

**CHARLOTTE ELISABETH VAN BEUNINGEN
STICHTING TE VUGHT**

Rapport inzake jaarstukken 2017

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1 Volkshuisvestingsverslag 2017	3
2 Jaarverslag Raad van Toezicht	14
3 Kengetallen	22

JAARREKENING

1 Balans per 31 december 2017	24
2 Winst-en-verliesrekening over 2017	26
3 Kasstroomoverzicht 2017	27
4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	29
5 Toelichting op de balans per 31 december 2017	41
6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2017	52
7 WNT-verantwoording 2017	55
8 Bestemming van de winst 2017	57

OVERIGE GEGEVENS

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

BIJLAGEN

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

Het bestuur van Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting biedt hierbij de jaarrekening aan voor het boekjaar 2017.

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2017

Algemeen

Naam van de toegelaten instelling:	Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting
Gemeente van vestiging:	Vught
bestuur:	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 huisvesting binnen de gemeente Vught van minder draagkrachtige personen (artikel 4 der statuten)
Werkgebied:	uitsluitend de gemeente Vught
Lid van:	Aedes en MKW

Bestuur

Het bestuur was per 31 december 2017 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.

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

De Stichting heeft geen personeel in dienst .

Raad van toezicht

De raad van toezicht was per 31 december 2017 als volgt samengesteld:

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

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

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 geactualiseerde 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 2017 is voor ongeveer € 54.317 aan klachten- en mutatieonderhoud uitgegeven. Er werd ongeveer €134.556 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 bereidt de verduurzaming van de woningen van het gehele complex voor. In 2019 hoopt de Stichting een pilot te kunnen uitvoeren.

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 2017 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 (oneven nummers)

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

Na een lange aanloop begint de realisering van dit woningbouwproject in 2018. Naar verwachting zal het project ook in 2018 gereedkomen en zal de verhuring met ingang van november 2018 aanvangen. Het gaat hier om 20 grondgebonden woningen met drie slaapkamers (gbo van omstreeks 100m²).

De huren zullen tussen € 650 en € 700 uitkomen.

II. Toewijzen, verhuren en vervreemden

Mutaties

In 2017 zijn 6 woningen na mutatie opnieuw toegewezen.

In 2017 zijn geen woningen toegewezen aan statushouders.

De lage huurprijzen 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 2017 is er een gemiddelde huurverhoging van 1,54% doorberekend.

De Stichting heeft in 2017 de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging moet bijdragen in de kosten van de voorziene verduurzaming van de Piekenhoek. De inkomensafhankelijke huurverhogingen is in de prestatieafspraken met de gemeente.

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 2017 is de huurachterstand opgelopen van € 2.164 naar € 2.394. Het resterende bedrag van de huurachterstanden betreft voornamelijk een zeer beperkt aantal oude huurschulden.

In 2017 heeft er geen huisuitzetting plaats gevonden.

III. Betrekken van huurders bij beheer en beleid

A. Huurdersoverleg

Voor het jaarlijks huurdersoverleg zijn ook in 2017 alle huurders persoonlijk uitgenodigd. Het huurdersoverleg heeft op 18 december plaatsgevonden.

Deze opzet lijkt op zich wel te voldoen en de waardering van de huurders te hebben.

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 Stichting en 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.

De Stichting heeft tijdens het huuroverleg 2017 huurders uitgenodigd te participeren bij het opzetten van een huurdersorganisatie. Een viertal huurders heeft zich naar aanleiding hiervan aangemeld. Met hen wordt het opzetten van een huurdersorganisatie verder besproken. In 2018 moet een en ander verder zijn beslag gaan krijgen.

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 2017 zijn bij de klachtencommissie geen klachten ingediend.

C. Onderhoud

De contacten tussen de Stichting en 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 2017 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 2017 37% en zal naar verwachting in 2018 uitkomen op ongeveer 37%. De ICR bedraagt 1,61 en zal naar verwachting in 2018 uitkomen op ongeveer 2,33 en de DSCR 0,97 en zal naar verwachting in 2018 uitkomen op ongeveer 1,34.

De verwachte percentages zijn berekend op basis van de meerjarenbegroting 2018-2027.

De behaalde omzet bedraagt in het verslagjaar € 1.027.538. Het jaarresultaat is in het verslagjaar uitgekomen op € 2.473.667. De niet gerealiseerde waardeverandering van de materiële vaste activa (€ 2.535.058) vormt het grootste deel in het resultaat.

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt in het verslagjaar € 48.126 ten opzichte van voorgaand jaar € 294.213. Deze daling vloeit voort uit het feit dat in 2016 geen verhuurderheffing is voldaan zodat in 2017 2 jaren zijn voldaan 2017 € 142.726 en 2016 € 115.687.

De totale kasstroom bedraagt in het verslagjaar € 293.104 ten opzichte van voorgaand jaar € 118.712. In het huidige jaar is een lening opgenomen (€ 650.000) ten behoeve van de financiering van het project Elzenburg, de eerste termijn is in januari 2018 voldaan.

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 en de wens van het WSW 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.

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 2017 heeft de Stichting een eigen vermogen van € 14,1 miljoen. In 2016 was dit € 11,7 miljoen. De prognose inclusief de realisatie van de nieuwbouw (eind 2018) geven vanaf 2019 een sterk verbeterd beeld te zien.

De jaarrekening 2017 is daarom opgesteld op basis van het continuïteitsprincipe, aangezien het volgende bij de Stichting ook van toepassing is:

- De Stichting voldoet ultimo 2017 aan de door de toezichthouders (WSW en Aw) gestelde ratio's Loan to Value, solvabiliteit, ICR en dekkingsratio. De DSCR zal naar verwachting in 2018 ook aan de norm voldoen.
- De Stichting heeft in recente jaren hogere operationele kasstromen gerealiseerd (2016: € 294.213) en voor 2017 lagere operationele kasstromen € 48.126, deze zijn veroorzaakt doordat in 2017 voor 2 jaren verhuurderheffing is betaald. Voor 2018-2023 worden hogere operationele kasstromen van € 303.000 in 2018 oplopend naar € 471.000 in 2023 op basis van de ingediende prognose-informatie december 2017.
- De WOZ-waarde van het woningbezit bedraagt per 1-1-2017 ruim € 28,3 miljoen, terwijl de marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2017 € 19,6 miljoen bedragen. De marktwaarde van het niet-DAEB bezit bedraagt € 0,5 miljoen. 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.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2017 is in totaal € 9,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2016: € 7,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Stichting. De mogelijkheden voor de Stichting om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van de Stichting 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 bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 9,3 miljoen. Dit impliceert dat circa 69,9 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

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. 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.

Externe bedreiging in verband met overheidsbijdragen zijn er op dit moment in beperkte mate. De verhuurderheffing wordt met ingang van 2018 sterk verminderd doordat Rijksmonumenten worden vrijgesteld van verhuurdersheffing 86 woningen van de huidige 165.

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 de Stichting als kleine woningcorporatie externe expertise zoekt en vindt bij het administratie- en accountantskantoor en op specifieke onderdelen externe expertise inhuurd. In 2018 wordt de digitale omgeving opnieuw opgezet in verband met de wet AVG.

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. In 2017 is dit niet nodig geweest. Dit geldt zowel voor huurders als voor ex-huurders. Hierdoor is het saldo openstaande huren ongeveer gelijk gebleven. 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 maken de stap voor bepaalde huurders naar een koopwoning aantrekkelijk wat voor de Stichting een toenemende kans op leegstand van woningen oplevert. Voor de Stichting is dit risico beperkt door enerzijds lage huren en anderzijds lage inkomens.

3) Rente op leningen

Er is een gevarieerde leningenportefeuille met veel lineaire aflossingen, waarbij de afloopdata zodanig zijn gekozen dat er een beheersbaar risico is.

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. Ook voor onderhoud wordt gebruik gemaakt van externe bedrijven zodat er in beginsel geen werkgeversrisico is.

5) Personeelsbezetting

Op dit moment is er geen medewerker in dienst. Een aantal taken is opgedragen aan externe personen (voormalig penningmeester van de Stichting en de beheerder). Deze externen vormen met de bestuurder een team dat samen met de betrokken medewerkers van het administratiekantoor alle taken en functies van de Stichting voorziet. Voor 2018 is een nieuwe ICT omgeving voorzien waarbij alle bestanden centraal worden bijgehouden en toegankelijk zijn voor de functionarissen naarmate zij zijn gemachtigd. 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 beperkt risico op de liquiditeitspositie 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

De liquiditeit is volgens de jaarbegroting voldoende. De Stichting voorziet een toenemende kasstroom, met name door project Elzenburg zal de kasstroom duidelijk vergroten. Teneinde de financiële situatie inzichtelijk en beheersbaar te houden maakt de Stichting gebruik van kwartaal rapportages die worden verstrekt aan de RvT.

D) Compliance/verslaglegging

De Stichting doet haar uiterste best volledig compliant te zijn. De aanwijzingen van de AW in de governance inspectie en de visitatie van 2017 zullen zo goed mogelijk ter harte worden genomen.

Monitoring van de ontwikkelingen worden door de AW bijgehouden in de jaarlijkse oordeelsbrief. Door de kleine organisatie van de Stichting moeten noodzakelijkerwijs daarin prioriteiten worden gesteld.

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, huurders en Woonstichting Woonwijze) 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. De nieuwbouw Elzenburg is in de 2e helft van 2017 met de instemming van de Aw en WSW gestart en zal naar verwachting in de 2e helft van 2018 in gebruik worden genomen. Wat betreft risicobereidheid zal behoedzaamheid en het langetermijndenken het devies blijven.

Vanuit deze perspectieven en onderbouwing is het bestuur 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 2023 zelfstandig zal kunnen halen.

Het onderzoek naar de bestuurlijke constellatie van de Stichting blijft actueel. Daarbij kan een verdere samenwerking met Woonstichting Woonwijze aan de orde zijn.

VII. Beleid en

Bestuur en raad van toezicht zijn regelmatig met elkaar in overleg om beleid te formuleren en bestaand beleid aan te passen en vast te leggen. Bestuur en raad van toezicht handelen daarbij ieder vanuit de eigen taak en houden daarbij gepaste afstand van elkaar.

VIII. Governance

Eind 2016 heeft Ecorys een visitatie uitgevoerd. In april 2017 heeft Ecorys haar 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 voor haar aanleiding is tot aanpassingen c.q. verbeteringen.

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

Vught, .. juni 2018

mr Ch. M. van Beuningen, voorzitter

mr J. van Zinnicq Bergmann, directeur/bestuurder

2 Jaarverslag Raad van Toezicht 2017

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 2017.

De Raad geeft hierbij inzicht in haar manier van besturen en werkwijze 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".

2017 stond in het teken van een drietal thema's: toezicht op de voortgang van het nieuwbouwproject Elzenburg, continuering van governance, verslaglegging aan derden en opstellen reglementen en personele bezetting binnen het Bestuur. Deze onderwerpen zijn ook in 2018 bepalend voor de Stichting en zullen het bestuur en de Raad van Toezicht ook in 2018 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 2017.

Uitgangspunt voor het toezicht zijn enerzijds het beleidsplan en de jaarbegroting 2017 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 2017 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:

- toekomstige structuur organisatie(project);
- jaarverslag en accountantsrapport 2017;
- periodieke rapportages;
- begroting project Elzenburg 2016-2025;
- toezicht door Autoriteit woningcorporaties (Aw, voorheen CFV);
- status verkoop woningen.

Missie en beleidsdoelstellingen

De Charlotte Elisabeth van Beuninge 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;
 - o Goedkeuring van het volkshuisvestingsverslag, jaarverslag en jaarrekening 2017;
 - o Goedkeuring handboek treasury, het financieel reglement en het reglement sloop, renovatie en groot onderhoud;
 - o Goedkeuring van het huurbeleid en huursombenadering;
 - o Instemmen met de jaarlijkse huuraanpassing;
 - o Instemmen met de ontwikkeling en financiering project Elzenburg;
 - o Instemmen met de bouwopdracht van project Elzenburg.
- Vanuit de toezichhoudende functie;
 - o Beoordeling diverse rapportages;
 - o Kennisname van Bestuursbesluiten en mededelingen van de voorzitter;

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

Financiële risicobeheersing en financiële continuïteit

In het beleidsplan is in het recente verleden 20 % 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 is in 2017 door de toepassing van de marktwaardering gestegen. In nauw contact met de accountant heeft de Raad op dat proces toegezien en zich laten adviseren.

De renteratio's ICR en DSCR zijn volgens de meerjarenbegroting steeds boven de norm. In de begroting voor 2017 is de verkoop van woning(en) opgenomen, maar deze is niet gerealiseerd. Ook heeft de stichting in 2017 nog hoge advies- en consultantkosten door de overdracht van BDO. Deze zullen in 2018 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.

AVG project

Zoals bekend is per 25 mei 2018 de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) van toepassing. Dat betekent dat er vanaf die datum dezelfde privacywetgeving geldt in de hele Europese Unie (EU). De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) geldt dan niet meer. De AVG is ook wel bekend onder de Engelse naam: General Data Protection Regulation (GDPR).

De Raad heeft in 2017 ingestemd met het voorstel van het Bestuur om een externe adviseur in te schakelen om ervoor zorg te dragen dat de Stichting tijdig aan deze nieuwe AVG-regelgeving voldoet. Uitvloeisel van dit project is dat de automatisering en informatisering van de Stichting opnieuw ingericht wordt.

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.

Teneinde op de hoogte te blijven van alle ontwikkelingen binnen de branche heeft de Raad in 2017 besloten zich als lid aan te sluiten bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

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.

Teneinde de kwaliteit van de verslaglegging van de vergaderingen met het Bestuur te verhogen is in de loop 2017 besloten een externe notulist te consulteren.

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.

Een van de aandachtspunten vanuit de visitatie was de opzet van een huurderscommissie. In 2017 heeft het Bestuur dit advies ter harte genomen en dit onderwerp besproken tijdens het huurdersoverleg. In 2018 zal de verder invulling nader uitgewerkt worden.

Begin 2017 is de Raad door het bestuur bijgepraat over haar contacten met het tweede Kamerlid Ronnes van het CDA naar aanleiding van een informatie-uitwisseling met de Kamercommissie Wonen. Hierin is gesproken over de maatschappelijke rol en het belang van kleine corporaties en de VBST fnuikende regelgeving.

In 2017 is de Raad door het Bestuur adequaat geïnformeerd over de voortgang van het project Elzenburg en de opgelopen vertragingen als gevolg van juridische bezwaren en procedures. Gezien ervaringen vanuit het verleden heeft de Raad het Bestuur geadviseerd de procedures volledig af te wachten om zodoende alle risico's uit te sluiten.

Externe begeleiding

De Raad heeft zich ook in het boekjaar 2017 laten adviseren door de accountant.

Begin 2017 zijn naar aanleiding van nieuwe regelgeving de statuten in opdracht van het Bestuur door de notaris geactualiseerd en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad en vervolgens ook ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit Wonen.

Tevens zijn begin 2017 naar aanleiding van een opdracht van het Bestuur de concepten voor het handboek treasury, het financieel reglement en het reglement sloop, renovatie en groot onderhoud ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad. Vanuit Autoriteit Wonen heeft het Bestuur haar instemming ontvangen.

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.

Sinds eind 2016 bestaat de samenstelling van de Raad 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.

In 2017 heeft het Bestuur in overleg met de Raad een Integriteitscode opgesteld. Deze code is met instemming van de Raad vastgesteld en inmiddels heeft het Bestuur deze code ook ter kennisgeving gedeeld met alle vaste leveranciers.

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 toegetreden leden van de Raad, zijn onbezoldigd bestuurslid geweest van de Stichting.

Voorts verklaart de Raad dat in 2017 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 2017

Func-tie	Naam	Woon-plaats	Sinds	Beroep	Aandachtsgebied
Voor-zitter	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

Nevenfuncties

De leden van de raad bekleedden in 2017 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.

Foutherstel

In 2016 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden van het vastgoed naar marktwaarde in verhuurde staat volgens het voorgeschreven Handboek modelmatig waarderen dat van toepassing was op 2016. Als gevolg van tijds- en kostenoverwegingen, mede in de veronderstelling dat een eventueel waardeverschil tussen waardering volgens de basisversie en fullversie (taxatie) beperkt zou zijn, zijn bij de verwerking van deze stelselwijziging een aantal panden niet door een taxateur getaxeerd.

In 2017 heeft deze taxatie wel plaatsgevonden, waarbij is gebleken dat de marktwaarde ultimo 2016 van deze panden € 978.326 hoger had moeten zijn in de vastgestelde jaarrekening 2016 en dus ook het eigen vermogen via de herwaarderingsreserve. Het onverwachte verschil is van dien aard dat de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voorschrijven dat foutherstel toegepast moet worden.

Het eigen vermogen van CEB is als gevolg hiervan per 31-12-2016 aangepast in de vergelijkende cijfers van boekjaar 2017, zodat de vergelijkende cijfers 2016 niet meer aansluiten op de vastgestelde jaarrekening 2016.

Gezien het beperkte belang is de waardemutatie tussen eind 2015 en eind 2016 niet in de vergelijkende cijfers van de winst- en verliesrekening 2017 verwerkt.

Verklaring Raad van Toezicht:

De Raad heeft kennis genomen van het verslag van het Bestuur over het boekjaar 2017.

De jaarrekening en het jaarverslag 2017 zijn door BakerTillyBerk gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. De Raad keurt de jaarrekening goed na kennis te hebben genomen van het accountantsrapport 2017 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 en oprechte betrokkenheid met de Stichting gedurende het afgelopen jaar.

Vught, ... juni 2018

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

R.W. Gielens

Drs G.L. van Beuningen

3. Kengetallen

Cijfermatige opsomming van de meest belangrijke kengetallen 2017 en 2016.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Aantallen verhuureenheden	206	206
Zelfstandige woningen	165	165
Bedrijfsruimtes	1	1
Parkeerplaatsen	40	40
Verhuur van woningen	2017	2016
Achterstand zittende huurders	0,24%	0,22%
Afgeboekte bedragen	0,00%	0,00%
Totale huurachterstand	0,24%	0,22%
Mutatiegraad	3,64%	7,64%
Kwaliteit (in euro's)		
Kosten overig onderhoud per vhe	327	286
Kosten planmatig onderhoud per vhe	802	806
Totaal kosten onderhoud per vhe	1.129	1.092
Financiële kengetallen		
Resultaat	2.473.667	977.975
Eigen vermogen	14.144.911	11.671.244
Totaal vermogen	21.716.537	18.611.695
Financiële ratio's		
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,61	0,92
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	0,97	0,72
Loan to Value (LTV)	65%	69%
Solvabiliteit	37%	38%
Dekkingsratio	24%	25%
Formatie		
FTE's	0	0
Medewerkers in dienst	0	0

JAARREKENING

Balans per 31 december 2017

Winst-en-verliesrekening over 2017

Kasstroomoverzicht 2017

Toelichting op de balans per 31 december 2017

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2017

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(na resultaatbestemming)

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen	(1)			
DAEB vastgoed in exploitatie		19.533.941		17.028.403
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		521.500		491.980
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		503.439		17.759
Totaal vastgoedbeleggingen		<u>20.558.880</u>		<u>17.538.142</u>
Financiële vaste activa	(2)		505.894	714.238
<i>Som der vaste activa</i>			<u>21.064.774</u>	<u>18.252.380</u>
Vlottende activa				
Vorderingen	(3)			
Huurdebiteuren		2.395		2.164
Overige vorderingen en overlopende activa		18.854		19.741
Totaal vorderingen		<u>21.249</u>		<u>21.905</u>
Liquide middelen	(4)		630.514	337.410
<i>Som der vlottende activa</i>			<u>651.763</u>	<u>359.315</u>
TOTAAL ACTIVA		<u><u>21.716.537</u></u>		<u><u>18.611.695</u></u>

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen	(5)			
Herwaarderingsreserve		9.889.548		7.611.577
Overige reserves		4.255.363		4.059.667
Totaal eigen vermogen		<u>14.144.911</u>		<u>11.671.244</u>
Langlopende Schulden	(6)			
Schulden aan kredietinstelling		6.774.769		6.332.137
Waarborgsommen		55.326		55.969
Totaal langlopende schulden		<u>6.830.095</u>		<u>6.388.106</u>
Kortlopende schulden	(7)			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		207.365		153.198
Schulden aan leveranciers		272.377		40.409
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		1.229		1.469
Overige schulden en overlopende passiva		260.560		357.269
Totaal kortlopende schulden		<u>741.531</u>		<u>552.345</u>
TOTAAL PASSIVA		<u><u>21.716.537</u></u>		<u><u>18.611.695</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

		2017	2016
		€	€
Huuropbrengsten	(8)	1.027.538	1.005.274
Opbrengsten servicecontracten	(9)	36.731	41.366
Lasten servicecontracten	(10)	-36.731	-41.366
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(11)	-70.398	-68.081
Lasten onderhoudsactiviteiten	(12)	-188.883	-191.311
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(13)	-372.513	-320.526
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		395.744	425.356
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(14)	2.535.058	795.033
Overige organisatiekosten	(15)	-6.361	-7.293
Bedrijfsresultaat		2.924.441	1.213.096
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(16)	0	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	(17)	-242.430	-243.277
Financiële baten en lasten		-242.430	-243.272
Resultaat voor belastingen		2.682.011	969.824
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(18)	-208.344	8.151
Resultaat na belastingen		2.473.667	977.975

3 KASSTROOMOVERZICHT 2017

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2017		2016	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	1.014.799		1.009.296	
Overige Bedrijfsontvangsten	2.375		3.140	
Renteontvangsten	0		5	
		1.017.174		1.012.441
Operationele uitgaven				
Onderhoudsuitgaven	-177.053		-184.403	
Overige Bedrijfsuitgaven	-290.996		-285.224	
Rente-uitgaven	-242.586		-248.601	
Sectorspecifieke Heffing	-258.413		0	
		-969.048		-718.228
Kasstroom uit operationele activiteiten		48.126		294.213
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-251.180		-17.759
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-251.180		-17.759
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe Lening te borgen		650.000		0
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossen Leningen te Waarborgsommen	-153.199		-160.543	
	-643		2.801	
		-153.842		-157.742
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		496.158		-157.742
		293.104		118.712

	2017		2016	
	€	€	€	€
Liquide Middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	337.410		218.698	
Liquide middelen	<u>630.514</u>		<u>337.410</u>	
		<u>293.104</u>		<u>118.712</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

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

Vestigingsadres

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

Algemeen

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

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, 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.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar. Het boekjaar loopt van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's.

Consolidatie

In de jaarrekening is geen sprake van consolidatie, er is alleen een enkelvoudige jaarrekening opgesteld.

Vergelijking met voorgaand jaar

De vergelijkende cijfers in de winst- en verliesrekening zijn aangepast. De aanpassing betreft de toerekening van de salarissen & overige personeelskosten en de overige bedrijfslasten. Ook is de verhuurdersheffing onder een andere categorie geplaatst. Al deze aanpassingen zijn doorgevoerd in overeenstemming met de gewijzigde handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening.

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.

Schattingswijziging

Het “validatie effect” van het handboek 2016 alsmede wijzigingen in de rekenmethodiek betreffen een schattingswijziging. Volgens de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving is sprake van een schattingswijziging indien een eerdere schatting wordt herzien. Dit kan noodzakelijk zijn op grond van wijzigingen in de omstandigheden waarop de schatting is gebaseerd of het beschikbaar komen van nieuwe informatie met betrekking tot de te schatten grootte. Onder een schattingswijziging wordt mede verstaan een wijziging in de schattingsmethode. De aard van een schattingswijziging brengt mee dat deze niet voldoet aan de definities van een materiële fout. Het “validatie effect” van het handboek 2016 kan niet zuiver worden bepaald. Hierdoor kan er geen cijfermatige indicatie van de invloed van deze schattingswijziging worden gegeven.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2017 zijn er geen wijzigingen doorgevoerd in de waarderingsgrondslagen of in de modellen voor de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht.

Fouterstel

In 2016 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden van het vastgoed naar marktwaarde in verhuurde staat volgens het voorgeschreven Handboek modelmatig waarderen dat van toepassing was op 2016. Als gevolg van tijds- en kostenoverwegingen, mede in de veronderstelling dat een eventueel waardeverschil tussen waardering volgens de basisversie en fullversie (taxatie) beperkt zou zijn, zijn bij de verwerking van deze stelselwijziging een aantal panden niet door een taxateur getaxeerd.

In 2017 heeft deze taxatie wel plaatsgevonden, waarbij is gebleken dat de marktwaarde ultimo 2016 van deze panden € 978.326 hoger had moeten zijn in de vastgestelde jaarrekening 2016 en dus ook het eigen vermogen via de herwaarderingsreserve. Het onverwachte verschil is van dien aard dat de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voorschrijven dat fouterstel toegepast moet worden.

Het eigen vermogen van CEB is als gevolg hiervan per 31-12-2016 aangepast in de vergelijkende cijfers van boekjaar 2017, zodat de vergelijkende cijfers 2016 niet meer aansluiten op de vastgestelde jaarrekening 2016.

Gezien het beperkte belang is de waardemutatie tussen eind 2015 en eind 2016 niet in de vergelijkende cijfers van de winst- en verliesrekening 2017 verwerkt.

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 waarderen marktwaarde'). De stichting hanteert voor de woningen, en daarmee het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie, de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 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.

Full versie

Marktwaardebepaling full versie

Charlotte Elisabeth van Beuningen waardeert haar extramuraal zorgvastgoedportefeuille sinds 2017 op basis van de full-versie conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (Actualisatie peildatum 31 december 2017). Deze taxatie is uitgevoerd door Gloudemans, een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl).

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat het vastgoed minimaal eens per drie jaar volledig getaxeerd wordt. Deze volledige waardering heeft in het geval van Charlotte Elisabeth van Beuningen voor de jaarrekening 2017 plaatsgevonden. Voor de jaarrekening 2018 (en jaarrekening 2019) volstaat dan ook een markttechnische update van de taxaties. Een markttechnische update betreft een desktoptaxatie waarbij de marktwaarde wordt geactualiseerd op basis van de meest recente huurgegevens en marktontwikkelingen waarbij geldt dat de eerder door Gloudemans uitgevoerde volledige of hertaxatie niet ouder mag zijn dan 24 maanden.

De markthuur is de huurprijs die uitgaande van optimale marketing en verhuur behaald zou kunnen worden op het moment van de waardebepaling. De afwijking van de parameter markthuur is voornamelijk te verklaren aan de wijze waarop de parameters tot stand zijn gekomen.

Ten behoeve van de full-versie heeft de taxateur de markthuur comparatief bepaald. Hiertoe is gekeken en gezocht naar aanbod- en transactiereferenties in de directe omgeving van het getaxeerde. In de objectrapportage van de betreffende objecten zijn hiertoe referenties opgenomen. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.

Voor bog, mog en extramuraal (zorg)vastgoed eenheden geldt dat een markthuur per m² wo per verhuureenheid is vastgesteld. Voor de bog-complexen binnen de portefeuille van Charlotte Elisabeth van Beuningen zijn markthuren vastgesteld variërend van 80 euro per vierkante meter per jaar tot en met 145 euro per vierkante meter per jaar. Gloudemans heeft één zorgcomplex getaxeerd. Voor dit complex hebben wij een markthuur vastgesteld van 141.190 euro per jaar. Bij zorgcomplexen wordt de markthuur onder andere bepaald op basis van het aantal cliënten dat ondergebracht kan worden en het type zorg dat aan deze cliënten geleverd kan worden op basis van de NHC (Normatieve Huisvestingscomponent).

Bijgaand een overzicht van de door Gloudemans toegepaste vrijheidsgraden.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingsstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in

de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed evenals voor parkeergelegenheden en extramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkastroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Vrijheidsgraden

Hieronder is per vrijheidsgraad aangegeven of en op welke wijze de externe taxateur hiervan gebruik heeft gemaakt bij de waarderingen op basis van de full versie.

Vrijheidsgraad	
Schematische vrijheid	Niet van toepassing
Markthuur(stijging)	Op basis van marktreferenties
Exit yield	6,7%
Leegwaarde(stijging)	Conform basisvariant
Disconteringsvoet	5,77%
Onderhoud	Op basis van marktreferenties € 22,50 per m2
Technische splitsingskosten	Conform basisvariant
Mutatie- en verkoopkans	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing
Erfpacht	Conform basisvariant
Exploitatiescenario	Conform basisvariant

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of –vermeerdering en in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen’.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd 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 Stichting hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden); 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.

DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB 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 vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings-of vervaardigingsprijs 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.

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2017 € 2.400.968 miljoen. Het realisatiemoment van dit verschil ligt oneindig ver in de toekomst, waardoor de contante waarde van de latentie nihil is.

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-verlies-rekening 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 2017 bedroeg dit maximumpercentage 1,3 %. De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit contracten waar Huurvasten "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-aftrekbare 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 Stichting is alleen werkzaam in Nederland en gebruikt derhalve geen buitenlandse valuta's. Hierdoor loopt toegelaten instelling geen valuta risico.

Renterisico (kastroomrisico's)

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting 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 Stichting kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de groep over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Uit de meerjarenprognose 2017 blijkt dat Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting over voldoende middelen beschikt om haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

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 2017

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>						
Aanschaffingswaarde	10.862.485	10.862.485	494.360	494.360	17.759	0
Herwaardering	6.165.918	4.408.965	-2.380	-18.786	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	0	0	0	0
	<u>17.028.403</u>	<u>15.271.450</u>	<u>491.980</u>	<u>475.574</u>	<u>17.759</u>	<u>0</u>
<i>Mutaties</i>						
Investeringen	0	0	0	0	485.680	17.759
Herwaarderingen	2.505.538	1.756.953	29.520	16.406	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0
	<u>2.505.538</u>	<u>1.756.953</u>	<u>29.520</u>	<u>16.406</u>	<u>485.680</u>	<u>17.759</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>						
Aanschaffingswaarde	10.862.485	10.862.485	494.360	494.360	503.439	17.759
Herwaarderingen	8.671.456	6.165.918	27.140	-2.380	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	0	0	0	0
	<u>19.533.941</u>	<u>17.028.403</u>	<u>521.500</u>	<u>491.980</u>	<u>503.439</u>	<u>17.759</u>

Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting 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.

Op grond van de Woningwet dient Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde. Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- * Woongelegenheden (EGW en MGW);
- * bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- * parkeergelegenheden;
- * extramuraal zorgvastgoed.

De gehanteerde waarderingmethodien is de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een discontovoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Er wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen en betaald worden. Bij zowel het indexeren als het verdisconteren dient dit principe gehanteerd te worden.

Bij de waardering van het vastgoed dient een doorexploteer- en een uitpondscenario te worden onderscheiden.

Voor reguliere woongelegenheden en parkeren geldt dat de hoogste van het doorexploteer- of uitpondscenario wordt gehanteerd. Bij BOG, MOG en extramuraal (zorg)vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

De uitgangspunten zijn gebaseerd op het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (Fakton) en de meest recente wet- en regelgeving.

Het doorexploteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met voor gereguleerde woningen als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Het reguliere woningbezit en de parkeergelegenheden zijn volgens de basisversie gewaardeerd.

Voor het bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed is de full-versie waardering vereist, omdat de huursom van bedrijfsmatig, maatschappelijk en extramuraal zorgvastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedraagt van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Macro-economische parameters

De macro-economische parameters zijn voor elke categorie van toepassing.

	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.	
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	
	2016	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Leegwaardestijging	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden

	<u>EGW</u>	<u>MGW</u>
Instandhouding per vhe *)	€ 777	€ 783
Mutatieonderhoud per vhe	€ 836	€ 628
Beheerskosten	€ 427	€ 420
Zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ) **)	0,59%	0,59%

*) Exclusief op- en afslagen oppervlakte en bouwjaar klasse

***) De verhuurderheffing is gemaximeerd tot € 250.000 WOZ waarde

De gemiddeld gehanteerde mutatiekans is 7,64%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Voor de huurdererving is 1% toegepast. De gemiddeld gehanteerde disconteringsvoet bedraagt op basis van aantallen 6,71% voor bezit.

Parameters parkeergelegenheden

Met ingang van 2017 volgt de marktwaardering voor parkeren een 15 jaar uitpondscenario. In 2016 was dit een 3 jaar uitpondscenario.

De jaarlijkse stijging van de markthuur en de contractuur zijn hetzelfde als bij de woongelegenheden. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508,00 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508,00 per verhuureenheid. De gehanteerde norm voor instandhoudingsonderhoud per jaar is € 47 voor een parkeerplaats en € 157 voor een garagebox. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekenden waarde van een verhuureenheid. De gemiddeld gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 6,65%.

Parameters bedrijfmatig vastgoed

Het gemiddeld instandhoudingsonderhoud bedraagt € 5,10 per m² bvo. Het gemiddeld mutatieonderhoud bedraagt € 10,20 per m² bvo. De beheerkosten zijn 3% van de markthuur. Voor belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten geldt 0,13% van de WOZ waarde. De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt 9,34%.

Analyse stijging/daling bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde 2017 bedraagt € 10.767.847 De bedrijfswaarde 2016 bedroeg € 9.952.824 De mutatie ad € 815.023 kan als volgt worden gespecificeerd.

	<u>2017</u>
	€
Bedrijfswaarde 1 januari 2017	9.952.824
<u>Volumewijzigingen</u>	
Huurontvangsten	451.783
Uitgaven planmatig onderhoud	-102.524
Overige exploitatie-uitgaven	-609.991
Verhuurderheffing	1.033.166
Levensduuraanpassingen	42.589
	<u>815.023</u>
Bedrijfswaarde 31 december 2017	<u><u>10.767.847</u></u>

Parameters bedrijfswaarde:

- Huurstijging 2017: 1,4%, 2018 e.v.: 1,4%.
- Onderhoudslasten 2,5%; (2016: 2,5%).
- Variabele lasten 2,5%; (2016: 2,5%).
- Disconteringsvoet: 5% 2016: 5%)

De verhuurderheffing is ingerekend conform de wet en op basis van vastgestelde percentages 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026 en 2027 zijnde, 0,536, 0,591, 0,591, 0,592, 0,592, 0,593, 0,567, 0,567, 0,567, 0,567 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), tevens geldt vanaf 2018 een vrijstelling inzake rijksmonumenten.

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 € 26,4 2016: € 24,2 miljoen). De onroerende zaken zijn verzekering voor brand en stormschade.

WOZ waarde

De WOZ waarde van de woningen in exploitatie bedraagt € 28,3 miljoen (2016: 25,3 miljoen). Voor de aanslag is uitgegaan van het prijspeil januari 2016.

2. Financiële vaste activa

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering voorwaartse verliescompensatie	473.001	567.620
Latente belastingvordering agio op leningen	32.893	35.515
Latente belastingvordering verkoop woningen	0	111.103
	<u>505.894</u>	<u>714.238</u>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. Van deze vorderingen is een bedrag ad € 23.261 (2016: € 26.953) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 473.001, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 2,76%. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2017 € 2.070.762. De nominale waarde van de belastingvordering bedraagt € 517.691.

De latente belastingvordering inzake agio op leningen bedraagt € 32.893, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 2,76%. De totale agio op leningen bedragen ultimo 2017 € 168.126 met een looptijd van 11 jaar. De nominale waarde van de belastingvordering bedraagt € 38.429.

De verkopen van de woningen zijn onvoldoende betrouwbaar in te schatten en derhalve afgeboekt tot nihil.

	Stand per 1 januari 2017	Overige mutaties	Stand per 31 december 2017
	€	€	€
Latente belastingvordering voorwaartse verliescompensatie	567.620	-94.619	473.001
Latente belastingvordering agio op leningen	35.515	-2.622	32.893
Latente belastingvordering verkoop woningen	111.103	-111.103	0
	<u>714.238</u>	<u>-208.344</u>	<u>505.894</u>

VLOTTENDE ACTIVA

3. Vorderingen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	<u>2.395</u>	<u>2.164</u>

Overige vorderingen en overlopende activa

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Overlopende activa		
Verzekeringen	9.226	11.568
Vooruitbetaalde kosten service contract	9.628	8.173
Te vorderen servicekosten	0	0
	<u>18.854</u>	<u>19.741</u>

Geen van de vorderingen heeft een looptijd langer dan een jaar.

4. Liquide middelen

NL18 ABNA 0264 5664 75	624.962	353.348
NL 96 ABNA 0264 0097 46	0	-31.227
NL56 INGB 0000 3691 64	5.552	15.289
	<u>630.514</u>	<u>337.410</u>

Per balansdatum heeft men de beschikking over een kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ABN AMRO Bank, tot een bedrag van € 150.000.

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

PASSIVA

5. Eigen vermogen

	2017	2016
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	7.611.577	6.916.817
Mutatie door herwaardering	2.277.971	694.760
Stand per 31 december	<u>9.889.548</u>	<u>7.611.577</u>

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Overige reserves

Stand per 1 januari	4.059.667	2.798.126
Resultaatbestemming boekjaar	2.473.667	0
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	0	977.975
Correctie marktwaarde extramuraal zorgvastgoed (taxatie)	0	978.326
	<u>6.533.334</u>	<u>4.754.427</u>
Dotatie herwaarderingsreserve	-2.277.971	-694.760
Stand per 31 december	<u>4.255.363</u>	<u>4.059.667</u>

De bestuurder stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 2.473.667 ten gunste van de overige reserves te brengen.

6. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Leningen		
ABN AMRO Bank leningnummer 24.22.62.953	1.214.286	1.275.001
ABN AMRO Bank leningnummer 24.02.66.226	1.096.154	1.153.847
NWB Bank leningnummer 1W0027348	2.273.000	2.273.000
NWB Bank leningnummer 1 0027707	650.000	650.000
NWB Bank leningnummer 1 0028896WZ1	655.141	679.406
Restauratiefonds leningnummer 817.361.000	290.355	300.883
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111412	595.833	0
	<u>6.774.769</u>	<u>6.332.137</u>

Het gemiddeld gewogen rentepercentage van de geldleningen in 2017 bedraagt 3,62% (2016 3,62%).

De marktwaarde van de in de balans opgenomen langlopende schulden bedraagt € 7.678k (2016: € 7.335k).

	2017	2016
	€	€
<i>ABN AMRO Bank leningnummer 24.22.62.953</i>		
Stand per 1 januari	1.335.715	1.396.429
Aflossing	-60.715	-60.714
Stand per 31 december	1.275.000	1.335.715
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-60.714	-60.714
Langlopend deel per 31 december	<u>1.214.286</u>	<u>1.275.001</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 11.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 971.429 een looptijd langer dan vijf jaar.

ABN AMRO Bank leningnummer 24.02.66.226

Stand per 1 januari	1.211.539	1.269.231
Aflossing	-57.693	-57.692
Stand per 31 december	1.153.846	1.211.539
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-57.692	-57.692
Langlopend deel per 31 december	<u>1.096.154</u>	<u>1.153.847</u>

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 10.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 865.385 een looptijd langer dan vijf jaar.

NWB Bank leningnummer 1W0027348

Stand per 31 december	2.273.000	2.273.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	0	0
Langlopend deel per 31 december	<u>2.273.000</u>	<u>2.273.000</u>

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 2017 heeft een bedrag van € 2.273.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

	2017	2016
	€	€
<i>NWB Bank leningnummer 1 0027707</i>		
Stand per 31 december	650.000	650.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	0	0
Langlopend deel per 31 december	<u>650.000</u>	<u>650.000</u>

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 2017 heeft een bedrag van € 650.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

NWB Bank leningnummer 1 0028896WZ1

Stand per 1 januari	703.670	727.934
Aflossing	-24.265	-24.264
Stand per 31 december	679.405	703.670
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-24.264	-24.264
Langlopend deel per 31 december	<u>655.141</u>	<u>679.406</u>

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 104.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 558.083 en looptijd langer dan vijf jaar.

Restauratiefonds leningnummer 817.361.000

Stand per 1 januari	311.411	321.753
Aflossing	-10.528	-10.342
Stand per 31 december	300.883	311.411
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-10.528	-10.528
Langlopend deel per 31 december	<u>290.355</u>	<u>300.883</u>

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 284.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 248.245 een looptijd langer dan vijf jaar.

	2017	2016
	€	€
<i>N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111412</i>		
Stand per 1 januari	0	0
Opgenomen gelden	650.000	0
Aflossing	0	0
Stand per 31 december	650.000	0
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-54.167	0
Langlopend deel per 31 december	595.833	0

Deze lening is aangegaan ter financiering van het nieuwbouwproject Elzenburg, de hoofdsom van deze lening bedraagt € 650.000. Aflossing vindt plaats over een periode van 12 jaar. Het rentepercentage bedraagt 0,90% vast tot en met 2029. De jaarlijkse aflossing bedraagt € 54.167. Het aantal resterende termijnen bedraagt 12.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 379.167 een looptijd langer dan vijf jaar.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Waarborgsommen		
Ontvangen waarborgsommen huurders	55.326	55.969

7. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Leningen	207.365	153.198
----------	---------	---------

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	272.377	40.409
-------------	---------	--------

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting

BTW suppletie 2016	0	1.469
4e kwartaal 2017	1.229	0
	1.229	1.469

Overige schulden en overlopende passiva

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overlopende passiva		
Verhuurderheffing	0	115.687
Accountantskosten	41.878	11.957
Nog te betalen rente leningen	130.298	130.524
Servicekosten	4.855	3.917
Vooruitontvangen huren	71.922	84.592
Huisvestingskosten	2.269	2.209
Beheervergoeding	3.913	3.913
Vergoedingen derden	1.304	0
Consultantkosten		980
Advieskosten	4.121	3.490
	<u>260.560</u>	<u>357.269</u>

Geen van de schulden heeft een looptijd langer dan een jaar.

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 € 6.982.135. De obligoverplichting is derhalve € 268.812.

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 worden de woningen gerealiseerd, de stichting dient hiervoor een bedrag van € 2.110.500 in termijnen te betalen in 2018, hiervoor zijn in 2018 leningen aangetrokken. Naar verwachting zal de oplevering plaatsvinden in de 2e helft van 2018.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen voortgedaan die nog van invloed kunnen zijn op de jaarrekening.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

	2017	2016
	€	€
8. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	1.002.109	980.413
Onroerende zaken niet zijnde woningen	25.429	24.861
	<u>1.027.538</u>	<u>1.005.274</u>
9. Opbrengsten servicecontracten		
Opbrengsten servicecontracten	<u>36.731</u>	<u>41.366</u>
10. Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	<u>36.731</u>	<u>41.366</u>
11. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Belastingen	43.071	42.626
Verzekeringen	15.284	15.662
Advertentiekosten	1.705	2.627
Contributies, abonnementen en heffingen	10.338	7.116
Incassokosten	0	50
	<u>70.398</u>	<u>68.081</u>
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Personeelsleden		
Bij de corporatie waren in 2017 geen werknemers werkzaam.		
12. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Lasten onderhoudsactiviteiten planmatig	134.566	140.092
Lasten onderhoudsactiviteiten doelmatig	54.317	51.219
	<u>188.883</u>	<u>191.311</u>
13. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Beheer en administratiekosten	44.196	44.317
Verhuurderheffing	142.726	115.687
Accountantskosten	30.855	63.870
Accountantskosten voorgaand boekjaar	31.373	0
Administratieve ondersteuning S&R	37.643	36.751
Administratieve ondersteuning S&R voorgaand boekjaar	10.263	0
Vergoedingen bestuurders	25.550	25.236
Advieskosten	24.806	11.768
Consultant kosten	1.525	5.173
Advocaatkosten	1.284	955
Vergoedingen derden	17.407	12.649

Administratieve ondersteuning VZB	7.260	7.260
Opbrengsten inschrijfgeld	-2.375	-3.140
	<u>372.513</u>	<u>320.526</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.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>2.535.058</u>	<u>795.033</u>
15. Overige organisatiekosten		
Overige bedrijfslasten	<u>6.361</u>	<u>7.293</u>
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening	21.175	21.175
Andere controlewerkzaamheden	4.235	4.235
Fiscale advisering	5.445	5.445
	<u>30.855</u>	<u>30.855</u>

Voor zowel het jaar 2017 als 2016 betreffen de honoraria van de accountant Baker Tilly Berk.

Financiële baten en lasten

16. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente bank	<u>0</u>	<u>5</u>
------------	----------	----------

17. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente en kosten bank	956	1.254
Rente en kosten bank waarborgfonds	1.655	1.459
Rente belastingen	40	0
Rente ABN AMRO Bank leningnummer 24.22.62.953	59.321	68.065
Rente ABN AMRO Bank leningnummer 24.02.66.226	34.451	59.207
Rente NWB Bank leningnummer 1W0027348	103.416	77.509
Rente Restauratiefonds leningnummer 817.361.020	4.671	4.857
Rente NWB Bank leningnummer 1 0027707	23.763	17.810
Rente NWB Bank leningnummer 1 0028896WZ1	12.634	13.116
Rente N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111412	1.523	0
	<u>242.430</u>	<u>243.277</u>

Met ingang van 2017 wordt de rente van de leningen aan de werkelijke periode toegerekend. Dit zorgt voor een extra rentelast in 2017 van € 4.990.

18. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Mutatie actieve belastinglatentie	<u>-208.344</u>	<u>8.151</u>
-----------------------------------	-----------------	--------------

De effectieve belastingdruk in 2017 bedraagt 7,8% van het resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen (in 2016 was dit -0,4%). Het verschil tussen het toepasselijke belastingtarief en de effectieve belastingdruk wordt hoofdzakelijk verklaard door verrekening van de fiscale winst met verrekenbare verliezen.

7 WNT-VERANTWOORDING 2017

De bezoldiging van de functionarissen die over 2017 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-17	1-jan-17	1-jan-17
In dienst tot (datum)	31-dec-17	31-dec-17	31-dec-17
Deeltijdfactor (percentage)	25,00%	nvt	5,00%
Gewezen topfunctionaris	nee	ja	nee
Fictieve dienstbetrekking	nee	nee	nee
Beloning	20.400	14.186	
Belaste onkostenvergoeding (vast en variabel) zonder BTW			715
Vorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	0	0	0
Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband (in €)	0	0	0
	<u>20.400</u>	<u>14.186</u>	<u>715</u>
Toepasselijk WNT-maximum	21.000	84.000	4.200
Overschrijding WNT	Nee	Nee	Nee

Toezichthoudende topfunctionarissen:

	R. Janssen Voorzitter	R. Gielens	G. van Beuningen
Naam	Raad van Toezicht	Lid Raad van Toezicht	Lid Raad van Toezicht
Functionaris (functienaam)			
In dienst vanaf (datum)	1-jan-17	1-jan-17	1-jan-17
In dienst tot (datum)	31-dec-17	31-dec-17	31-dec-17
Fictieve dienstbetrekking	nee	nee	nee
Beloning			
Belaste onkostenvergoeding (vast en variabel) zonder BTW	0	0	0
Vorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €)	0	0	0
Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband (in €)	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Toepasselijk WNT-maximum	12.600	8.400	8.400
Overschrijding WNT	Nee	Nee	Nee

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
	<u>20.400</u>	<u>10.165</u>	<u>456</u>
Toepasselijk WNT-maximum	27.667	83.000	4.150
Overschrijding WNT	Nee	Nee	Nee

Toezichthoudende 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-16	1-jan-16	1-jan-16	1-jan-16
In dienst tot (datum)	31-dec-16	31-dec-16	31-dec-16	31-dec-16
Fictieve dienstbetrekking	nee	nee	nee	nee
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

8 Bestemming van de winst 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor om de winst over 2017 ad € 2.473.667 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op dit voorstel is het resultaat reeds in de jaarrekening verwerkt.

Ondertekening van de jaarrekening

Vught, 2018

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

BIJLAGEN

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 2017 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat de stichting vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensable verliezen.

1.1 Berekening belastbaar bedrag 2017

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2017 is als volgt berekend:

	<u>2017</u>
	€
Resultaat	2.682.011
Niet gerealiseerde waardeverandering	-2.535.058
	<u>146.953</u>
<i>Waarderingsverschillen:</i>	
Afschrijving	-48.147
Lasten onderhoud	3.749
Afwaardering	399.700
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.411
	<u>340.891</u>
	487.844
<i>Fiscale verschillen:</i>	
Niet aftrekbare kosten	490
	<u>488.334</u>
Compensabele verliezen	-488.334
	<u>0</u>
Belastbaar bedrag 2017	<u><u>0</u></u>

Per 31 december 2017 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 2.070.762.

De verliezen kunnen binnen een termijn van negen jaar worden verrekend met toekomstige winsten.

Verliezen uit het jaar 2017 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 2017	Compensati e in 2017	Compensabele aanspraak per 31 december 2017
	€	€	€
2013	1.841.811	-488.334	1.353.477
2014	593.328		593.328
2015	123.957		123.957
	<u>2.559.096</u>	<u>-488.334</u>	<u>2.070.762</u>

1.2 Overige punten

De aanslagen zijn definitief geregeld tot en met het aangiftejaar 2016.

Accountants



Aan de Raad van Commissarissen van
Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Baker Tilly Berk N.V.
Bijster 39
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 2017

Ons oordeel

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017 van Charlotte Elisabeth van Beuningen te 's-Hertogenbosch gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Charlotte Elisabeth van Beuningen per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, 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 2017;
2. de winst- en verliesrekening over 2017; 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 Charlotte Elisabeth van Beuningen zoals vereist in de wet toezicht accountantsorganisatie, 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 van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 30 tot en met 34 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Charlotte Elisabeth van Beuningen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

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:

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- Overige gegevens.

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag 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 commissarissen 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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 2015, 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 commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Breda, 27 juni 2018
Baker Tilly Berk N.V.

Was getekend,

drs. R.G. de Kort RA