgeving een nieuw speelveld is ontstaan, is er op onderdelen meer gekeken naar een combinatie van korte en langere termijn doelstellingen teneinde aan de gestelde eisen van de politiek, overheid, geldverstrekkers en andere belanghebbenden, zoals Aw en WSW, te voldoen. Hierbij is het blijvend voldoen aan onze sociaal maatschappelijk taak, te weten het beschikbaar stellen van goede en bereikbare huurwoningen voor de doelgroep van de Stichting, een voorname drijfveer en maatstaf.

B) Operationeel

Operationeel gezien moet een relatief kleine woningcorporatie als de Stichting zich staande houden tussen diverse (grote) stakeholders, waarbij er een aantal onweerlegbare voordelen zijn die op operationeel niveau van buitengewoon belang zijn. Dit is bijvoorbeeld de bekendheid met de individuele bewoners, de wijk en haar omgeving. Hierdoor kan snel en adequaat op bepaalde vraagstukken of problematiek worden ingesprongen. Een nadeel van deze kleinere omvang die een zekere mate van kwetsbaarheid oplevert, is dat de ingevoerde weerbarstige regelgeving zonder uitzonderingen voor alle woningcorporaties van toepassing is.

Dit heeft als gevolg dat kleinere woningorganisaties zo nu en dan aanvullende expertise moeten inhuren of hun oplossing moeten zoeken in de toepassing van moderne technieken zoals een geheel digitaal georganiseerde kantooromgeving. Daarmee voldoet de Stichting aan de richtlijnen voor privacygevoelige gegevensbestanden. Deze oplossingen moeten meer gezien worden als methodes van praktisch werken en doet dit volgens het bestuur niets af aan de toegevoegde waarde die de Stichting bijkans 80 jaar biedt.

C) Financieel

Op financieel gebied zijn er diverse risico's te benoemen:

1) Debiteuren

Er wordt een strak incassobeleid gevoerd waarbij huurachterstanden consequent worden gesignaleerd en van nabij worden gemonitord. Huurachterstanden welke desondanks blijven bestaan zonder uitzicht op inhalen worden ter incasso uit handen gegeven. Dit geldt zowel voor huurders als voor ex-huurders. Hierdoor is het saldo openstaande huren verminderd. De Stichting besteedt echter nog steeds veel tijd om dit saldo verder terug te dringen.

2) Mutaties/leegstand

De stijgende huren en de lage hypotheekrente maakt de stap voor bepaalde huurders naar een koopwoning aantrekkelijk wat voor de Stichting een toenemende kans op leegstand

van woningen oplevert. Dit is een reëel risico en er zijn nog weinig goede oplossingen om hier een adequaat antwoord op te hebben.

3) Rente op leningen

Er is een gevarieerde leningenportefeuille met veel lineaire aflossingen, waarbij de afloopdata divers zijn zodat er ook bij rentestijgingen in de toekomst een naar verwachting een beheersbaar risico vormen.

4) Onderhoud & reparatie

De Stichting maakt gebruik van externe dienstverleners, waarbij er afhankelijk van de omvang en soort werkzaamheden aanbestedingen plaatsvinden. Hierbij wordt ook gekeken naar marktomstandigheden zoals bijvoorbeeld de tijdelijk verlaagde BTW. Ook voor onderhoud wordt gebruik gemaakt van externe bedrijven zodat het werkgeversrisico beperkt is. Onderhoudscontracten worden binnen het bestuur besproken voordat deze worden afgesloten denk hierbij aan serviceonderhoud aan de lift. Hierdoor wordt het risico van langlopende verplichtingen beperkt doordat het vooraf in een bredere kring is besproken.

5) Personeelsbezetting

Op dit moment is er geen medewerker in dienst. Wel vindt er periodieke ondersteuning door een externe adviseur plaats. Het bezettingsrisico dat hierbij naar voren komt is grotendeels afgedekt door sinds enige jaren in een volledig digitale omgeving te werken waarbij alle relevante bestanden centraal toegankelijk worden gehouden voor bepaalde bevoegde functionarissen. Tevens zijn er vaste overeenkomsten met dienstverleners voor storings-/reparatiediensten die door huurders rechtstreeks kunnen worden benaderd bij calamiteiten (zie punt 4) of bij de beheerder gemeld kunnen worden.

6) Huren

Jaarlijkse huurverhogingen worden gereguleerd en voorgeschreven door de overheid. Daar hier geen invloed op kan worden uitgeoefend, is dit een aanzienlijke risicofactor daar dit nagenoeg de enige inkomstenbron is van de Stichting. Wel past het bestuur in overleg met de RvT al drie jaar inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Het verkopen van woningen is vanwege desinteresse bij huurders maar tevens vanwege de goedkope huurprijs in de laatste vijf jaar niet voorgekomen. Vijf woningen zijn aangemerkt voor verkoop.

7) Heffingen (verhuurder, sanering en Aw-heffing)

Dit betreft een risico dat een aanzienlijke wissel op de liquiditeitspositie trekt en dat niet geheel uit de huurverhoging kan worden gedekt. De verhuurdersheffing beperkt ook de sociale investeringen in het woningbezit, waardoor huurders tekort wordt gedaan. Het risico voor de bedrijfsvoering is dat deze heffingen onbeheersbaar zijn en van overheidswege bij wet worden opgelegd en zonder opgaaf van redenen aanzienlijk verder kunnen stijgen zonder dat hiertegenover andere inkomsten staan.

8) Liquiditeit

bovenstaande risico's hebben alle hun effect op de liquiditeit van de stichting. Op dit moment kan de Stichting de jaarlijkse begroting nog op een verantwoorde manier rondkrijgen. Echter, er worden steeds meer risico's en zaken in ogenschouw genomen dan voorheen. Vorig jaar is er op grond van de vernieuwde richtlijnen van WSW een lening geconverteerd en op aangeven van het WSW een verlaagde nieuwe lening met een lage rente aangetrokken die het kassaldo sterk reduceerde.

De manier waarop toezichthouders reageren vanuit hun controlerende rol is niet altijd in overeenstemming met de rol die de Stichting in de woningsector denkt te moeten vervullen. Richtlijnen vanuit deze controlerende organen kunnen echter dwingend zijn onder

andere op financieel gebied, waardoor er geen andere opties zijn om het gevraagde in te vullen. Dit heeft er ook toe geleid dat het onderhoud dat wordt uitgevoerd nu gedaan wordt op basis van de aangescherpte normen, waaronder verlengde onderhoudsintervallen, heroverwegingen en kostenreducties. De kwaliteit van de werkzaamheden wordt gecontroleerd door inschakeling van een expertisebureau, de beheerder en de externe adviseur die bijvoorbeeld de herstelwerkzaamheden toetst aan de geldende normen. Teneinde de financiële situatie inzichtelijk en beheersbaar te houden maakt de Stichting gebruik van KPI's die periodiek worden verstrekt en in de bestuursvergaderingen met de RvT besproken. Deze KPI's hebben betrekking op woningmutaties, onderhoud, debiteuren en binnenkort ook op de netto bedrijfslasten. De periodiek is een kwartaal waarbij afwijking tijdig worden gesignaleerd en corrigerende maatregelen kunnen worden ingesteld.

D) Compliance/verslaglegging

Het voldoen aan richtlijnen en wetgeving is voor de Stichting altijd belangrijk geweest en werd volledig ondersteund door het bestuur. De toegenomen en veranderende regelgeving binnen de corporatiewoningsector heeft ertoe geleid dat dit onderdeel steeds meer tijd en inspanning vergt van de Stichtingen tevens de kosten sterk verhoogt. Deze kosten bestaan voornamelijk uit uren van externe consultants, administrateurs en studie-/opleidingskosten van interne functionarissen, leidinggevende topfunctionarissen en interne toezichthouders.

De financiële werkzaamheden zijn neergelegd in een Planning & Control cyclus, waarin de onderdelen zoals de jaarlijkse begroting, dVi, dPi, de jaarrekening en het jaarverslag zijn ondergebracht. De RvT dient gedurende het jaar als een adviserend en controlerend orgaan dat gevraagd en ongevraagd toelichtingen aan het bestuur kan vragen en/of aanbevelingen kan geven.

Tenslotte vindt er periodiek (eens per vier jaar) een visitatie plaats, waarbij er een onderzoek door een extern bedrijf plaatsvindt bij de Stichtingen de andere belanghebbenden.

Toekomst

Wat betreft de toekomst kan worden gesteld dat het van groot belang is om de werkzaamheden van de Stichting binnen de sociale woningsector volgens een strak stramien te blijven regelen, waarbij transparantie en zelfonderzoek belangrijke subdoelstellingen zijn. Hierbij zal een toenemende samenwerking met diverse belanghebbenden (gemeente en huurders) onmisbaar zijn teneinde het scala van omgevingsfactoren dat direct en indirect invloed uitoefent op de Stichting zo goed mogelijk in kaart te brengen en te houden en zodoende een beleid te voeren dat in overeenstemming is met de marktverwachtingen. Hierbij zal er mogelijk als gevolg van voortschrijdend inzicht op bepaalde momenten moeten worden bijgestuurd of wellicht zelfs worden afgestapt van bepaalde doelstellingen als blijkt dat veranderende omstandigheden beoogde doelen in de weg staan of zelfs verhinderen die te bereiken.

Hierboven aangehaalde onderdelen zoals overheidsheffingen en het realiseren van het nieuwbouwproject Elzenburg kunnen een belangrijke impact hebben op het financiële functioneren. Echter de Rijksoverheid is op dit moment niet voorspelbaar en daarom blijft het realistisch inschatten een voortdurend probleem. Renteschommelingen in de komende tien jaar zullen slechts een beperkte invloed hebben op de rentelasten daar er slechts een klein deel van de leningen geconverteerd moet worden. De huidige economische omstandigheden op monetair gebied wijzen er overigens niet op dat de rentestand op korte termijn significant zal wijzigen.

Verder zal het relatief bescheiden woningvolume van de Stichtingen de vraag van huurders naar koopwoningen naar verwachting niet direct leiden tot een hogere verkoop van het bezit dan één

woning zoals in de meerjarenprognose is opgenomen. Het bestuur van de Stichting is voornemens nieuwbouw Elzenburg in de 2^e helft van 2017 met de instemming van de Aw en WSW op te starten. Wat betreft risicobereidheid zal behoedzaamheid en het langetermijndenken het devies blijven.

Vanuit deze perspectieven en onderbouwing zijn het bestuur en de RvT vol vertrouwen dat de ingezette weg waarbij er sprake is van een combinatie tussen optimalisering van de aanpak en een versoberde bedrijfsuitvoering zal leiden tot voortzetting van een levensvatbare corporatie die 2020 zelfstandig zal kunnen halen.

VII. Beleid en beleidsvorming

In 2015 waren de statuten van de Stichting gewijzigd en in volledige overeenstemming gebracht met de governancecode voor toegelaten instellingen. In 2016 zijn de statuten ingevolge de nieuwe regelgeving wederom aangepast, hetgeen in 2017 zijn beslag heeft gekregen.

In de constellatie van de nieuwe statuten heeft de raad van toezicht een leidende rol. De raad van toezicht blijft doende zijn taakvervulling verder vorm te geven en het beleid te bepalen.

VIII. Governance

Eind 2016 heeft Ecorys een visitatie uitgevoerd. In april 2017 heeft Ecorys zijn eindrapport afgeleverd. Op alle onderzochte onderdelen scoort de Stichting voldoende tot ruim voldoende. Op een aantal punten bevat het rapport kritische noten, welke de Stichting ter harte neemt en die voor haar aanleiding zijn tot aanpassingen c.q. verbeteringen.

IX. Marktwaaarde

Per 31 december 2016 bedraagt de marktwaaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in totaal € 16,5 miljoen (2015: € 15,7 miljoen). Het verschil tussen de marktwaaarde van het vastgoed en de kostprijs is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waardering tegen marktwaaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde bepaald. De realisatie van de marktwaaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen. Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de WSW-bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 6,6 miljoen. Dit impliceert dat circa 71% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Het bestuur van de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting verklaart dat alle batige saldi in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

Vught, 25 juli 2017

mr Ch. M. van Beuningen, voorzitter

mr J. van Zinnicq Bergmann, directeur/bestuurder

Jaarverslag Raad van Toezicht 2016

Algemeen

De Raad van Toezicht van de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting, gevestigd te Vught, legt in dit jaarverslag verantwoording af over zijn functioneren in het boekjaar 2016.

De Raad geeft hierbij inzicht in zijn denken en doen als (intern) toezichthoudend orgaan. Voor de opstelling van dit verslag is - voor zover mogelijk voor een corporatie met een beperkte omvang als de Stichting - gebruik gemaakt van de "checklist Governance in het jaarverslag".

2016 stond in het teken van een drietal thema's: toezicht op de voortgang van het nieuwbouwproject Elzenburg, continuering van governance en opstellen reglementen en personele wijzigingen binnen het Bestuur en de Raad van Toezicht. Deze onderwerpen zijn ook in 2016 bepalend voor de Stichting en zullen het bestuur en de Raad van Toezicht ook in 2017 bezighouden.

Besef toezichtstaak

Toezicht kader van de Raad van Toezicht

De Raad heeft tot taak toezicht te houden op het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Stichting en staat het Bestuur met raad ter zijde. De Raad richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de Stichting en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de Stichting betrokkenen af.

Het toezicht van de Raad op het Bestuur heeft in ieder geval betrekking op:

- de realisatie van de doelstellingen van de Stichting;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de Stichting;
- de opzet en de werking van de interne risico beheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financiële verslaggeving proces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

In dit hoofdstuk legt de Raad verantwoording af over de wijze waarop toezicht is gehouden op de zaken welke zich hebben voorgedaan met betrekking tot het boekjaar 2016.

Uitgangspunt voor het toezicht zijn enerzijds het beleidsplan en de jaarbegroting 2016 en anderzijds het *treasury* statuut. Er is op toegezien of de werkelijke gang van zaken binnen dat kader hiervan heeft plaatsgevonden. Daarnaast is beoordeeld of de besluiten van het Bestuur passen binnen de in het beleidsplan uitgezette strategie. Daartoe is gebruik gemaakt van de overgelegde stukken op periodieke vergaderingen met het Bestuur en individuele contacten met Bestuursleden.

Voor de externe controle van het jaarverslag, met daarin het volkshuisvestingsverslag en jaarrekening, is opdracht gegeven aan BakerTillyBerk.

De Raad heeft het jaarverslag en het accountantsrapport in het bijzijn van het dagelijks Bestuur besproken. BTB heeft de jaarrekening 2016 voorzien van een accountantsverklaring. Binnen het toezichtkader fungeert de Raad ook als klankbord voor het Bestuur.

Reikwijdte

De Raad heeft in zijn contacten met het Bestuur de periodieke verantwoordingen besproken. Daarnaast heeft het Bestuur de Raad geïnformeerd over de lopende en nieuwe zaken. In de vergaderingen en besprekingen met het (dagelijks) Bestuur zijn onder meer besproken en ter kennis van de Raad gebracht:

- herstructurering(project);
- jaarverslag en accountantsrapport 2016;
- periodieke rapportages;
- begroting project Elzenburg 2016-2025;
- aanstellen nieuwe accountant en externe administratieve organisatie;
- toezicht door Autoriteit woningcorporaties (Aw, voorheen CFV);
- status verkoop woningen.

Missie en beleidsdoelstellingen

De Charlotte Elizabeth van Beuningen Stichting beweegt zich als toegelaten instelling op het terrein van de volkshuisvesting in Vught. De stichting staat midden in de maatschappij, is toegankelijk voor haar huurders en andere belanghebbenden en staat open voor nieuwe volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de nabijheid van culturele-, zorg- en winkelvoorzieningen in Vught. De stichting onderscheidt zich daarbij door haar focus op historisch cq. authentiek en beeldbepalend Vughts vastgoed. De stichting kenmerkt zich door haar maatschappelijke verankering in Vught, zoals die voortvloeit uit haar ontstaan uit particulier initiatief en door historisch besef.

Kernactiviteiten van de Stichting

- Het (laten) bouwen of aankopen en beheren, verhuren of verkopen van woningen alsmede het onderhouden van die woningen en de directe woonomgeving, ten behoeve van inwoners uit Vught met lage - en middeninkomens;
- Het verrichten van diensten die direct verband houden met het bewonen van een woning, waaronder mede begrepen zijn activiteiten die gericht zijn op de verbetering van de leefbaarheid van de "naaste woonomgeving" bijv. het aanstellen van huismeesters.

In het beleidsplan worden de doelstellingen als volgt omschreven. "Het verzorgen van huisvesting voor diegenen die daar zelf niet in kunnen voorzien, het zich inspinnen om de woningvoorraad in Vught op peil te houden en het inspelen - in Vught - op de toekomstige vraag naar betaalbare huisvesting alsmede op volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen, waarbij het ook - meer dan in het verleden - gaat om het vinden van een goede balans tussen enerzijds de regio en anderzijds de gemeente Vught".

Wijze waarop toezicht is gehouden

Met inachtneming van de statuten en de Governance Code - voor zover van toepassing - verrichtte de Raad in het verslagjaar onder andere de volgende werkzaamheden:

- Vanuit de goedkeurende functie;
 - Goedkeuring van het volkshuisvestingsverslag, jaarverslag en jaarrekening 2015;
 - Goedkeuring financieel reglement, treasurystatuut en sloopreglement;
 - Goedkeuring van het huurbeleid en huursombenadering;
 - Instemmen met de jaarlijkse huuraanpassing;
 - Instemmen met financiering project Elzenburg;
- Vanuit de toezichthoudende functie;
 - Beoordeling diverse rapportages;
 - Kennisname van Bestuursbesluiten en mededelingen van de voorzitter;

- Bespreking van de (geactualiseerde) meerjaren-prognoses 2017-2026 met project Elzenburg;
 - Bespreking middellange beleidsstrategie;
 - Bespreking met accountant (min. 2 x per jaar);
 - Kennisname prestatieoordeel Ministerie van I&M;
 - Gespreksverslagen toekomstige projectontwikkelingen en centrumplan- ontwikkelingen in Vught;
 - Bespreken van brieven en gespreksnotities met Centraal Fonds Volkshuisvesting;
 - Vragen over nablijven verkoop uit woningvoorraad;
- Vanuit de adviserende functie;
 - Tal van onderwerpen van strategische en/of beleidsmatige aard;
 - Effecten van de ‘Huurdersheffing’;
 - Duidelijk beloningsbeleid.

Financiële risicobeheersing en financiële continuïteit

In het beleidsplan is 10-15 % als minimumnorm voor de solvabiliteit als doelstelling genoemd, op basis van historische kostprijs. De solvabiliteit leek de komende jaren dalen door ingrijpende overheidsmaatregelen. In de beoordeling en goedkeuring van de eventuele nieuwbouwplannen is de ontwikkeling van een gezonde solvabiliteit juist op lange termijn een belangrijk uitgangspunt. Een daling van de solvabiliteit tot 10% of lager noopt tot bespreking daarvan met het Bestuur. Echter, de solvabiliteit zal door de toepassing van de marktwaardering kunstmatig stijgen. In nauw contact met de accountant zal de Raad op dat proces toezien en zich laten adviseren en zo nodig het Bestuur daarop aanspreken en indien nodig aanzetten tot acties.

De renteratio's ICR en DSCR zijn volgens de meerjarenbegroting bijna steeds boven de norm.

In de begroting voor 2016 is de verkoop van woning(en) opgenomen, maar deze is niet gerealiseerd. Ook heeft de stichting in 2016 hoge advies- en consultantkosten van met name BDO. Deze zullen in 2017 niet meer terugkeren.

Strategieontwikkeling

Het Bestuur heeft de strategieontwikkeling beschreven in een zgn. strategische notitie, die wordt onderschreven door de Raad. Deze notitie houdt in het streven naar:

- Een geleidelijke en beheerste uitbreiding van het woningbezit, bij voorkeur door middel van woningbouwprojecten van 20-25 woningen;
- De bouw van, bij voorkeur, grondgebonden woningen;
- De realisering van woningen met een huurprijs in het lage en midden huursegment;
- De realisering van milieuvriendelijk en duurzame woningen (optimale isolatie, centrale verwarming door middel van alternatieve en duurzame energie zoals aardwarmte, wind en zon en andere nieuwe technieken);
- Waar nodig, bewoners de mogelijkheid van zorg aan te bieden;
- Waar nodig, de sociale veiligheid van de bewoners te bevorderen, te handhaven of te verbeteren door middel van investeringen in de woon- en leefomgeving;
- Waarborging van de (financiële) continuïteit van de Stichting.

Vanuit deze strategische notitie heeft het bestuur in 2014 nieuwbouwplannen ontwikkeld.

De Stichting heeft een behoorlijk aantal cultuurhistorische woningen in haar bestand. Het in stand houden van deze woningen heeft kostentechnische consequenties. Om dit cultureel erfgoed ook voor komende generaties in stand te houden heeft het Bestuur deze nieuwbouwplannen ontwikkeld. Het doel hierachter is het komen tot een meer evenwichtigere opbouw van het woningbestand, een betere verdeling van de onderhoudskosten, een positieve opbouw van de kasstroom en de ontwikkeling van meer weerstandsvermogen.

Frauderisicoanalyse

Een frauderisicoanalyse is uitgevoerd door de accountant. Dit onderzoek was gericht op de mogelijkheden op fraude binnen de huidige administratieve organisatie en interne beheersing op de belangrijke bedrijfsprocessen in kaart te brengen. De accountant heeft geen bijzonderheden geconstateerd in de huidige opzet.

Volkshuisvestelijke opgaven

Er is een convenant, enkele jaren geleden gesloten met de Gemeente Vught omtrent samenwerking en verwachtingen over en weer ter zake van de activiteiten op het terrein van volkshuisvesting in brede zin. Ook zijn er contacten geweest met de Gemeente omtrent te realiseren nieuwbouw, met de huurders (zgn. jaarlijks huurdersoverleg in december) en met de huismeester omtrent de leefbaarheid van de woningen en directe woonomgeving.

Problemen worden zo mogelijk op korte -praktische- termijn opgelost zodat ook dit jaar er geen gebruik is gemaakt door huurders van de klachtenregeling.

Verbindingen van de Stichting

Noch de Stichting, noch leden van het Bestuur en/of de Raad hebben - financieel of anderszins - belangen in, respectievelijk verbindingen met vennootschappen, instellingen en/of andere belanghebbenden, hoe ook genaamd.

Professionalisering en Governance Code woningcorporaties

De Raad houdt bijzonder aandacht voor deze code en blijft er met alle middelen naar streven, dat deze door het Bestuur integraal wordt ingevoerd. Invoering van de Governance Code heeft in 2014 zijn start gemaakt.

Belanghouders

De Stichting is een maatschappelijke onderneming hetgeen met zich meebrengt dat ook in zekere mate de verhouding van de Stichting jegens externe belanghouders dient te worden beoordeeld. De Raad constateert dat het Bestuur regelmatig en ad hoc op vrijwillige basis contacten onderhoudt met gemeente, huurders en collega-corporatie Woonwijze.

Zelfevaluatie

Vergaderingen

De Raad kwam in het verslagjaar bijeen voor bespreking van onderwerpen van allerlei aard. Voorbereiding op reguliere vergaderingen met het Bestuur, beleids- en beheerszaken alsmede Corporatie Governance waren onderwerpen van gesprek. Deze gespreksonderwerpen werden grotendeels ontleend aan informatie op grond van beleidsstukken, (kwartaal) rapportages, besprekingsverslagen enz. die door - onder meer - het Bestuur werden aangedragen.

Besluitvorming

De diverse genomen besluiten, goedkeuringen en instemmingen van de Raad zijn in de betreffende verslagen vastgelegd. Voor het nemen van besluiten hanteert de Raad het consensus model.

Aanwezigheid bij vergaderingen

Bij alle vergaderingen was de Raad nagenoeg voltallig aanwezig. Bij een vergadering was de accountant aanwezig: bij deze vergadering stonden de jaarstukken centraal.

Subcommissies

Gezien de beperkte omvang van de Stichting en haar opzet functioneert de Raad in beginsel steeds voltallig en zijn er geen subcommissies ingesteld.

Maatschappelijk ondernemerschap en visitatie

Eind 2016 heeft Ecorys een visitatie uitgevoerd bij de stichting. In zijn algemeenheid kijkt de RvT met tevredenheid naar het rapport. Ecorys weet in de ogen van de RvT de relevantie en de historische verankering van de stichting goed op waarde te schatten. Toch vond de RvT de normering voor het presteren ten aanzien van governance te laag.

Enkele adviezen van Ecorys heeft de RvT ter harte genomen. Zo ziet de RvT mogelijkheden om integraal de geagendeerde aspecten door te laten klinken naar de agenda. Bij de invulling van de vacature voor de RvT maar ook bij de kritische stap van de opvolging van de 'directeur-bestuurder' kunnen de verschillende aspecten meegenomen worden.

Externe begeleiding

De Raad heeft zich ook in het boekjaar 2016 laten adviseren door de accountant.

Samenstelling van de Raad

Uitgangspunt voor de bezetting van de Raad is dat deze bestaat uit generalisten met ieder eigen specifieke kwaliteiten, die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Voeling met de lokale situatie is een belangrijk gegeven. Op specifieke gebieden als volkshuisvesting, wonen en zorg, financieel-economisch zaken en bedrijfskundig vastgoed wordt eventueel externe deskundigheid gezocht. De Raad heeft uitgesproken, dat het wenselijk is in de toekomst meer specialistische kennis in eigen gelederen binnen te halen.

Van de leden wordt- naast volstrekte onafhankelijkheid en maatschappelijke betrokkenheid, besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht.

De Raad heeft in 2014 een belangrijke verandering in haar samenstelling gehad. Het nadrukkelijker inbedden van de Governance Code heeft als consequentie gehad dat de Statuten als de samenstelling van Bestuur en Raad zijn gewijzigd. De uittredende leden van de Raad zijn vervangen door personen die als bestuurder met betrekking tot de Stichting en het werkveld reeds kennis en ervaring hadden opgebouwd.

Eind 2016 is de samenstelling van de Raad afgenomen en bestaat momenteel uit een drietal leden.

Integriteit

Integriteit is nationaal een belangrijk thema geworden. Vanzelfsprekend heeft ook Raad oog voor deze integriteitaspecten. De onafhankelijkheid van de leden van de Raad zowel jegens de Stichting als ten opzichte van haar Bestuur en ook overigens dient onvoorwaardelijk te allen tijde te zijn gewaarborgd.

Geen van de leden van de Raad heeft een dienstbetrekking (gehad) bij de Stichting. Evenmin hebben de leden van de Raad dienstverbanden (gehad) waaruit een directe of indirecte bemoeienis met of invloed op de Stichting kon of kan voortkomen. Alle leden van de Raad zijn volstrekt onafhankelijk. Vier van de in 2014 toetreden leden van de Raad, zijn onbezoldigd bestuurslid geweest van de Stichting.

Voorts verklaart de Raad dat in 2016 geen transacties hebben plaatsgevonden, waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het Bestuur en/of leden van de Raad hebben gespeeld die van materiele betekenis waren of konden zijn voor de Stichting en de leden van het Bestuur en/of de Raad of tegenstrijdige belangen betroffen.

Personalia

De samenstelling van de raad per 31 december 2016

Functie	Naam	Woonplaats	Sinds	Beroep	Aandachtsgebied
Voorzitter	Mr R.A.H.M. Janssen	Vught	2014	Fiscalist	Governance Code
Lid	R.W. Gielens	Vught	2014	Directeur	Exploitatie en beheer
Lid	Drs G.L. van Beuningen	Den Haag	2014	Beleids- functionaris	Culturele verankering

Jhr Drs J.D. Wesselman van Helmond heeft zich eind 2016 teruggetrokken uit de Raad van Toezicht.

Nevenfuncties

De leden van de raad bekleedden in 2016 geen relevante nevenfuncties. In 2011 is door het Bestuur een regeling vastgesteld, waarbij voor de leden van de Raad een vacatievergoeding van € 200,- per bijgewoonde vergadering is vastgesteld. Deze regeling is sindsdien niet gewijzigd.

Verklaring Raad van Toezicht:

De Raad heeft kennis genomen van het verslag van het Bestuur over het boekjaar 2016.

De jaarrekening en het jaarverslag 2016 zijn door BakerTillyBerk gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. De Raad keurt de jaarrekening goed na kennis te hebben genomen van het accountantsrapport 2016 en bespreking van de bevindingen met de accountant. De bovengenoemde jaarstukken en accountantsrapport geven een helder en compleet inzicht in de activiteiten en inspanningen van het Bestuur van de Stichting.

De Raad dankt het Bestuur en alle overige betrokkenen voor hun inzet gedurende het afgelopen jaar.

Vught, 25 juli 2017

Mr R.A.H.M. Janssen, Voorzitter

R.W. Gielens

Drs G.L. van Beuningen

JAARREKENING

Balans per 31 december 2016

Winst-en-verliesrekening over 2016

Kasstroomoverzicht 2016

Toelichting op de balans per 31 december 2016

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2016

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2016

(na resultaatbestemming)

	31 december 2016		31 december 2015	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa	(1)			
DAEB vastgoed in exploitatie		16.050.077		15.271.450
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		491.980		475.574
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		17.759		-
		<u>16.559.816</u>		<u>15.747.024</u>
Financiële vaste activa	(2)	714.238		706.087
		<u>17.274.054</u>		<u>16.453.111</u>
Vlottende activa				
Vorderingen	(3)			
Huurdebiteuren		2.164		4.972
Overige vorderingen en overlopende activa		19.741		16.317
		<u>21.905</u>		<u>21.289</u>
Liquide middelen	(4)	337.410		218.698
		<u>17.633.369</u>		<u>16.693.098</u>

PASSIVA

		31 december 2016		31 december 2015	
	(5)	€	€	€	€
Eigen vermogen	(5)				
Herwaarderingsreserve		7.611.577		6.916.817	
Overige reserves		3.081.341		2.798.126	
			10.692.918		9.714.943
Langlopende schulden	(6)				
Schulden aan kredietinstellingen		6.332.137		6.485.305	
Waarborgsommen		55.969		53.168	
			6.388.106		6.538.473
Kortlopende schulden	(7)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		153.198		160.542	
Schulden aan leveranciers		40.409		25.446	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		1.469		955	
Overige schulden en overlopende passiva		357.269		252.739	
			552.345		439.682
			<u>17.633.369</u>		<u>16.693.098</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

	2016	2015
	€	€
Huuropbrengsten	(8) 1.005.274	974.482
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(9) -183.768	-175.323
Lasten onderhoudsactiviteiten	(10) -191.311	-181.522
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(11) -204.839	-182.211
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>425.356</u>	<u>435.426</u>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(12) 795.033	-134.826
Overige bedrijfskosten	(13) -7.293	4.928
Bedrijfsresultaat	<u>1.213.096</u>	<u>305.528</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(14) 5	1.056
Rentelasten en soortgelijke kosten	(15) -243.277	-280.347
Financiële baten en lasten	<u>-243.272</u>	<u>-279.291</u>
Resultaat voor belastingen	969.824	26.237
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(16) 8.151	117.129
Resultaat na belastingen	<u><u>977.975</u></u>	<u><u>143.366</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2016

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2016		2015	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	1.009.296		984.977	
Overige Bedrijfsontvangsten	3.140		1.490	
Renteontvangsten	5		107	
		1.012.441		986.574
Operationele Uitgaven				
Onderhoudsuitgaven	-184.403		-192.619	
Overige Bedrijfsuitgaven	-285.224		-250.116	
Renteuitgaven	-248.601		-297.600	
Sectorspecifieke Heffing	-		-108.831	
		-718.228		-849.166
Kasstroom uit operationele activiteiten		294.213		137.408
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-17.759		-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-17.759		-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe Leningen te borgen		-		734.000
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing Leningen te borgen	-160.543		-1.714.690	
Waarborgsommen	2.801		1.367	
		-157.742		-1.713.323
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-157.742		-979.323
		118.712		-841.915

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. te Vught

	2016		2015	
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	218.698		1.060.613	
Liquide middelen	<u>337.410</u>		<u>218.698</u>	
		118.712		-841.915
		<u>118.712</u>		<u>-841.915</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg., statutair gevestigd te Vught, bestaan voornamelijk uit: verhuur en exploitatie van onroerend goed.

Vestigingsadres

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. (geregistreerd onder KvK-nummer 41080979) is feitelijk gevestigd op Peperstraat 8 te 5211 KM 's-Hertogenbosch te Vught.

Algemeen

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. heeft specifieke toelating in de regio Vught e.o. en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten op zichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelsel- en schattingswijzigingen zoals hierna nader uiteengezet.

Stelselwijziging

Als gevolg van de wijzigingen in de Woningwet, de invoering van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, en de wijzigingen in Titel 9 Boek 2 BW en hoofdstuk 645 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting' van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving is in de jaarrekening 2016 een aantal stelselwijzigingen doorgevoerd.

De stelselwijzigingen hebben betrekking op de volgende grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening:

- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kostprijs is vanaf 2016 niet meer toegestaan. Het vastgoed wordt in de jaarrekening 2016 gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat, bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kostprijs is vanaf 2016 niet meer toegestaan. Het vastgoed wordt in de jaarrekening 2016 gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- De modellen voor de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn aangepast in overeenstemming met de modellen in bijlage 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de balans is het onderscheid tussen sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is vervangen door DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Onder het eigen vermogen wordt een herwaarderingsreserve opgenomen. Voorheen werd de omvang van de herwaarderingsreserve alleen vermeld in de toelichting. De winst-en-verliesrekening wordt opgesteld volgens het functionele model (voorheen: categoriale model). Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode (voorheen: indirecte methode).
- In de jaarrekening 2015 vond de classificatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB-vastgoed plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens per balansdatum. Classificatie van vastgoed in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed vindt in de jaarrekening 2016 plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens op de contractdatum, waarbij woningen met een geliberaliseerd huurcontract echter met een huur die per balansdatum beneden de huurliberalisatiegrens ligt op balansdatum als DAEB vastgoed worden aangemerkt.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers van de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het eigen vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen per 31 december 2015 is toegenomen met een bedrag van € 7,5 miljoen, van € 2,2 miljoen naar € 9,7 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 0,01 miljoen positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2015 € 0,1 miljoen negatief hebben bedragen.

In onderstaand overzicht zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 weergegeven:

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. te Vught

Balans per 01-01-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€ 0	€ 0	€ 0
Activa:			
Sociaal vastgoed in exploitatie	€ 8.670.867		€ -8.670.867
Commercieel vastgoed in exploitatie			€ -
Sociaal vastgoed in ontwikkeling			€ -
DAEB vastgoed in exploitatie		€ 15.398.506	€ 15.398.506
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		€ 483.344	€ 483.344
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			€ -
Totaal	€ 8.670.867	€ 15.881.850	€ 7.210.983
Passiva:			
Overige reserves	€ 2.360.594	€ 2.519.163	€ 158.569
Herwaarderingsreserve		€ 7.052.414	€ 7.052.414
			€ -
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering			€ -
Voorziening latente belastingverplichtingen			€ -
Totaal	€ 2.360.594	€ 9.571.577	€ 7.210.983

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€ 0	€ 0	€ 0
Activa:			
Sociaal vastgoed in exploitatie	€ 8.431.515		€ -8.431.515
Commercieel vastgoed in exploitatie			€ -
Sociaal vastgoed in ontwikkeling			€ -
DAEB vastgoed in exploitatie		€ 15.271.450	€ 15.271.450
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		€ 475.574	€ 475.574
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			€ -
Belastinglatentie		€ 155.698	
Totaal	€ 8.431.515	€ 15.902.722	€ 7.471.207
Passiva:			
Overige reserves	€ 2.243.736	€ 2.798.126	€ 554.390
Herwaarderingsreserve		€ 6.916.817	€ 6.916.817
			€ -
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering			€ -
Voorziening latente belastingverplichtingen			€ -
Totaal	€ 2.243.736	€ 9.714.943	€ 7.471.207

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. te Vught

Winst-en-verliesrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>			€ -
<i>Afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie</i>	€ -239.352	€ -	€ 239.352
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		€ -134.826	€ -134.826
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>			€ -
<i>Belastingen</i>		€ 155.698	€ 155.698
<i>Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015</i>			€ 260.224

Verloopoverzicht overige reserves	2015	2016
Overige reserves 1/1	€ 2.360.594	€ 2.798.126
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	€ 158.569	
Herrekende overige reserves 1/1	€ 2.519.163	€ 2.798.126
Resultaat boekjaar	€ -116.858	€ 283.214
Correctie latentie	€ 155.698	
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	€ 240.123	
Herrekende overige reserves 31/12	€ 2.798.126	€ 3.081.340

Verloopoverzicht herwaarderingsreserve	2015	2016
Herwaarderingsreserve 1/1	€ -	€ 6.916.817
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	€ 7.052.414	€ -
	€ 7.052.414	€ 6.916.817
Realisatie verkoop	€ -	€ -
Mutatie door herwaardering	€ -135.597	€ 694.760
Herwaarderingsreserve 31/12	€ 6.916.817	€ 7.611.577

Schattingen

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

Toepassing basisvariant marktwaarde

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). De stichting hanteert voor de woningen, en daarmee het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie, de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie worden op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeneheden); Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed; Parkeergelegenheden parkeerplaatsen en garages);

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Verplichtingen tot herstel

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

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. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, 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.

Onderhoud

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings-of verwaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings-of verwaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex. Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

Belastingen

Acute belastingen

Latente belastingen

Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde. De disconteringsvoet is de nettorente. De nettorente is de voor de woningcorporatie geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Mutaties in belastinglatenties als gevolg van rentetoevoeging worden verantwoord als belastinglast of -bate. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin.

Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 4,6 %. De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit contracten waar "Huurvast" en "Huurzeker" geldt worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

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

Overheidsheffingen

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van (corporatie), anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van (corporatie) 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 (corporatie) 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 (corporatie) zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van (corporatie) om deze risico's te beperken is als volgt.

Valutarisico

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico (kasstroomrisico's)

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. 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).

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de groep over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Uit de meerjarenprognose 2016 blijkt dat Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. over voldoende middelen beschikt om haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen exclusief bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2016

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Materiële vaste activa

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2016</i>				
Aanschaffingswaarde	10.862.485	494.360	-	11.356.845
Herwaardering	4.408.965	-18.786	-	4.390.179
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-	-
	<u>15.271.450</u>	<u>475.574</u>	<u>-</u>	<u>15.747.024</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	17.759	17.759
Herwaarderingen	778.627	16.406	-	795.033
Afschrijvingen	-	-	-	-
	<u>778.627</u>	<u>16.406</u>	<u>17.759</u>	<u>812.792</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2016</i>				
Aanschaffingswaarde	10.862.485	494.360	17.759	11.374.604
Herwaarderingen	5.187.592	-2.380	-	5.185.212
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-	-
	<u>16.050.077</u>	<u>491.980</u>	<u>17.759</u>	<u>16.559.816</u>

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 5 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zal naar verwachting 1 woning in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 1.125.000 en de boekwaarde op basis van historische kosten € 28.028.

Analyse stijging/daling bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde 2016 bedraagt € 9.952.824. De bedrijfswaarde 2015 bedroeg € 11.167.309. De mutatie ad € -1.214.485 kan als volgt worden gespecificeerd.

	2016
	€
Bedrijfswaarde 1 januari 2016	11.167.309
<u>Volumewijzigingen</u>	
Huurontvangsten	-20.991
Uitgaven planmatig onderhoud	-1.195.436
Overige exploitatie-uitgaven	214.741
Verhuurderheffing	-263.501
Levensduuraanpassingen	50.702
	<hr/> -1.214.485
Bedrijfswaarde 31 december 2016	<hr/> <u>9.952.824</u>

Parameters bedrijfswaarde:

- Huurstijging 2016: 1,4%, 2017 e.v.: 2%.
- Onderhoudslasten 2,5%; (2015: 2,5%).
- Variabele lasten 2,5%; (2015: 2,5%).
- Disconteringsvoet: 5% (2015: 5%)

De verhuurdersheffing is ingerekend conform de wet en op basis van vastgestelde percentages 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023 zijnde 0,491, 0,536, 0,591, 0,591, 0,592, 0,592, 0,593 en 0,567 vermenigvuldigd met de berekende WOZ-waarde (daeb-woningen minus 10 woningen) en vanaf 2018 vermenigvuldigd met de berekende WOZ-waarde (daeb-woningen minus 50 woningen).

Grondwaarde op basis van sociale kavelprijs.

Vanaf 2012 wordt gebruik gemaakt van 3 Product Markt Combinaties. Hierbij heeft verdeling plaatsgevonden op basis van de indeling senioren en grondgebonden woningen op basis van wijken.

Verzekerde waarde

De verzekerde herbouwwaarde van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 24,2 miljoen (2015: € 24,5 miljoen). De onroerende zaken zijn verzekering voor brand en stormschade.

WOZ waarde

De WOZ waarde van de woningen in exploitatie bedraagt € 25,3 miljoen (2015: 28,2 miljoen). Voor de aanslag is uitgegaan van het prijspeil januari 2015.

2. Financiële vaste activa

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering voorwaartse verliescompensatie	567.620	550.389
Latente belastingvordering agio op leningen	35.515	38.067
Latente belastingvordering verkoop woningen	111.103	117.631
	<u>714.238</u>	<u>706.087</u>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voor-waartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. Van deze vorderingen is een bedrag ad € 26.953 (2015: € 28.330) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 567.620, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 2,76%. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2016 € 2.559.096.

De latente belastingvordering inzake agio op leningen bedraagt € 35.515, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 2,76%. De totale agio op leningen bedragen ultimo 2016 € 182.537 met een looptijd van 12 jaar.

De latente belastingvordering inzake verkoop woningen bedraagt € 111.103, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 2,76%. De totale boekwinst verkoop woningen bedragen ultimo 2016 € 481.879 met een looptijd van 5 jaar.

	Stand per 1 januari 2016	Overige mutaties	Stand per 31 december 2016
	€	€	€
Latente belastingvordering voorwaartse verliescompensatie	550.389	17.231	567.620
Latente belastingvordering agio op leningen	38.067	-2.552	35.515
Latente belastingvordering verkoop woningen	117.631	-6.528	111.103
	<u>706.087</u>	<u>8.151</u>	<u>714.238</u>

VLOTTENDE ACTIVA

3. Vorderingen

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	2.164	4.972

Overige vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa

Huur	-	203
Verzekeringen	11.568	6.062
Vooruitbetaalde kosten service contract	8.173	8.532
Te vorderen servicekosten	-	1.520
	<u>19.741</u>	<u>16.317</u>

4. Liquide middelen

ABN AMRO Bank NL18 ABNA 0264 5664 75	353.348	286.786
ABN AMRO Bank NL96 ABNA 0264 0097 46	-31.227	-73.218
ING Bank NL56 INGB 0000 3691 64	15.289	4.987
Gelden onderweg	-	143
	<u>337.410</u>	<u>218.698</u>

Per balansdatum heeft men de beschikking over een kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ABN AMRO Bank, tot een bedrag van € 300.000.

Het saldo liquide middelen staat geheel ter vrije beschikking aan de stichting.

PASSIVA

5. Eigen vermogen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	6.916.817	-
Gevolgen stelselwijziging	-	7.052.414
Mutatie door herwaardering	694.760	-135.597
Stand per 31 december	<u>7.611.577</u>	<u>6.916.817</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	2.798.126	2.360.594
Gevolgen stelselwijziging	-	158.569
Resultaatbestemming boekjaar	977.975	-
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-	143.366
	<u>3.776.101</u>	<u>2.662.529</u>
Correctie herziening waarderingsgrondslagen	-694.760	135.597
Stand per 31 december	<u>3.081.341</u>	<u>2.798.126</u>

6. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Leningen		
ABN AMRO Bank leningnummer 24.22.62.953	1.275.001	1.335.715
ABN AMRO Bank leningnummer 24.02.66.226	1.153.847	1.211.539
NWB Bank leningnummer 1W0027348	2.273.000	2.273.000
NWB Bank leningnummer 1 0027707	650.000	650.000
NWB Bank leningnummer 1 0028896WZ1	679.406	703.670
Restauratiefonds leningnummer 817.361.000	300.883	311.381
	<u>6.332.137</u>	<u>6.485.305</u>

Het gemiddeld gewogen rentepercentage van de geldleningen in 2016 bedraagt 3,62% (2015 3,68%).

De reële waarde van de in de balans opgenomen langlopende schulden bedraagt € 7.335k (2015: € 7.349 k).

	2016	2015
	€	€
<i>ABN AMRO Bank leningnummer 24.22.62.953</i>		
Stand per 1 januari	1.396.429	1.457.143
Aflossing	-60.714	-60.714
Stand per 31 december	<u>1.335.715</u>	<u>1.396.429</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-60.714	-60.714
Langlopend deel per 31 december	<u>1.275.001</u>	<u>1.335.715</u>

De hoofdsom van deze lening bedraagt € 1.700.000. Aflossing vindt plaats over een periode van 18 jaar. Het rentepercentage bedraagt 4,99% vast tot en met 2028. De jaarlijkse aflossing bedraagt € 60.714. Het aantal resterende termijnen bedraagt 12.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 1.032.143 een looptijd langer dan vijf jaar.

ABN AMRO Bank leningnummer 53.66.29.218

Stand per 1 januari	7.500	37.500
Aflossing	-7.500	-30.000
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>7.500</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-7.500
Langlopend deel per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

De hoofdsom van deze lening bedraagt € 300.000. De lening is volledig afgelost. Het rentepercentage bedraagt 4,10% vast.

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. te Vught

	2016	2015
	€	€
<i>ABN AMRO Bank leningnummer 24.02.66.226</i>		
Stand per 1 januari	1.269.231	1.326.923
Aflossing	-57.692	-57.692
Stand per 31 december	1.211.539	1.269.231
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-57.692	-57.692
Langlopend deel per 31 december	1.153.847	1.211.539

De hoofdsom van deze lening bedraagt € 1.500.000. Aflossing vindt plaats over een periode van 20 jaar. Het rentepercentage bedraagt 4,82% vast tot en met 2027. De jaarlijkse aflossing bedraagt € 57.692. Het aantal resterende termijnen bedraagt 11.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 923.077 een looptijd langer dan vijf jaar.

NWB Bank leningnummer 1W0027348

Stand per 1 januari	2.273.000	2.273.000
Mutatie	-	-
Langlopend deel per 31 december	2.273.000	2.273.000

De hoofdsom van deze lening bedraagt € 2.273.000. De jaarlijkse aflossing bedraagt € 75.767 met ingang van 1 september 2022. Het rentepercentage bedraagt 3,41% vast tot en met 2021.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 2.273.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

NWB Bank leningnummer 1 0027707

Stand per 1 januari	650.000	650.000
Mutatie	-	-
Langlopend deel per 31 december	650.000	650.000

De hoofdsom van deze lening bedraagt € 650.000. De jaarlijkse aflossing bedraagt € 21.667 met ingang van 1 september 2022. Het rentepercentage bedraagt 2,74% vast tot en met 2021.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 650.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. te Vught

	2016	2015
	€	€
<i>NWB Bank leningnummer 1 0028896WZ1</i>		
Stand per 1 januari	727.934	-
Opgenomen gelden	-	734.000
Aflossing	-24.264	-6.066
Stand per 31 december	703.670	727.934
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-24.264	-24.264
Langlopend deel per 31 december	679.406	703.670

De hoofdsom van deze lening bedraagt € 734.000. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage bedraagt 1,81% vast tot en met 2035. De kwartaal aflossing bedraagt € 6.066. Het aantal resterende kwartaaltermijnen bedraagt 116.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 582.347 een looptijd langer dan vijf jaar.

Restauratiefonds leningnummer 817.361.000

Stand per 1 januari	321.753	331.972
Aflossing	-10.342	-10.219
Stand per 31 december	311.411	321.753
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-10.528	-10.372
Langlopend deel per 31 december	300.883	311.381

De hoofdsom van deze lening bedraagt € 365.000. Aflossing vindt plaats over een periode van 30 jaar. Het rentepercentage bedraagt 1,50% vast tot en met 2021. De maandelijkse annuïteit bedraagt € 1.267. Het aantal resterende maandtermijnen bedraagt 296.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 258.773 een looptijd langer dan vijf jaar.

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Waarborgsommen		
Ontvangen waarborgsommen huurders	55.969	53.168

7. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Leningen	153.198	160.542
----------	---------	---------

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. te Vught

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	40.409	25.446
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva		
Verhuurderheffing	115.687	-
Accountantskosten	11.957	16.536
Nog te betalen rente leningen	130.524	135.881
Servicekosten	3.917	8.329
Vooruitontvangen huren	84.592	80.834
Huisvestingskosten	2.209	4.663
Nog te ontvangen factuur	-	1.520
Beheervergoeding	3.913	3.913
Vergoedingen derden	-	756
Incassokosten	-	307
Consultantkosten	980	-
Advieskosten	3.490	-
	<u>357.269</u>	<u>252.739</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligatieverplichting

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financiering is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Het schuldrestant van de geborgde leningen bedraagt € 6.485.333. De obligoverplichting is derhalve € 249.685.

Niet verwerkte verplichtingen

Nieuwbouw

De stichting heeft op 20 september 2016 een ontwikkel & realisatie-overeenkomst woningbouw Elzenburg ondertekend. Hierin staat opgenomen dat partijen tot doel hebben de realisering van 20 grondgebonden huurwoningen in de sociale sector met een huurprijs onder de liberalisatiegrens aan de Molenstraat en Brabantlaan op het terrein Elzenburg.

Momenteel wacht men op de benodigde vergunningen waarna tot realisatie van de woningen kan worden overgegaan.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

	2016	2015
	€	€
8. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	980.413	948.471
Onroerende zaken niet zijnde woningen	24.861	26.011
	<u>1.005.274</u>	<u>974.482</u>
9. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Belastingen	42.626	41.362
Verhuurderheffing	115.687	108.831
Verzekeringen	15.662	17.232
Advertentiekosten	2.627	2.281
Contributies, abonnementen en heffingen	7.116	5.617
Incassokosten	50	-
	<u>183.768</u>	<u>175.323</u>
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Personeelsleden		
Bij de corporatie waren in 2016 geen werknemers werkzaam.		
10. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Lasten onderhoudsactiviteiten planmatig	140.092	126.765
Lasten onderhoudsactiviteiten doelmatig	51.219	54.757
	<u>191.311</u>	<u>181.522</u>
11. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Beheer en administratiekosten	44.317	44.690
Accountantskosten	63.870	67.522
Administratieve ondersteuning S&R	36.751	27.892
Vergoedingen bestuurders	25.236	26.646
Advieskosten	11.768	2.468
Consultant kosten	5.173	-
Advocaatkosten	955	4.177
Vergoedingen derden	12.649	7.886
Administratieve ondersteuning VZB	7.260	2.420
Opbrengsten inschrijfgeld	-3.140	-1.490
	<u>204.839</u>	<u>182.211</u>

De algemene kosten zijn niet objectief te verdelen onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten en lasten onderhoudsactiviteiten en zijn derhalve opgenomen als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. te Vught

	2016	2015
	€	€
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	795.033	-134.826
13. Overige bedrijfskosten		
Afschrijving inventaris	-	88
Overige bedrijfslasten	7.293	-5.016
	7.293	-4.928
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening	17.500	20.772
Andere controlewerkzaamheden	3.500	22.885
Fiscale advisering	4.500	4.479
	25.500	48.136
Voor het jaar 2016 betreffen de honoraria van de accountant Baker Tilly Berk, voor het jaar 2015 betreft dit BDO accountants.		
Financiële baten en lasten		
14. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente bank	5	1.056
15. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente en kosten bank	1.254	795
Rente en kosten bank waarborgfonds	1.459	1.383
Rente ABN AMRO Bank leningnummer 24.22.62.953	68.065	70.579
Rente ABN AMRO Bank leningnummer 53.66.29.218	-	776
Rente ABN AMRO Bank leningnummer 53.66.27.479	-	40.184
Rente ABN AMRO Bank leningnummer 24.02.66.226	59.207	61.857
Rente NWB Bank leningnummer 1W0027348	77.509	77.509
Rente Restauratiefonds leningnummer 817.361.020	4.857	4.980
Rente NWB Bank leningnummer 1 0027707	17.810	17.810
Rente NWB Bank leningnummer 1 0028896WZ1	13.116	4.474
	243.277	280.347
16. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
	2016	2015
	€	€
Mutatie actieve belastinglatentie	8.151	117.129

7 WNT-VERANTWOORDING 2016

De bezoldiging van de functionarissen die over 2016 in het kader van de WNT in € verantwoord worden, is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen:

	J. van Zinnicq Bergmann	E. Blomjous	C. van Beuningen Voorzitter
Functionaris (functienaam)	Bestuurder	adviseur	Bestuur
In dienst vanaf (datum)	1-jan-16	1-jan-16	1-jan-16
In dienst tot (datum)	31-dec-16	31-dec-16	31-dec-16
Deeltijdfactor (percentage)	33,33%	nvt	5,00%
Gewezen topfunctionaris	nee	ja	nee
Fictieve dienstbetrekking	nee	nee	nee
Beloning	20.400	10.165	
Belaste onkostenvergoeding (vast en variabel) zonder BTW			456
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	0	0	0
Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband (in €)	0	0	0
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<u>20.400</u>	<u>10.165</u>	<u>456</u>
Toepasselijk WNT-maximum	27.667		4.150
Overschrijding WNT	Nee		Nee

Toeziethoudende topfunctionarissen:

	R. Janssen Voorzitter	R. Gielens	G. van Beuningen	J. Wesselman van Helmond
Naam	Raad van Toezicht	Lid Raad van Toezicht	Lid Raad van Toezicht	Lid Raad van Toezicht
Functionaris (functienaam)	1-jan-16	1-jan-16	1-jan-16	1-jan-16
In dienst vanaf (datum)	31-dec-16	31-dec-16	31-dec-16	31-dec-16
In dienst tot (datum)	nee	nee	nee	nee
Fictieve dienstbetrekking				
Beloning				
Belaste onkostenvergoeding (vast en variabel) zonder BTW	0	0	0	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	0	0	0	0
Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband (in €)	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Toepasselijk WNT-maximum	12.450	8.300	8.300	8.300
Overschrijding WNT	Nee	Nee	Nee	Nee

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. te Vught

De bezoldiging van de functionarissen die over 2015 in het kader van de WNT in € verantwoord worden, is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen:

	J. van Zinnicq Bergmann	E. Blomjous	E. Blomjous	C. van Beuningen Voorzitter
Functionaris (functienaam)	Bestuurder	Bestuurder	adviseur	Bestuur
In dienst vanaf (datum)	1-jan-15	1-jan-15	1-jul-15	1-jan-15
In dienst tot (datum)	31-dec-15	30-jun-15	31-dec-15	31-dec-15
Deeltijdfactor (percentage)	33,33%	33,33%	nvt	5,00%
Gewezen topfunctionaris	nee	nee	ja	nee
Fictieve dienstbetrekking	nee	nee	nee	nee
Beloning	15.100	6.225	6.299	0
Belaste onkostenvergoeding (vast en variabel) zonder BTW				0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	0	0	0	0
Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband (in €)	0	0	0	0
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<u>15.100</u>	<u>6.225</u>	<u>6.299</u>	<u>0</u>
Toepasselijk WNT-maximum	27.367	13.684		4.105
Overschrijding WNT	Nee	Nee		Nee

Toeziethoudende topfunctionarissen:

	R. Janssen Voorzitter	R. Gielens	G. van Beuningen	J. Wesselman van Helmond
Naam	Raad van Toezicht	Lid Raad van Toezicht	Lid Raad van Toezicht	Lid Raad van Toezicht
Functionaris (functienaam)				
In dienst vanaf (datum)	1-jan-15	1-jan-15	1-jan-15	1-jan-15
In dienst tot (datum)	31-dec-15	31-dec-15	31-dec-15	31-dec-15
Fictieve dienstbetrekking	nee	nee	nee	nee
	0	0	0	0
	0	0	0	0
Beloning	0	0	0	0
Belaste onkostenvergoeding (vast en variabel) zonder BTW	0	0	0	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	0	0	0	0
Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband (in €)	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Toepasselijk WNT-maximum	12.315	8.200	8.200	8.200
Overschrijding WNT	Nee	Nee	Nee	Nee

8 Bestemming van de winst 2016

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor om de winst over 2016 ad € 977.975 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op dit voorstel is het resultaat reeds in de jaarrekening verwerkt.

Ondertekening van de jaarrekening

Vught, 25 juli 2017

Bestuur voor akkoord

mr. Ch. M. van Beuningen, voorzitter

mr. J. van Zinnicq Bergmann, directeur/bestuurder

Raad van Toezicht voor akkoord

mr. R.A.H.M. Janssen, voorzitter

R.W. Gielens

Drs. G.L. van Beuningen

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van de stichting zijn geen bepalingen met betrekking tot de bestemming van het resultaat opgenomen. Het resultaat uit bedrijfsvoering wordt toegevoegd aan de overige reserves en ingezet voor de bedrijfsvoering van de stichting.

2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Accountants



Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting
Aan de Raad van Toezicht

Baker Tilly Berk N.V.
Bijster 55
Postbus 3814
4800 DV Breda
T: +31 (0)76 525 00 00
F: +31 (0)76 525 00 50
E: breda@bakertillyberk.nl
KvK: 24425560
www.bakertillyberk.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. *Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016*

Ons oordeel

Wij hebben de in dit jaarverslag op pagina 24 tot en met pagina 57 opgenomen jaarrekening 2016 van de Charlotte van Elisabeth van Beuningen Stichting te Vught gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst- en verliesrekening over 2016; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie '*Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening*'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling op pagina 34 (*Toepassing basisvariant marktwaarde*) van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting een gedeelte van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie die bestaat uit:

- het volkshuisvestingsverslag;
- het jaarverslag van de Raad van Toezicht
- de overige gegevens; en
- de bijlagen

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Toezicht voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Accountants



Breda, 31 juli 2017
Baker Tilly Berk N.V.

Was getekend,

M.A. van Rooij
Registeraccountant

BIJLAGEN

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stg. te Vught

Com plex	Omschrijving	Datum aanschaf	duur	AW 1-1	Investeringen	Desinv estering en	AW 31-12	CA 1-1	Afschrijvingen	Afschr desinv.	CA 31-12	BW 1-1	BW 31-12	RW grond	Afsc hrijvi ngsp ercen	MW 31-12- tage 2016
DAEB																
	Piekenhoek	01-01-1937	50	€ 403.596	€ -	€ -	€ 403.596		€ -	€ -	€ -	€ 403.596	€ 403.596	€ 7.119		
	Renovatie	01-01-2006	25	€ 2.194.594	€ -	€ -	€ 2.194.594		€ -	€ -	€ -	€ 2.194.594	€ 2.194.594	€ -	0,00%	
				€ 2.598.190	€ -	€ -	€ 2.598.190	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.598.190	€ 2.598.190	€ 7.119		
1	Piekenhoek			€ 2.531.802			€ 2.531.802	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.531.802	€ 2.531.802	€ 6.526	€	6.009.004
2	Schoonveld			€ 28.028			€ 28.028	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 28.028	€ 28.028	€ 494	€	395.107
3	Vlierstaete/V	01-04-1996	50	€ 2.359.657	€ -	€ -	€ 2.359.657		€ -	€ -	€ -	€ 2.359.657	€ 2.359.657	€ 471.931	0,00%	
	Elektrische	01-04-2007	39	€ 5.502	€ -	€ -	€ 5.502		€ -	€ -	€ -	€ 5.502	€ 5.502	€ -	0,00%	
	Parkeerplaat			€ 360.000-	€ -	€ -	€ 360.000-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 360.000-	€ 360.000-	€ -		
3	Vlierstaete/V			€ 2.005.160	€ -	€ -	€ 2.005.160	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.005.160	€ 2.005.160	€ 471.931	€	4.563.274
4	Schoolstraat/	01-11-1998	50	€ 965.644	€ -	€ -	€ 965.644		€ -	€ -	€ -	€ 965.644	€ 965.644	€ 193.129	0,00%	
	Parkeerplaat			€ 96.000-	€ -	€ -	€ 96.000-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 96.000-	€ 96.000-	€ -	0,00%	
4	Schoolstraat/			€ 869.644	€ -	€ -	€ 869.644	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 869.644	€ 869.644	€ 193.129	€ -	€ 1.718.366
5	Molenstraat	01-04-2008	50	€ 1.982.661	€ -	€ -	€ 1.982.661		€ -	€ -	€ -	€ 1.982.661	€ 1.982.661	€ 443.929	0,00%	€ 2.271.441
6	Marienhof	31-12-2011	40	€ 3.445.190	€ -	€ -	€ 3.445.190		€ -	€ -	€ -	€ 3.445.190	€ 3.445.190	€ 747.300	0,00%	€ 1.092.885
				€ 10.862.485	€ -	€ -	€ 10.862.484	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 10.862.484	€ 10.862.484	€ 1.863.309	€	16.050.077
NIET DAEB																
2a	Winkel			€ 38.361	€ -	€ -	€ 38.361		€ -	€ -	€ -	€ 38.361	€ 38.361	€ 99	€	98.946
	PPLC Parkeerplaat			€ 360.000	€ -	€ -	€ 360.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 360.000	€ 360.000	€ -	€	285.940
	PPLC Parkeerplaat			€ 96.000	€ -	€ -	€ 96.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 96.000	€ 96.000	€ -	€	107.094
				€ 494.361	€ -	€ -	€ 494.361	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 494.361	€ 494.361	€ 99	€	491.980
Totaal MVA in exploitatie				€ 11.356.845	€ -	€ -	€ 11.356.845	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.356.845	€ 11.356.845	€ 1.863.408	€	16.542.057
7	Elzenburg				€ 17.759	€ -	€ 17.759		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 17.759		0,00%	
Totaal MVA in ontwikkeling				€ -	€ 17.759	€ -	€ 17.759	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 17.759	€ -	€	17.759
TOTAAL				€ 11.356.845	€ 17.759	€ -	€ 11.374.604	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.356.845	€ 11.374.604	€ 1.863.408	€	16.559.816

1 FISCALE POSITIE

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (2) voor woningcorporaties. De acute vpb-positie voor het jaar 2016 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat de stichting in 2016 een fiscaal verlies realiseert en daarnaast vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensable verliezen.

1.1 Berekening belastbaar bedrag 2016

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2016 is als volgt berekend:

	2016
	€
Resultaat	969.824
<i>Waarderingsverschillen:</i>	
Afschrijving	-60.771
Lasten onderhoud	3.826
Afwaardering	100.100
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.411
Niet gerealiseerde waardeverandering	-795.033
<i>Fiscale verschillen:</i>	
Niet aftrekbare kosten	1.506
Compensabele verliezen	-205.041
Belastbaar bedrag 2016	-

Per 31 december 2016 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 2.559.096.

De verliezen kunnen binnen een termijn van negen jaar worden verrekend met toekomstige winsten. Verliezen uit het jaar 2016 kunnen over een periode van 9 jaar worden verrekend.

Voor deze compensabele verliezen is een latente belastingvordering opgenomen die is gewaardeerd tegen de contante waarde. Hierbij is uitgegaan van het nominale belastingtarief van 25,0% en een netto rente van 2,76%.

1.1.1 Compensabele verliezen

	Compensabele aanspraak per 1 januari 2016	Compensatie in 2016	Compensabele aanspraak per 31 december 2016
	€	€	€
2008	13.744	-13.744	-
2011	18.215	-18.215	-
2012	5.353	-5.353	-
2013	2.009.540	-167.729	1.841.811
2014	593.328	-	593.328
2015	123.957	-	123.957
	<u>2.764.137</u>	<u>-205.041</u>	<u>2.559.096</u>

1.2 Overige punten

De aanslagen zijn definitief geregeld tot en met het aangiftejaar 2014.