

**CHARLOTTE ELISABETH VAN BEUNINGEN  
STICHTING TE VUGHT**

Rapport inzake jaarstukken 2018

**INHOUDSOPGAVE**

|                                 | <b>Pagina</b> |
|---------------------------------|---------------|
| 1 Volkshuisvestingsverslag 2018 | 3             |
| 2 Jaarverslag Raad van Toezicht | 16            |
| 3 Kengetallen                   | 26            |

**JAARREKENING**

|  |    |
|--|----|
| 1 Balans per 31 december 2018                          | 29 |
| 2 Winst-en-verliesrekening over 2018                   | 31 |
| 3 Kasstroomoverzicht 2018                              | 32 |
| 4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling     | 34 |
| 5 Toelichting op de balans per 31 december 2018        | 48 |
| 6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018 | 63 |
| 7 Gescheiden resultatenrekening 2018                   | 67 |
| 8 Gescheiden kasstroomoverzicht 2018                   | 68 |
| 9 WNT-verantwoording 2018                              | 70 |

**BIJLAGEN**

|                   |    |
|-------------------|----|
| 1 Fiscale positie | 74 |
|-------------------|----|

**Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Het bestuur van Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting biedt hierbij de jaarrekening aan voor het boekjaar 2018.

**VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2018**

**Algemeen**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Naam van de toegelaten instelling: | Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting   |
| Gemeente van vestiging:            | Vught   |
| bestuur:                           | Nonnenstraat 21, 5301 BE Zaltbommel<br>telefoon 06 204 11 472                                       |
| 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  |

**Inleiding**

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. Zij is opgericht op 10 september 1937 en op 6 oktober 1939 bij Koninklijk Besluit toegelaten in de zin van de Woningwet. De stichting is gevestigd in de gemeente Vught. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet, een en ander ten behoeve van de in de woningmarktregio Noordoost Brabant, meer specifiek in de gemeente Vught, wonende minder draagkrachtige personen.

Zij tracht dit doel onder meer te bereiken:

- a. door het stichten van woningen;
- b. door deze woningen tegen billijke prijzen te verhuren aan vorenbedoelde inwoners van de woningmarkt regio Noordoost Brabant, meer specifiek van de gemeente Vught, ter beoordeling van het bestuur der stichting, ongezien hun godsdienstige of politieke gezindheid, al of niet met de strekking dat de huurder de woning in eigendom kan verkrijgen;
- c. door woningen beschikbaar te stellen tegen een zo laag mogelijk huur aan vorenbedoelde inwoners van Vught, ongezien hun godsdienstige of politieke gezindheid, die daarvoor naar het oordeel van het bestuur van de stichting in aanmerking komen;
- d. door alle overige middelen, mits deze ten dienste komen van de volkshuisvesting.

Het woningbezit van de stichting is gelegen in Vught. Kernactiviteit van de stichting is het in deze gemeente ontwikkelen en exploiteren van woningen voor sociale huisvesting.

De stichting is in 2018 bestuurd door een tweetal bestuurders. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door een driehoofdige Raad van Toezicht. Een uitgebreidere toelichting hierop is hierna in de tekst opgenomen. Het externe toezicht ligt bij de Autoriteit Woningcorporaties. De stichting functioneert volledig door de inkoop van diensten van derden. Om dit te organiseren zijn twee externe adviseurs werkzaam, die geen

werknemer van de stichting zijn. Een gevoerd diversiteitsbeleid is daardoor ook niet van toepassing.

In 2018 is er een nieuwe volkshuisvestelijke mijlpaal gerealiseerd. De stichting en verhuur van 20 nieuwe grondgebonden woningen die voor de doelgroep van de stichting beschikbaar zijn gekomen. Daarnaast heeft de stichting in 2018 zich ingezet voor een uitstekend dagelijks beheer en daarbij de dagelijkse dienstverlening aan de huurders als het gaat om onderhoud, voorzieningen, huurincasso e.d. Bij mutatie zijn woningen zo snel als mogelijk opnieuw verhuurd. Een tweetal woningen zijn daarbij beschikbaar gesteld voor huisvesting van statushouders. Op dit moment zijn geen nieuwe ontwikkelingen van woningen gepland of in uitvoering.

### **Bestuur**

Het bestuur was per 31 december 2018 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.

Er is door ( deze voormalige) bestuurders geen opgave verstrekt van behaalde pe-punten. Het is het huidige bestuur onbekend of en welke punten zijn behaald.

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**

| Func-tie    | Naam                   | Woon-plaats | Sinds | Beroep               | Aandachtsgebied       |
|-------------|------------------------|-------------|-------|----------------------|-----------------------|
| Voor-zitter | Mr R.A.H.M. Janssen    | Esch        | 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 |

De leden van de rvt kunnen aanspraak maken op een vacatievergoeding van € 200,- per vergadering. De leden van de Raad van Toezicht bekleedden in 2018 geen relevante nevenfuncties. Er is door de leden geen opgave verstrekt van behaalde pe-punten. Het is het huidige bestuur/RvT onbekend of en welke punten zijn behaald.

## 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 2018-2031, opgesteld door Adviesbureau Scheutjens. Dit plan bestrijkt het gehele woningbezit van de Stichting. Het meerjarenonderhoudsplan is mede van belang voor de beleidswaardebepaling en dient als instrument voor de onderhoudsprognoses van de Stichting.

In 2018 is voor ongeveer € 60.004 aan klachten- en mutatieonderhoud uitgegeven. Er werd ongeveer € 74.582 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 heeft in 2018 3 woningen verduurzaamd door middel van het aanbrengen van dubbelglas, geïsoleerde binnen wanden en geïsoleerde vloeren. Het betreft woningen die vrij kwamen als gevolg van mutatie.

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 4 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 2018 is een woning verkocht voor € 295.000. Het transport heeft plaats gevonden in december 2018.

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 zelfstandige 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. Het project is in oktober 2018 opgeleverd. De woningen zijn alle verhuurd aan de doelgroep. De huuringangsdatum was 01 november 2018. Het gaat hier om 20 grondgebonden woningen met drie slaapkamers (gbo van omstreeks 100m<sup>2</sup>).

De huren prijzen voor de tussenwoningen bedragen € 590, = kale huur per maand en € 640, = kale huur per maand voor de hoekwoningen. De huurders betalen een bedrag van € 10, = per maand aan servicekosten. De servicekosten betreffen tuinonderhoud (gemeenschappelijk deel), schoonmaken van de goten en beheer en administratiekosten.

### **II. Toewijzen, verhuren en vervreemden**

#### **Mutaties**

In 2018 zijn 10 woningen na mutatie opnieuw toegewezen.

In 2018 zijn 2 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 2018 is er een gemiddelde huurverhoging van 2,38% doorberekend.

De Stichting heeft in 2018 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. Desondanks is in de loop van 2018 de huurachterstand opgelopen van € 2.394 naar € 5.914. Het resterende bedrag van de huurachterstanden betreft voornamelijk een zeer beperkt aantal oude huurschulden.

In 2018 heeft er geen huisuitzetting plaats gevonden.

## **III. Betrekken van huurders bij beheer en beleid**

### **A. Huurdersoverleg**

Voor het jaarlijks huurdersoverleg zijn ook in 2018 alle huurders persoonlijk uitgenodigd. Het huurdersoverleg heeft op 10 december 2018 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 2019 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 2018 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 2018 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 2018 34% en zal naar verwachting in 2019 uitkomen op ongeveer 38%. De ICR bedraagt 1,87 en zal naar verwachting in 2019 uitkomen op ongeveer 2,75 en de DSCR 0,97 en zal naar verwachting in 2019 uitkomen op ongeveer 1,47.

De verwachte percentages zijn berekend op basis van de meerjarenbegroting 2018-2023.

De behaalde huuropbrengsten bedraagt in het verslagjaar € 1.080.151. Het jaarresultaat is in het verslagjaar uitgekomen op € 651.399 positief. De niet gerealiseerde waardeverandering van de materiële vaste activa (€ 302.068) vormt een groot deel in het resultaat tezamen met het gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (€ 220.819).

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt in het verslagjaar € 372.754 ten opzichte van voorgaand jaar € 48.126. Deze stijging vloeit voort uit het feit dat de verhuurderheffing aanzienlijk is gedaald



t.o.v. 2017 door vrijstelling van verhuurderheffing inzake monumentenwoningen.

De totale kasstroom bedraagt in het verslagjaar € 319.249 negatief ten opzichte van voorgaand jaar € 293.104 positief. In het huidig jaar is een lening opgenomen (€ 650.000) ten behoeve van de financiering van het project Elzenburg, de eerste termijn is in januari 2018 voldaan. In het huidig jaar zijn 4 leningen opgenomen (€ 1.854.000) ten behoeve van de financiering van het project Elzenburg.

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 financiële gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

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

Over de doelstellingen en beleid inzake risicobeheer rondom financiële instrumenten kan het volgende worden opgemerkt. De stichting voert een op beheersing van risico's gericht beleid. De stichting bezit geen derivaten. Er is geen valutarisico. De schulden kennen vaste langjarige renteaftspraken. Er zijn geen korte termijn schulden: de stichting werkt niet met een bankkrediet en financiert de lopende uitgaven uit lopende inkomsten. De risico's ten aanzien van toekomstige kasstromen zijn beperkt: er vindt een strakke invordering plaats van de door huurders te betalen huren. Dit blijkt onder meer uit de beperkte huurachterstanden ultimo 2018. Er is een beperkt kredietrisico: De overtollige liquide middelen staan uit bij twee Nederlandse systeembanking: ING en ABNAMRO. Er is een meerjarige liquiditeitsplanning die aangeeft dat er voldoende beschikbare geldmiddelen zijn om aan alle verplichtingen te voldoen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft ook in 2018 een verklaring afgegeven dat de financiering van de stichting borgbaar is. Dit is gelet op alle financiële relevante kengetallen ook in de toekomst het geval.

### **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 (vier 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 2018 heeft de Stichting een eigen vermogen van € 13,9 miljoen. In 2017 was dit € 13,2 miljoen. De prognose inclusief de realisatie van de nieuwbouw (eind 2018) geven vanaf 2019 een sterk verbeterd beeld te zien.

De jaarrekening 2018 is daarom opgesteld op basis van het continuïteitsprincipe, aangezien het volgende bij de Stichting ook van toepassing is:

- De Stichting voldoet ultimo 2018 aan de door de toezichthouders (WSW en Aw) gestelde ratio's Loan to Value, solvabiliteit, ICR en dekkingsratio. De DSCR zal naar verwachting in 2019 ook aan de norm voldoen.

- De Stichting heeft in recente jaren lagere operationele kasstromen gerealiseerd (2017: € 48.126) en voor 2018 € 282.076, deze zijn veroorzaakt doordat in 2017 voor 2 jaren verhuurderheffing is betaald. Voor 2019-2023 worden hogere operationele kasstromen van € 435.000 in 2019 oplopend naar € 415.000 in 2023 op basis van de ingediende prognose-informatie december 2018.

- De WOZ-waarde van het woningbezit bedraagt per 1-1-2018 ruim € 29,6 miljoen, terwijl de marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2018 € 21,8 miljoen (inclusief Elzenburg) 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.

### **Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie**

#### ***Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde:***

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van de Stichting heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 2,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 22,3 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 13,8%. In 2018 is het project Elzenburg gerealiseerd en in gebruik genomen, een deel van de waardegroei is mede hierdoor bepaald.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m<sup>2</sup> van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 9,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 9,0 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 corporatie 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. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en

beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van de Stichting heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 8,8 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

|                                 | x € 1.000,- | x € 1.000,- |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Marktwaarde verhuurde staat     |             | 22.313      |
| Beschikbaarheid (doorexpluiten) | -3.653      |             |
| Betaalbaarheid (huren)          | -5.083      |             |
| Kwaliteit (onderhoud)           | 657         |             |
| Beheer (beheerkosten)           | -759        |             |
|                                 | -8.838      |             |
| <b>Beleidswaarde</b>            |             | 13.475      |

Dit impliceert dat circa 64% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### 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 termiindoelstellingen 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 is met ingang van 2018 sterk verminderd doordat Rijksmonumenten worden vrijgesteld van verhuurdersheffing 86 woningen van de huidige 184.

**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 is 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 2018 is dit niet nodig geweest. Dit geldt zowel voor huurders als voor ex-huurders. Het saldo openstaande huren is in 2018 gestegen. 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. In 2018 is een nieuwe ICT omgeving gerealiseerd 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. In 2018 is één woning verkocht. Vier 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 verhuurderheffing 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.

9) Beoordeling arbeidsrelaties

In 2019 is een beoordeling uitgevoerd van het risico dat een naheffingsaanslag loonheffingen wordt opgelegd vanwege de arbeidsrelaties in 2018 en voorgaande jaren met de bestuurders en de adviseurs van de stichting. De vraag of er sprake is geweest van een feitelijke dienstbetrekking is niet eenduidig te beantwoorden. Een onzekere factor vormt de overgangperiode met betrekking tot de wet- en regelgeving ten aanzien van inhuren van arbeidskrachten. Deze overgangperiode houdt in dat de Belastingdienst niet handhavend optreedt tenzij er sprake is van "kwaadwillendheid". De bewijslast hiervoor ligt bij de belastingdienst. Naar de opvatting van het bestuur is in 2018 en vorige jaren gehandeld binnen de kaders van de wetgeving waarbij geen sprake is geweest van een feitelijke arbeidsrelatie. Het is mogelijk dat de Belastingdienst een naheffingsaanslag oplegt (over een periode van maximaal 5 jaren) indien de dienst hier een andere opvatting over heeft. Aangezien de bewijslast hiervoor bij de Belastingdienst is gelegen is de verwachting van het bestuur dat dit risico beperkt is. Mocht het risico zich voordoen dan zal het bestuur bezwaar maken tegen de daaraan ten grondslag liggende opvatting van de Belastingdienst. Gekoppeld aan de uitkomst hiervan moet vervolgens ook rekening worden gehouden met verplichtingen jegens ons sector pensioenfonds indien daadwerkelijk een arbeidsrelatie blijkt te hebben bestaan.

**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 is in oktober 2018 in gebruik 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 versoerde 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.

In 2018 had de (her) benoeming van alle leden van de Raad van Toezicht per 1 juli moeten plaats vinden. Dit is niet geschied. Pas in november 2018 is het proces van (her)benoeming in gang gezet. Op dat moment bleek dat de zittende voorzitter en leden niet herbenoembaar waren vanwege in het verleden door hen ingevulde bestuurlijke rollen bij onze Stichting. Het was nagelaten conform de statuten twee vervangende leden van de Raad van toezicht aan te wijzen die in geval van ontstentenis en belet van de Raad de rol en

verantwoordelijkheid tijdelijk zouden kunnen overnemen. Dit betekent dat er vanaf 1 juli 2018 geen Raad van Toezicht heeft gefunctioneerd. Vervolgens is aan de Rechtbank het verzoek gedaan commissarissen aan te wijzen. Dit is per 22 januari 2019 geëffectueerd met de tijdelijke benoeming (tot 22 juli 2019) van de heer G.S. Breuer als voorzitter en mevrouw E. Groen als lid. Inmiddels is een volwaardige RvT tot stand gekomen: Per 5 juni is de heer G. Bloemink lid geworden en per 22 juli 2019 vinden de herbenoemingen plaats van de heer Breuer en mevrouw Groen.

In maart 2019 zijn de heren mr. Ch. M. van Beuningen en mr. J. van Zinnicq Bergman teruggetreden als bestuurders. Na hun vertrek is de bestuurlijke rol tussen 18 maart 2019 en 1 mei 2019 tijdelijk waargenomen door de heer G.S. Breuer die in die periode zijn toezichtsrol niet heeft uitgeoefend.

Bij de opstelling van de jaarrekening 2018 is gebleken dat bij de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat per ultimo 2017 een fout is gemaakt. Deze fout is veroorzaakt door een fout in de software die gebruikt is bij de waardebepaling. Het betreft gecertificeerde software. Alle gebruikers daarvan zijn met deze fout geconfronteerd. De fout is dat er een onjuiste berekening van de eindwaarde is gemaakt waardoor de marktwaarde in verhuurde staat te hoog is becijferd. Dit noodzaakt tot een correctie ter grootte van € 933.578 die is doorgevoerd in de cijfers van de vastgestelde jaarrekening 2017. Naast een correctie van de waarde van de activa per 31 december 2017 heeft dit ook geleid tot een correctie van het vermogen: € 908.138 door een verlaging van de herwaarderingsreserve; € 25.438 door een verlaging van de overige reserves.

In april 2019 is het besluit genomen een mogelijke fusie met Woonwijze in Vught te gaan verkennen. Kort na vaststelling van de jaarrekening 2018 worden de uitkomsten van de verkenning gewogen. Naar verwachting staan voor een fusie de seinen op groen. Het is de bedoeling de fusie op een zo kort mogelijke termijn te realiseren.

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

Vught, 21 juni 2019

Directeur-bestuurder  
drs. A.G.M. Streppel

## 2 Jaarverslag Raad van Toezicht 2018

### Algemeen

De Raad van Toezicht (RvT) van de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting, gevestigd te Vught, legt in dit jaarverslag verantwoording af over haar functioneren in het boekjaar 2018. Op het moment van opstellen van deze verantwoording (juni 2019) was er ten aanzien van bestuur en toezicht een nieuwe situatie ontstaan. In het hieraan voorafgaande volkshuisvestingsverslag is dit al kort aangestipt. De volgende feitelijke toelichting kan daarbij worden gegeven:

De bestuurder van de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting heeft op 14 november 2018 aanvragen ingediend voor de herbenoeming van de toezichthouders. Deze aanvragen zijn echter te laat ingediend. Herbenoeming had per 1 juli 2018 moeten plaatsvinden. Bij nalezing van de statuten (dd. 12 januari 2017) en uittreksels uit de kamer van Koophandel bleek dat alle leden van de RvT voor 1 juli 2014 (eerste benoeming) al lid van het bestuur waren. Op grond van artikel 30.6 van de woningwet en artikel 16.1 lid I van de statuten is dit niet toegestaan. In de statuten is in artikel 36.2 een overgangsregeling opgenomen welke het mogelijk maakt dat gewezen leden van het bestuur tot een eventuele herbenoeming toch in de RvT zitting kunnen hebben. Dit betekent dat de leden van de RvT niet voor herbenoeming in aanmerking konden komen.

In de situatie die toen voorlag (en waarop artikel 17.6 van toepassing is), was statutair bepaald dat bij ontstentenis en belet twee door de RvT aangewezen personen tijdelijk de functie van toezichthouder op zich kunnen nemen. Daar had de RvT echter niet in voorzien. Conform het laatste deel van de artikel 17.6 heeft de stichting (het bestuur) de rechtbank moeten vragen twee personen als leden van de RvT aan te wijzen.

Op 21 januari 2019 heeft de Rechtbank Oost Brabant de heer G.S. Breuer en mevrouw E. Groen voor een half jaar aangewezen als leden van de Raad van Toezicht. Zij hebben de beperkte opdracht gekregen een nieuwe volwaardige Raad te benoemen en voor zover mogelijk de Governance op orde te brengen.

Dat betekent de facto dat de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting van 1 juli 2018 tot 19 januari 2019 geen Raad van Toezicht heeft gehad. Het in de praktijk wel uitgeoefende toezicht is dus in formele zin niet van toepassing geweest. Dan gaat het over een beperkt aantal bestuursbesluiten die na 1 juli vanuit de vereisten van wet- en regelgeving en de statuten door de bestuurder ter goedkeuring aan de Raad van Toezicht zijn voorgelegd: de (meerjaren)begroting 2018, de dPi en de prestatieafspraken die met de gemeente Vught gemaakt zijn. Het betreffen allemaal besluiten die zich richten op uitvoering van bestaand beleid en reeds eerder gemaakte afspraken binnen al afgesproken kaders. Het ontbreken van een juiste goedkeuring heeft geen betekenis voor het extern handelen van de bestuurder. Alle door hem verrichte rechtshandelingen op basis van de niet goedgekeurde besluiten zijn onverkort rechtsgeldig.

Het hierna volgende verslag moet tegen deze achtergrond worden gelezen. Het geeft inzicht in het functioneren van de voormalige Raad van Toezicht en de wijze waarop feitelijk geheel 2018 toezicht is gehouden.

### De Raad van Toezicht als (intern) toezichthoudend orgaan

De RvT geeft hierbij inzicht in zijn 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".

2018 stond in het teken van de volgende thema's: oplevering van het nieuwbouwproject Elzenburg, opstarten van een huurderscommissie, toekomst bestendig maken van de bestuursorganisatie, opvolging



RvT, verdere implementatie van de Governance Code. Deze onderwerpen zijn ook in 2019 bepalend voor de Stichting en zullen het bestuur en de RvT ook in 2019 bezighouden.

### **Wet- en regelgeving**

#### Governancecode Woningcorporaties

De maatschappelijke taak van de woningcorporaties is te zorgen voor een goede woning in een leefbare buurt voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. Een huis is één van de basisvoorwaarden om een volwaardig bestaan te kunnen opbouwen en deel te kunnen nemen aan de samenleving. Woningcorporaties werken daar elke dag aan met veel inzet. Hoe ze dat doen en waar ze op aan te spreken zijn, is vastgelegd in de Governancecode woningcorporaties 2015 (hierna: de Governancecode).

De Governancecode is het kader voor woningcorporaties voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben de woningcorporaties normen en waarden vastgelegd waar zij zich aan houden en waaraan getoetst kan worden. Een aantal zaken die in de code zijn bepaald, betreffen: integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing. De gewijzigde versie van 1 juli 2017 van de Governancecode woningcorporaties 2015 is de nu geldende regeling.

#### Vijf principes

De Governancecode kent vijf principes die gelden voor iedereen die werkt bij een woningcorporatie en betrokken is bij het bestuur van en/of het toezicht op een woningcorporatie. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

De volgende principes zijn vastgelegd in de Governancecode. In principe 1 staat het belang van (toekomstige) huurders of bewoners voorop en dit gaat over de waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. In principe 2 wordt omschreven op welke manier het bestuur en de RvT aanspreekbaar zijn op resultaten en wordt bepaald dat zij actief verantwoording dienen af te leggen. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en de RvT en principe 4 normeert dat het bestuur en de RvT de dialoog aangaan met (toekomstige) bewoners, gemeenten en andere belanghebbende partijen. Principe 5 besteedt ten slotte aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De vijf principes zijn concreet uitgewerkt in bepalingen, waaraan de woningcorporaties zich dienen te houden. In lijn met nieuwe wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van het bestuur en de RvT te bevorderen is afwijking van een aantal bepalingen in de Governancecode niet mogelijk. Dit zijn de "pas toe" bepalingen. Wanneer dit aan de orde is staat dat in de Governancecode bij de bepalingen aangegeven.

Voor de overige bepalingen geldt dat woningcorporaties daarvan af kunnen wijken als afwijken volgens de betreffende woningcorporatie tot een beter resultaat leidt. Dit zijn de "leg uit" bepalingen. Hierbij dient echter steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de woningcorporatie de afwijking van de bepaling op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden waarom zij hiervan afwijkt.

#### Governancecode bindend voor alle medewerkers

De Governancecode geeft niet alleen normen voor bestuurders en commissarissen, maar ook voor de medewerkers van woningcorporaties. Medewerkers op alle niveaus van de woningcorporaties worden geacht door hun gedrag een positieve bijdrage te leveren aan de organisatiecultuur die wordt beoogd met de Governancecode.

#### Transparantie

De Governancecode heeft als doel bij te dragen aan transparantie van de corporatiesector waardoor het voor belanghebbenden en de samenleving beter inzichtelijk wordt hoe woningcorporaties met het

maatschappelijk bestemd vermogen omgaan. De transparantie en de bewustwording van de normen bij woningcorporaties versterkt de legitimatie van woningcorporaties.

#### Niet vrijblijvend

De Governancecode is niet vrijblijvend.

- Bestuur en RvT verantwoorden zich jaarlijks in het jaarverslag over de wijze waarop de principes van de Governancecode in het afgelopen jaar zijn toegepast.
- Woningcorporaties laten hun maatschappelijke prestaties minimaal een keer per vier jaar onderzoeken en beoordelen door een onafhankelijk bureau dat is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Een belangrijk onderdeel van deze visitatie is de naleving van de Governancecode. Het visitatierapport is openbaar.

#### **Besef toezichtstaak**

##### Toezicht kader van de RvT

De RvT 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 RvT 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 RvT 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 RvT verantwoording af over de wijze waarop toezicht is gehouden op de zaken welke zich hebben voorgedaan met betrekking tot het boekjaar 2018. Zoals hiervoor is toegelicht is het toezicht door de voormalige Raad tot 1 juli bevoegd geschied. Na 1 juli was er de facto geen functionerende Raad van Toezicht meer.

Uitgangspunt voor het toezicht zijn enerzijds het beleidsplan en de jaarbegroting 2018 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 BakerTilly (BT).

In juni 2019 is door de nu fungerende Raad van Toezicht het jaarverslag en het accountantsrapport in het bijzijn van het Bestuur besproken. BT heeft de jaarrekening 2018 voorzien van een accountantsverklaring.

Binnen het toezichtkader fungeert de RvT ook als klankbord voor het Bestuur. Daarover het volgende.

### Reikwijdte

De RvT heeft in 2018 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);
- uitvoering begroting Stichting 2018;
- jaarverslag en accountantsrapport 2018;
- periodieke rapportages;
- begroting project Elzenburg: bouw 20 woningen;
- toezicht door Autoriteit woningcorporaties (Aw, voorheen CFV);
- status verkoop woningen.

### Missie en beleidsdoelstellingen

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

### Kernactiviteiten van de Stichting

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

In het beleidsplan worden de doelstellingen als volgt omschreven. "Het verzorgen van huisvesting voor diegenen die daar zelf niet in kunnen voorzien, het zich inspannen 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 in 2018 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 2018;
  - o Goedkeuring handboek treasury, het financieel reglement en het reglement sloop, renovatie en groot onderhoud;
  - o Goedkeuring van het huurbeleid en huursombenadering;
  - o Goedkeuring van de bieding prestatieafspraken ( na 1 juli)
  - o Goedkeuring van de begroting 2018 en opstelling dpi (na 1 juli)
  - 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 (deels voor en deels na 1 juli);
  - o Beoordeling diverse rapportages;
  - o Kennisname van Bestuursbesluiten en mededelingen van de voorzitter;
  - o Bespreking van de (geactualiseerde) meerjaren-prognoses 2018-2026 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 (deels voor en deels na 1 juli);
  - o Samenwerking op operationeel & bestuurlijk niveau met Vughtse collega Woonwijze
  - o Invulling van toekomstige bestuursorganisatie;
  - o Tal van onderwerpen van strategische en/of beleidsmatige aard;  
Effecten van de 'Huurdersheffing';  
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 te 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 en 2018 door de toepassing van de marktwaardering gestegen.

De renteratio's ICR en DSCR zijn volgens de meerjarenbegroting steeds boven de norm. In de begroting voor 2018 is de verkoop van woning(en) opgenomen, in 2018 heeft daadwerkelijk een verkooptransactie plaatsgevonden.

#### **Strategieontwikkeling**

Het Bestuur heeft de strategieontwikkeling beschreven in een zgn. strategische notitie, die wordt onderschreven door de RvT. 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. In 2018 is project Elzenburg gerealiseerd en aan nieuwe bewoners opgeleverd. De Stichting heeft een behoorlijk aantal

cultuurhistorische woningen in haar bestand. Het in stand houden van deze woningen heeft kostentechnische consequenties. Mede 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 RvT hebben - financieel of anderszins - belangen in, respectievelijk verbindingen met vennootschappen, instellingen en/of andere belanghebbenden, hoe ook genaamd.

#### Professionalisering en Governance Code woningcorporaties

De RvT 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. Gezien de omvang van de Stichting, gecombineerd met de 'vrijwilligersorganisatie' deels in Bestuur en deels in de RvT is het een grote uitdaging om de Code integraal in te voeren. Binnen de Code wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de omvang een corporatie. De externe druk vanuit de toezichthouder wordt jaarlijks groter en noopt tot maatregelen zodat in de toekomst aan alle vereisten ook volledig wordt voldaan.

Een specifiek voorbeeld is de formalisering van een huurdersbelangenvereniging. Het jaarlijkse overleg met de huurders, zoals de Stichting dat al jaren invulling heeft gegeven, dient te worden geformaliseerd in een formeel orgaan.

#### 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 RvT 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 RvT in 2017 besloten zich als lid aan te sluiten bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

### **Zelfevaluatie**

#### Vergaderingen

De RvT 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.

In de loop van 2017 is een maatregel genomen de kwaliteit van de verslaglegging beter te maken door hetgeen is besproken breder vast te leggen. Dit naar aanleiding van een opmerking van de Autoriteit Wonen. Om dit te bereiken is een externe notulist ingeschakeld.

#### Besluitvorming

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

#### Aanwezigheid bij vergaderingen

Bij alle vergaderingen was de RvT 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 RvT 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 huurdersbelangenvereniging. In 2017 heeft het Bestuur dit advies ter harte genomen en dit onderwerp besproken tijdens het huurdersoverleg. In 2019 zal de verder invulling nader uitgewerkt worden. Naar verwachting kan in 2019 de huurdersbelangenvereniging daadwerkelijk geïnstalleerd worden.

In 2018 is de Raad door het Bestuur adequaat geïnformeerd over de voortgang van het project Elzenburg. Er is gesproken over de kostenafwijking als gevolg van gestegen bouwkosten, zoals bouwmaterialen en de kosten van beschikbaar bouw personeel. Tevens heeft er regelmatig afstemming plaatsgevonden met de Gemeente Vught en andere belanghebbenden in verband met de voortgang en toegezegde opleveringsdatum van het project.

Bij de oplevering in het najaar zijn alle belanghebbende betrokkenen uitgenodigd, alsmede bij de sleuteloverdracht aan de eerste bewoners. De aanwezigheid van de burgemeester van Vught de heer Van de Mortel, de verantwoordelijke wethouder de heer Pennings, alsmede de eerste steenlegging door de achterkleindochter van de oprichter van de Stichting de heer Willem van Beuningen, gaf een extra dimensie aan deze feestelijkheden. Het was goed te mogen constateren dat de Gemeente Vught bijzonder gecharmeerd was van de wijze waarop de Stichting haar maatschappelijke verantwoordelijkheid met dit nieuwe project invulling heeft gegeven.

### Externe begeleiding

De RvT heeft zich ook in het boekjaar 2018 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 RvT en vervolgens ook ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit Wonen. Inmiddels zijn in april 2019 de statuten opnieuw geactualiseerd. De Autoriteit wonen heeft met de wijzigingen ingestemd.

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 RvT. Vanuit Autoriteit Woningcorporaties heeft het Bestuur haar instemming ontvangen. In 2018 is waar relevant uitvoering gegeven conform de vastgestelde documenten.

### Samenstelling van de Raad

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvT 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 RvT 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 RvT 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 RvT zijn gewijzigd. De uittredende leden van de RvT 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 RvT uit een drietal leden. Op 1 juli 2018 eindigde de zittingstermijn van deze leden. Zoals in de inleiding is benoemd is in goed overleg met de toezichthouder gezocht naar adequate opvolging. Kennis van de relevante wet- en regelgeving, aantoonbare ervaring en kennis en ervaring met de Governancecode is daarbij een vereiste. Op 21 januari 2019 is de benoeming van de twee nieuwe leden van de RvT daadwerkelijk geëffectueerd, met instemming van de toezichthouder. Inmiddels is op 7 juni 2019 de RvT aangevuld met een derde lid en daarmee weer op sterkte.

### Integriteit

Integriteit is nationaal een belangrijk thema geworden. Vanzelfsprekend heeft ook RvT 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 RvT 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 RvT zijn volstrekt onafhankelijk. Vier van de in 2014 toegetreden leden van de RvT, zijn onbezoldigd bestuurslid geweest van de Stichting.

Voorts verklaart de RvT dat in 2018 geen transacties hebben plaatsgevonden, waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het Bestuur en/of leden van de RvT hebben gespeeld die van materiele betekenis waren of konden zijn voor de Stichting en de leden van het Bestuur en/of de RvT of tegenstrijdige belangen betroffen.

### Personalia

De samenstelling van de RvT in 2018 (tot 1 juli)

| Func-tie    | Naam                   | Woon-plaats | Sinds | Beroep               | Aandachtsgebied       |
|-------------|------------------------|-------------|-------|----------------------|-----------------------|
| Voor-zitter | Mr R.A.H.M. Janssen    | Esch        | 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 RvT bekleedden in 2018 geen relevante nevenfuncties. In 2011 is door het Bestuur een regeling vastgesteld, waarbij voor de leden van de RvT een vacatievergoeding van € 200,- per bijgewoonde vergadering is vastgesteld. Deze regeling is sindsdien niet gewijzigd.

### **Foutherstel**

Bij de opstelling van de jaarrekening is geconstateerd dat foutherstel dient plaats te vinden in de cijfers van 2017. Een toelichting hierop vindt u hiervoor in het bestuursverslag. De RvT heeft kennis genomen van de noodzaak hier een correctie toe te passen in de gepresenteerde marktwaarde in de jaarrekening ultimo 2017 ter grootte van € 933.578 lagere waarde. Deze lagere waarde heeft een direct effect op het eigen vermogen (verwerking via de herwaarderingsreserve). De RvT heeft de effecten ervan besproken met de bestuurder en geconcludeerd dat de daardoor gewijzigde financiële positie van de Stichting binnen de afgesproken financiële beleidskaders aanvaardbaar blijft. Er is geen bijsturing noodzakelijk.



**Verklaring Raad van Toezicht:**

De RvT heeft kennis genomen van het verslag van het Bestuur over het boekjaar 2018.

De jaarrekening en het jaarverslag 2018 zijn door BakerTilly gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. De RvT keurt de jaarrekening goed na kennis te hebben genomen van het accountantsrapport 2018 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 RvT dankt het Bestuur en alle overige betrokkenen voor hun inzet en oprechte betrokkenheid met de Stichting gedurende het afgelopen jaar.

Vught, 21 juni 2019

G.S. Breuer, Voorzitter

### 3. Kengetallen

Cijfermatige opsomming van de meest belangrijke kengetallen 2018 en 2017.

|                                  | <u>31-12-2018</u> | <u>31-12-2017</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Aantallen verhuureenheden</b> | <b>225</b>        | <b>206</b>        |
| Zelfstandige woningen            | 184               | 165               |
| Bedrijfsruimtes                  | 1                 | 1                 |
| Parkeerplaatsen                  | 40                | 40                |

|                               | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Verhuur van woningen</b>   |             |             |
| Achterstand zittende huurders | 0,56%       | 0,24%       |
| Afgeboekte bedragen           | 0,00%       | 0,00%       |
| Totale huurachterstand        | 0,56%       | 0,24%       |
| Mutatiegraad                  | 6,10%       | 3,64%       |

#### Kwaliteit (in euro's)

|                                    |     |       |
|------------------------------------|-----|-------|
| Kosten overig onderhoud per vhe    | 364 | 327   |
| Kosten planmatig onderhoud per vhe | 462 | 802   |
| Totaal kosten onderhoud per vhe    | 825 | 1.129 |

#### Financiële kengetallen

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| Resultaat       | 651.399    | 1.540.091  |
| Eigen vermogen  | 13.862.734 | 13.211.335 |
| Totaal vermogen | 22.938.837 | 20.782.961 |

#### Financiële ratio's

##### Interest Coverage Ratio (ICR)

*Kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-uitgaven en renteontvangsten : bruto rente-uitgaven*

2018: (238 + 256) : 256 = 1,93

2017: (160 + 263) : 263 = 1,61

##### Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

*Kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-uitgaven en renteontvangsten inclusief correctie onderhoud o.b.v. normatieve minimale onderhoudsuitgaven : renteuitgaven en theoretisch aflossingsniveau*

2018: (238 + 256 + 166 - 136) : (256 + 285) = 0,97

2017: (160 + 263 + 189 - 122) : (263 + 240) = 0,97

##### Loan to Value (LTV)

*Schuldrestant leningen : beleidswaarde vastgoedbezit x 100 %*

2018: (8.403 + 212) : 13.475 x 100% = 64%

2017: (6.775 + 207) : 10.768 x 100% = 65%

##### Solvabiliteit

*Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde : totaal vermogen o.b.v. beleidswaarde x 100 %*

2018: (13.863-21.798-515+13.475) : (22.939+21.798+515-13.475) x 100% = 36%

2017: (14.145-20.559+10.768) : (21.717-20.559+10.768) x 100% = 37%

Dekkingsratio

Schuldrestant WSW-geborgde leningen : WOZ-waarde vastgoedbezit x 100 %

2018: 8.403 : 31.711 x 100% =

26%

2017: 6.775 : 28.346 x 100% =

24%

Zowel de kengetallen ICR als DSCR zijn berekend op basis van gewogen gemiddelde van de afgelopen 3 jaren.

**Defenities financiële ratio's**

Interest-coverage ratio (ICR)

Dit kengetal geeft aan hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. Het is om die reden een maatstaf voor de mate waarin de winst voor interest en belasting kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Dit kengetal geeft aan in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie

Loan to value (LTV)

Dit kengetal wordt gebruikt bij aanvang van de financiering waarbij de bank aangeeft hoeveel zij maximaal als permanente verplichting wenst te nemen.

Solvabiliteit

Dit kengetal geeft aan in welke mate op langere termijn aan de financiële verplichting kan worden voldaan. Het eigen vermogen vormt als het ware een buffer die de verschaffers van het vreemde vermogen beschermt in het geval van calamiteiten.

Dekkingsratio

Dit percentage geeft aan de verhouding tussen de, door het WSW geborgde, geldleningenportefeuille en de WOZ-waarde van het bezit. Met andere woorden is er voldoende onderpandwaarde.

**Formatie**

FTE's

0

0

Medewerkers in dienst

0

0

**JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2018**

**Winst-en-verliesrekening over 2018**

**Kasstroomoverzicht 2018**

**Toelichting op de balans per 31 december 2018**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018**

(na resultaatbestemming)

|   | 31 december 2018 |            | 31 december 2017 |            |
|---|------------------|------------|------------------|------------|
|   | €                | €          | €                | €          |
| <b>ACTIVA</b>   |                  |            |                  |            |
| <b>Vaste activa</b>                                     |                  |            |                  |            |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)                          |                  |            |                  |            |
| DAEB vastgoed in exploitatie                            | 21.798.397       |            | 18.600.365       |            |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie                       | 514.837          |            | 521.500          |            |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 0                |            | 503.439          |            |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>                       |                  | 22.313.234 |                  | 19.625.304 |
| <b>Financiële vaste activa</b> (2)                      |                  | 284.506    |                  | 505.894    |
| <i>Som der vaste activa</i>                             |                  | 22.597.740 |                  | 20.131.198 |
| <b>Vlottende activa</b>                                 |                  |            |                  |            |
| <b>Vorderingen</b> (3)                                  |                  |            |                  |            |
| Huurdebiteuren  | 5.914            |            | 2.395            |            |
| Overige vorderingen en overlopende activa               | 23.918           |            | 18.854           |            |
| <b>Totaal vorderingen</b>                               |                  | 29.832     |                  | 21.249     |
| <b>Liquide middelen</b> (4)                             |                  | 311.265    |                  | 630.514    |
| <i>Som der vlottende activa</i>                         |                  | 341.097    |                  | 651.763    |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                    |                  | 22.938.837 |                  | 20.782.961 |

|  | 31 december 2018 |                   | 31 december 2017 |                   |
|--|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|  | €                | €                 | €                | €                 |
| <b>PASSIVA</b>                                       |                  |                   |                  |                   |
| <b>Eigen vermogen</b>                                | (5)              |                   |                  |                   |
| Herwaarderingsreserve                                | 9.685.781        |                   | 8.981.410        |                   |
| Overige reserves                                     | 4.176.953        |                   | 4.229.925        |                   |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>                         |                  | 13.862.734        |                  | 13.211.335        |
| <b>Langlopende Schulden</b>                          | (6)              |                   |                  |                   |
| Schulden aan kredietinstelling                       | 8.403.429        |                   | 6.774.769        |                   |
| Waarborgsommen                                       | 68.225           |                   | 55.326           |                   |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>                   |                  | 8.471.654         |                  | 6.830.095         |
| <b>Kortlopende schulden</b>                          | (7)              |                   |                  |                   |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden        | 211.618          |                   | 207.365          |                   |
| Schulden aan leveranciers                            | 110.781          |                   | 272.377          |                   |
| Overige belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.397            |                   | 1.229            |                   |
| Overige schulden en overlopende passiva              | 280.653          |                   | 260.560          |                   |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>                   |                  | 604.449           |                  | 741.531           |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                |                  | <u>22.938.837</u> |                  | <u>20.782.961</u> |

## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

|  |      | 2018            | 2017             |
|--|------|-----------------|------------------|
|  |      | €               | €                |
| Huuropbrengsten  | (8)  | 1.080.151       | 1.027.538        |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | (9)  | 39.239          | 36.731           |
| Lasten servicecontracten   | (10) | -39.239         | -36.731          |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | (11) | -48.499         | -45.901          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | (12) | -134.586        | -188.883         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | (13) | -171.577        | -262.069         |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>           |      | <b>725.489</b>  | <b>530.685</b>   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            |      | 295.000         | 0                |
| Verkoopkosten  |      | -5.584          | 0                |
| Kostprijs verkocht vastgoed                                      |      | -68.597         | 0                |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | (14) | <b>220.819</b>  | <b>0</b>         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | (15) | 302.068         | 1.601.482        |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  |      | <b>302.068</b>  | <b>1.601.482</b> |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | (16) | <b>-108.374</b> | <b>-141.302</b>  |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               | (17) | -267.215        | -242.430         |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>                     |      | <b>-267.215</b> | <b>-242.430</b>  |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                     |      | <b>872.787</b>  | <b>1.748.435</b> |
| Belastingen  | (18) | -221.388        | -208.344         |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                       |      | <b>651.399</b>  | <b>1.540.091</b> |

**3 KASSTROOMOVERZICHT 2018**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

|  | 2018      |            | 2017      |           |
|--|-----------|------------|-----------|-----------|
|  | €         | €          | €         | €         |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                     |           |            |           |           |
| <i>Operationele ontvangsten</i>                                    |           |            |           |           |
| Huren  | 1.106.180 |            | 1.014.799 |           |
| Overige Bedrijfsontvangsten  | 6.735     |            | 2.375     |           |
|  |           | 1.112.915  |           | 1.017.174 |
| <i>Operationele uitgaven</i>                                       |           |            |           |           |
| Onderhoudsuitgaven   | -125.173  |            | -177.053  |           |
| Overige Bedrijfsuitgaven   | -296.313  |            | -290.996  |           |
| Rente-uitgaven   | -277.304  |            | -242.586  |           |
| Sectorspecifieke heffing   | -12.835   |            |           |           |
| Verhuurderheffing  | -28.536   |            | -258.413  |           |
|  |           | -740.161   |           | -969.048  |
| Kasstroom uit operationele activiteiten                            |           | 372.754    |           | 48.126    |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>                 |           |            |           |           |
| <i>MVA Ingaande kasstroom</i>                                      |           |            |           |           |
| Verkoopontvangst bestaande huur,<br>woon- en niet woongelegenheden |           | 289.416    |           |           |
| <i>MVA Uitgaande kasstroom</i>                                     |           |            |           |           |
| Nieuwbouw huur, woon-<br>en niet                                   |           | -2.542.944 |           | -251.180  |
| Verbeteruitgaven   |           | -90.678    |           |           |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten                             |           | -2.344.206 |           | -251.180  |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                     |           |            |           |           |
| Financiering Ingaande Kasstromen                                   |           |            |           |           |
| Nieuwe Lening te borgen  |           | 1.854.000  |           | 650.000   |
| Financiering Uitgaande Kasstromen                                  |           |            |           |           |
| Aflossen Leningen te   | -215.023  |            | -153.199  |           |
| Waarborgsommen   | 13.226    |            | -643      |           |
|  |           | -201.797   |           | -153.842  |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten                            |           | 1.652.203  |           | 496.158   |
|  |           | -319.249   |           | 293.104   |



|                            | 2018           |                 | 2017           |                |
|----------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                            | €              | €               | €              | €              |
| <b>Liquide Middelen</b>    |                |                 |                |                |
| Geldmiddelen per 1 januari | 630.514        |                 | 337.410        |                |
| Liquide middelen           | <u>311.265</u> |                 | <u>630.514</u> |                |
|                            |                | <u>-319.249</u> |                | <u>293.104</u> |

## 4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### ALGEMEEN

#### **Activiteiten**

De activiteiten van Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting, statutair gevestigd te Vught, bestaan uit het als zogenaamde Toegelaten Instelling op basis van de Woningwet werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Belangrijkste activiteiten zijn het stichten en exploiteren van woningen ten behoeve van de sociale huisvesting.

#### **Vestigingsadres**

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting (geregistreerd onder KvK-nummer 41080979) is feitelijk gevestigd op Statenlaan 283 te 5223 LG '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 2018 tot en met 31 december 2018. 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 WNT-verantwoording zijn aangepast. Het begrip gewezen topfunctionarissen die in voorgaande jaren werden toegelicht in de verantwoording niet meer hoeven te worden vermeld.

#### **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 2017 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 2017 kan niet zuiver worden bepaald. Hierdoor kan er geen cijfermatige indicatie van de invloed van deze schattingswijziging worden gegeven.

### Fouterstel

De Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting hanteert voor zowel 2017 als 2018 de basis versie voor de marktwaarde in verhuurde staat. Voor de berekening van de basisversie wordt gebruik gemaakt van een door derden gecertificeerde applicatie. In de rekenmethodiek van 2017 is een onjuiste berekening van de eindwaarde opgenomen, wat heeft geresulteerd in te hoge marktwaarde in verhuurde staat.

In 2018 heeft een correctie plaatsgevonden, waarbij is gebleken dat de marktwaarde ultimo 2017 van deze panden € 933.578 lager had moeten zijn in de vastgestelde jaarrekening 2017 en dus ook het eigen vermogen via de herwaarderingsreserve.

Het eigen vermogen van de Stichting is als gevolg hiervan per 31-12-2017 aangepast in de vergelijkende cijfers van boekjaar 2018, zodat de vergelijkende cijfers 2017 niet meer aansluiten op de vastgestelde jaarrekening 2017.

In onderstaand overzicht zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2017 weergegeven:

| Balans per 31-12-2017             | Jaarrekening<br>2017 | Na<br>fouterstel  | Effect<br>fouterstel |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|                                   | €                    | €                 | €                    |
| <b>Activa:</b>                    |                      |                   |                      |
| DAEB vastgoed in exploitatie      | 19.533.941           | 18.600.365        | -933.576             |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie | 521.500              | 521.500           | 0                    |
| Vastgoed in ontwikkeling          | 503.439              | 503.439           | 0                    |
|                                   |                      |                   |                      |
| <b>Totaal</b>                     | <b>20.558.880</b>    | <b>19.625.304</b> | <b>-933.576</b>      |
|                                   |                      |                   |                      |
| <b>Passiva:</b>                   |                      |                   |                      |
| Overige reserves                  | 4.255.363            | 4.229.925         | -25.438              |
| Herwaarderingsreserve             | 9.889.548            | 8.981.410         | -908.138             |
|                                   |                      |                   |                      |
| <b>Totaal</b>                     | <b>14.144.911</b>    | <b>13.211.335</b> | <b>-933.576</b>      |

| <b>Winst-en-verliesrekening over 2017</b>                   | <b>Jaarrekening<br/>2017</b> | <b>Na<br/>foutherstel</b> | <b>Effect<br/>foutherstel</b> |
|---|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
|   | €                            | €                         | €                             |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 2.535.058                    | 1.601.482                 | -933.576                      |
| <i>Effect foutherstel op het resultaat over 2017</i>        |                              |                           | -933.576                      |

| <b>Verloopoverzicht overige reserves</b> | <b>voor<br/>foutherstel</b> | <b>na<br/>foutherstel</b> |
|--|-----------------------------|---------------------------|
|  | €                           | €                         |
| Overige reserves 1/1                     | 4.059.667                   | 4.059.667                 |
| Resultaat boekjaar                       | 2.473.667                   | 1.540.091                 |
|  | 6.533.334                   | 5.599.758                 |
| Dotatie herwaarderingsreserve            | -2.277.971                  | -1.369.833                |
| Herrekenende overige reserves 31/12      | 4.255.363                   | 4.229.925                 |

| <b>Verloopoverzicht herwaarderingsreserve</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> |
|---|-------------|-------------|
|   | €           | €           |
| Herwaarderingsreserve 1/1                     | 7.611.577   | 8.981.410   |
| Mutatie door herwaardering                    | 2.277.971   | 767.362     |
|   | 9.889.548   | 9.748.772   |
| Realisatie verkoop                            | 0           | -62.991     |
| Effect foutherstel                            | -908.138    | 0           |
| Herwaarderingsreserve 31/12                   | 8.981.410   | 9.685.781   |

### Stelselwijzigingen

#### ***Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak***

In de jaarrekening 2018 zijn er wijzigingen doorgevoerd in de waarderingsgrondslagen of in de modellen voor de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht. Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Stichting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

De Stichting heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

### **Toepassing basisvariant marktwaarde**

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

### **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 waarden 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](http://www.nrvt.nl)). In 2018 heeft Gloudemans een markttechnische update uitgevoerd.

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 bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk vastgoed en extramuraal (zorg)vastgoed eenheden geldt dat een markthuur per m<sup>2</sup> 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 getaxeed. Voor dit complex hebben wij een markthuur vastgesteld van 143.799 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).

#### **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 woningwaarderingstelsel. 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 verkoopstroom 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 uitpenden 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                  | 6,6%   |
| 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 waarden 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 waarden 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'.

#### **Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten.**

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

| <b>Niet-DAEB-activiteit</b>                       | <b>Aantal VHE<br/>2018</b> | <b>Aantal VHE<br/>2017</b> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie            | 1                          | 1                          |
| Parkeerplaatsen                                   | 40                         | 40                         |
| Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie      | 0                          | 0                          |
| Maatschappelijk/Zorg Vastgoed in exploitatie      | 0                          | 0                          |
| Projectontwikkeling koopwoningen                  | 0                          | 0                          |
| Projectontwikkeling Bedrijfs Onroerend Goed       | 0                          | 0                          |
| Projectontwikkeling Maatschappelijk/Zorg Vastgoed | 0                          | 0                          |
| <b>Totaal</b>                                     | <b>41</b>                  | <b>41</b>                  |

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken.

#### **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.

**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 2018 bedroeg dit maximumpercentage 2,4 %. 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 verhuurderheffing, 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 2018 blijkt dat Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting over voldoende middelen beschikt om haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

**GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## 5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

## ACTIVA

## VASTE ACTIVA

## 1. Vastgoedbeleggingen

|   | DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Niet DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Vastgoed in<br>ontwik-<br>keling be-<br>stemd voor<br>eigen<br>exploitatie |
|---|------------------------------------|---|--|
|   | 2018                               | 2018                                    | 2018   |
|   | €                                  | €                                       | €  |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i>           |                                    |   |  |
| Aanschaffingswaarde                       | 10.862.485                         | 494.360                                 | 503.439  |
| Herwaardering                             | 7.737.880                          | 27.140                                  | 0  |
|   | <u>18.600.365</u>                  | <u>521.500</u>                          | <u>503.439</u>   |
| <i>Mutaties</i>                           |                                    |   |  |
| Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling | 2.810.331                          | 0                                       | -2.810.331   |
| Investerings                              | 145.964                            | 0                                       | 2.306.892  |
| Desinvesteringen aanschafwaarde           | -5.606                             | 0                                       | 0  |
| Herwaarderingen                           | 310.334                            | -6.663                                  | 0  |
| Desinvesteringen herwaarderingen          | -62.991                            | 0                                       | 0  |
| Afschrijvingen                            | 0                                  | 0                                       | 0  |
|   | <u>3.198.032</u>                   | <u>-6.663</u>                           | <u>-503.439</u>  |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>         |                                    |   |  |
| Aanschaffingswaarde                       | 13.813.174                         | 494.360                                 | 0  |
| Herwaarderingen                           | 7.985.223                          | 20.477                                  | 0  |
|   | <u>21.798.397</u>                  | <u>514.837</u>                          | <u>0</u>   |

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting heeft voor de eerstkomende vier jaar een verkoopplan opgesteld waarin 4 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 € 900.000 en de boekwaarde op basis van historische kosten € 22.422. In 2018 is de verkoop van 1 woning gerealiseerd.



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 waarderingmethodie 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 bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk vastgoed en extramuraal (zorg)vastgoed is alleen het doorexploteer-scenario 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.

|                    | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022 e.v. |           |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|-----------|
| Prijsinflatie      | 1,60% | 2,50% | 2,30% | 2,20% | 2,00%     |           |
| Loonstijging       | 2,00% | 2,90% | 2,80% | 2,70% | 2,50%     |           |
| Bouwkostenstijging | 5,60% | 5,90% | 2,80% | 2,70% | 2,50%     |           |
|                    | 2017  | 2018  | 2018  | 2019  | 2020      | 2022 e.v. |
| Leegwaardestijging | 6,90% | 7,20% | 4,60% | 2,00% | 2,00%     | 2,00%     |

### Parameters woongelegenheden

|                                      | EGW |       | MGW |       |
|--------------------------------------|-----|-------|-----|-------|
| Instandhouding per vhe *)            | €   | 809   | €   | 853   |
| Mutatieonderhoud per vhe             | €   | 883   | €   | 663   |
| Beheerskosten                        | €   | 436   | €   | 428   |
| Zakelijke lasten (% van de WOZ)      |     | 0,12% |     | 0,12% |
| 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.

Rijksmonumenten zijn vrijgesteld van verhuurderheffing.

De grens voor heffing qua aantal woningen is verhoogd van 10 naar 50 woningen. Het belastbare bedrag wordt verminderd met vijftig maal de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen van een verhuurder.

De gemiddeld gehanteerde mutatiekans is 6,10%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Voor de huurderderving is 1% toegepast. De gemiddeld gehanteerde disconteringsvoet bedraagt op basis van aantallen 7,76% 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 € 518,00 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 518,00 per verhuureenheid. De gehanteerde norm voor instandhoudingsonderhoud per jaar is € 50 voor een parkeerplaats en € 166 voor een garagebox. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid. De gemiddeld gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 6,65%.

### Parameters bedrijfmatig vastgoed

Het gemiddeld instandhoudingsonderhoud bedraagt € 5,40 per m<sup>2</sup> bvo. Het gemiddeld mutatieonderhoud bedraagt € 9,00 per m<sup>2</sup> 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 8,96%.

*Sensitiviteitsanalyse:*

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Uitgangspunt voor:                  | 2018                |
| Disconteringsvoet                   | 7%                  |
| Streefhuur per maand                | € 644,18 per woning |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 260,10 per woning |

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

| Effect op beleidswaarde:            | Mutaties t.o.v. uitgangspunt | Effect op beleidswaarde |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Disconteringsvoet                   | 0,5% hoger                   | € 1.048.025 lager       |
| Streefhuur per maand                | € 25 hoger                   | € 514.274 hoger         |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 100 hoger                  | € 665.072 lager         |

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 9,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 9,0 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 corporatie 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. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van de Stichting heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 8,8 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

|                                   | x € 1.000,- | x € 1.000,- |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Marktwaaarde verhuurde staat      |             | 22.313      |
| Beschikbaarheid (doorexpluiteren) | -3.653      |             |
| Betaalbaarheid (huren)            | -5.083      |             |
| Kwaliteit (onderhoud)             | 657         |             |
| Beheer (beheerkosten)             | -759        |             |
|                                   | -8.838      |             |
| <b>Beleidswaarde</b>              |             | 13.475      |

Dit impliceert dat circa 64% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

*Verzekerde waarde*

De verzekerde herbouwwaarde van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 28,3 (2017: € 26,4 miljoen). De onroerende zaken zijn verzekering voor brand en stormschade.

*WOZ waarde*

De WOZ waarde van de woningen in exploitatie bedraagt € 29,7 miljoen (2017: € 28,3 miljoen). Voor de aanslag is uitgegaan van het prijspeil januari 2017.

2. Financiële vaste activa

|   | 31-12-2018     | 31-12-2017     |
|---|----------------|----------------|
|   | €              | €              |
| <b>Latente belastingvordering(en)</b>                     |                |                |
| Latente belastingvordering voorwaartse verliescompensatie | 258.166        | 473.001        |
| Latente belastingvordering agio op leningen               | 26.340         | 32.893         |
|   | <u>284.506</u> | <u>505.894</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 € 100.458 (2017: € 23.261) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 258.166, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 2,235%. De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2018 € 1.028.178. De nominale waarde van de belastingvordering bedraagt € 268.689.

De latente belastingvordering inzake agio op leningen bedraagt € 26.340, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 2,235%. De totale agio op leningen bedragen ultimo 2018 € 139.304 met een looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van de belastingvordering bedraagt € 29.501.

De verkopen van de woningen zijn onvoldoende betrouwbaar in te schatten. Derhalve is geen latente belastingvordering opgenomen.

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2018 € 3.471.537. Het realisatiemoment van dit verschil ligt oneindig ver in de toekomst, waardoor de contante waarde van de latentie nihil is. De disconteringsvoet bedraagt 2,235%.

|   | Stand per 1 januari 2018 | Overige mutaties | Stand per 31 december 2018 |
|---|--------------------------|------------------|----------------------------|
|   | €                        | €                | €                          |
| Latente belastingvordering voorwaartse verliescompensatie | 473.001                  | -214.835         | 258.166                    |
| Latente belastingvordering agio op leningen               | 32.893                   | -6.553           | 26.340                     |
| Latente belastingvordering verkoop woningen               | 0                        |                  | 0                          |
|   | <u>505.894</u>           | <u>-221.388</u>  | <u>284.506</u>             |

**VLOTTENDE ACTIVA**

**3. Vorderingen**

|  | <u>31-12-2018</u> | <u>31-12-2017</u> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | €                 | €                 |
| <b>Huurdebiteuren</b>                            |                   |                   |
| Huurdebiteuren                                   | 5.914             | 2.395             |
| <b>Overige vorderingen en overlopende activa</b> |                   |                   |
| <b>Overlopende activa</b>                        |                   |                   |
| Verzekeringen                                    | 9.705             | 11.568            |
| Vooruitbetaalde kosten service contract          | 9.026             | 8.173             |
| Nog door te belasten complexbeheer 2018          | 864               | 0                 |
| Nog te ontvangen inzake project Elzenburg        | 4.323             | 0                 |
|  | <u>23.918</u>     | <u>19.741</u>     |

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

**4. Liquide middelen**

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| NL18 ABNA 0264 5664 75 | 308.091        | 624.962        |
| NL56 INGB 0000 3691 64 | 3.174          | 5.552          |
|                        | <u>311.265</u> | <u>630.514</u> |

Per balansdatum heeft men geen beschikking over een kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ABN AMRO Bank.

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

**PASSIVA**

**5. Eigen vermogen**

|                              | 2018      | 2017      |
|------------------------------|-----------|-----------|
|                              | €         | €         |
| <b>Herwaarderingsreserve</b> |           |           |
| Stand per 1 januari          | 8.981.410 | 7.611.577 |
| Mutatie door herwaardering   | 767.362   | 2.277.971 |
|                              | 9.748.772 | 9.889.548 |
| Gevolgen fouterstel          | 0         | -908.138  |
| Mutatie door verkoop woning  | -62.991   | 0         |
|                              | 9.685.781 | 8.981.410 |
| Stand per 31 december        | 9.685.781 | 8.981.410 |

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                    | 4.229.925 | 4.059.667  |
| Resultaatbestemming boekjaar           | 651.399   | 0          |
| Resultaatbestemming voorgaand boekjaar | 0         | 1.540.091  |
|  | 4.881.324 | 5.599.758  |
| Dotatie herwaarderingsreserve          | -767.362  | -2.277.971 |
| Mutatie door verkoop woning            | 62.991    | 0          |
| Gevolgen fouterstel                    | 0         | 908.138    |
|  | 4.176.953 | 4.229.925  |
| Stand per 31 december                  | 4.176.953 | 4.229.925  |

De bestuurder stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 653.794 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Voor een toelichting op het toegepaste fouterstel verwijzen wij u naar de toelichting in de grondslagen op pagina 32.

**Bestemming van de winst 2018**

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor om de winst over 2018 ad € 651.399 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op dit voorstel is het resultaat reeds in de jaarrekening verwerkt.

**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.

**6. Langlopende schulden**

**Schulden aan kredietinstellingen**

|   | <u>31-12-2018</u> | <u>31-12-2017</u> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | €                 | €                 |
| <b>Leningen</b>                           |                   |                   |
| ABN AMRO Bank leningnummer 24.22.62.953   | 1.153.572         | 1.214.286         |
| ABN AMRO Bank leningnummer 24.02.66.226   | 1.038.462         | 1.096.154         |
| NWB Bank leningnummer 1W0027348           | 2.273.000         | 2.273.000         |
| NWB Bank leningnummer 1 0027707           | 650.000           | 650.000           |
| NWB Bank leningnummer 1 0028896WZ1        | 630.876           | 655.141           |
| Restauratiefonds leningnummer 817.361.000 | 279.353           | 290.355           |
| N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111412 | 541.666           | 595.833           |
| N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111741 | 382.500           | 0                 |
| N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111742 | 500.000           | 0                 |
| N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111743 | 500.000           | 0                 |
| N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111744 | 454.000           | 0                 |
|   | <u>8.403.429</u>  | <u>6.774.769</u>  |

Het gemiddeld gewogen rentepercentage van de geldleningen in 2018 bedraagt 3,10% (2017 3,62%).

De marktwaarde van de in de balans opgenomen langlopende schulden bedraagt € 9.434k (2017: € 7.678k).

Per ultimo 2018 is er in totaal voor een schuldrestant à €7.525k (2017: € 5.828k) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

|  | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | €                       | €                       |
| <i>ABN AMRO Bank leningnummer 24.22.62.953</i> |                         |                         |
| Stand per 1 januari                            | 1.275.000               | 1.335.715               |
| Aflossing                                      | -60.714                 | -60.715                 |
| Stand per 31 december                          | <u>1.214.286</u>        | <u>1.275.000</u>        |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar         | -60.714                 | -60.714                 |
| Langlopend deel per 31 december                | <u><u>1.153.572</u></u> | <u><u>1.214.286</u></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 10.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2018 heeft een bedrag van € 910.716 een looptijd langer dan vijf jaar.



|  | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|
| <i>ABN AMRO Bank leningnummer 24.02.66.226</i> | €                | €                |
| Stand per 1 januari                            | 1.153.846        | 1.211.539        |
| Aflossing                                      | -57.692          | -57.693          |
| Stand per 31 december                          | 1.096.154        | 1.153.846        |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar         | -57.692          | -57.692          |
| Langlopend deel per 31 december                | <u>1.038.462</u> | <u>1.096.154</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 9.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2018 heeft een bedrag van € 807.694 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 2018 heeft een bedrag van € 2.273.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

*NWB Bank leningnummer 1 0027707*

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| 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 2018 heeft een bedrag van € 650.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

|   | 2018           | 2017           |
|---|----------------|----------------|
| <i>NWB Bank leningnummer 1 0028896WZ1</i> | €              | €              |
| Stand per 1 januari                       | 679.405        | 703.670        |
| Aflossing                                 | -24.265        | -24.265        |
| Stand per 31 december                     | 655.140        | 679.405        |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar    | -24.264        | -24.264        |
| Langlopend deel per 31 december           | <u>630.876</u> | <u>655.141</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 2018 heeft een bedrag van € 533.820 en looptijd langer dan vijf jaar.

*Restauratiefonds leningnummer 817.361.000*

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Stand per 1 januari                    | 300.883        | 311.411        |
| Aflossing                              | -10.684        | -10.528        |
| Stand per 31 december                  | 290.199        | 300.883        |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -10.846        | -10.528        |
| Langlopend deel per 31 december        | <u>279.353</u> | <u>290.355</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 272.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2018 heeft een bedrag van € 222.588 een looptijd langer dan vijf jaar.

*N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111412*

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Stand per 1 januari                    | 650.000        | 0              |
| Opgenomen gelden                       | 0              | 650.000        |
| Aflossing                              | -54.167        | 0              |
| Stand per 31 december                  | 595.833        | 650.000        |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -54.167        | -54.167        |
| Langlopend deel per 31 december        | <u>541.666</u> | <u>595.833</u> |

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 2018 heeft een bedrag van € 379.167 een looptijd langer dan vijf jaar.

|  | 2018    | 2017 |
|--|---------|------|
|  | €       | €    |
| <i>N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111741</i> |         |      |
| Stand per 1 januari                              | 0       | 0    |
| Opgenomen gelden                                 | 400.000 | 0    |
| Aflossing  | -7.500  | 0    |
| Stand per 31 december                            | 392.500 | 0    |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar           | -10.000 | 0    |
| Langlopend deel per 31 december                  | 382.500 | 0    |

Deze lening is aangegaan ter financiering van het nieuwbouwproject Elzenburg, de hoofdsom van deze lening bedraagt € 400.000. Aflossing vindt plaats over een periode van 40 jaar. Het rentepercentage bedraagt 1,98% vast tot en met 2030. De kwartaal aflossing bedraagt € 2.500. Het aantal resterende kwartaaltermijnen bedraagt 157.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2018 heeft een bedrag van € 332.500 een looptijd langer dan vijf jaar.

*N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111742*

|  |         |   |
|--|---------|---|
| Stand per 1 januari                    | 0       | 0 |
| Opgenomen gelden                       | 500.000 | 0 |
| Aflossing                              | 0       | 0 |
| Stand per 31 december                  | 500.000 | 0 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar |         | 0 |
| Langlopend deel per 31 december        | 500.000 | 0 |

Deze lening is aangegaan ter financiering van het nieuwbouwproject Elzenburg, de hoofdsom van deze lening bedraagt € 500.000. Aflossing vindt plaats geheel en ineens aan het einde van de looptijd van de lening, te weten 8 maart 2029. Het rentepercentage bedraagt 1,98% vast tot en met 2029.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2018 heeft een bedrag van € 500.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

*N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111743*

|  |         |   |
|--|---------|---|
| Stand per 1 januari                    | 0       | 0 |
| Opgenomen gelden                       | 500.000 | 0 |
| Aflossing                              | 0       | 0 |
| Stand per 31 december                  | 500.000 | 0 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar |         | 0 |
| Langlopend deel per 31 december        | 500.000 | 0 |

Deze lening is aangegaan ter financiering van het nieuwbouwproject Elzenburg, de hoofdsom van deze lening bedraagt € 500.000. Aflossing vindt plaats geheel en ineens aan het einde van de looptijd van de lening, te weten 8 maart 2030. Het rentepercentage bedraagt 1,98% vast tot en met 2030.

Van het restant van de hypotheek per 31 december 2018 heeft een bedrag van € 500.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

|  | 2018    | 2017 |
|--|---------|------|
|  | €       | €    |
| <i>N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111744</i> |         |      |
| Stand per 1 januari                              | 0       | 0    |
| Opgenomen gelden                                 | 454.000 | 0    |
| Aflossing  | 0       | 0    |
| Stand per 31 december                            | 454.000 | 0    |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar           | 0       | 0    |
| Langlopend deel per 31 december                  | 454.000 | 0    |

Deze lening is aangegaan ter financiering van het nieuwbouwproject Elzenburg, de hoofdsom van deze lening bedraagt € 454.000. Aflossing vindt plaats geheel en ineens aan het einde van de looptijd van de lening, te weten 8 maart 2033. Het rentepercentage bedraagt 1,98% vast tot en met 2033. Van het restant van de hypotheek per 31 december 2018 heeft een bedrag van € 454.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

|   | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|---|------------|------------|
|   | €          | €          |
| <b>Waarborgsommen</b>                                       |            |            |
| Ontvangen waarborgsommen huurders                           | 68.225     | 55.326     |
| <b>7. Kortlopende schulden</b>                              |            |            |
| <b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>        |            |            |
| Leningen  | 211.618    | 207.365    |
| <b>Schulden aan leveranciers</b>                            |            |            |
| Crediteuren   | 110.781    | 272.377    |
| <b>Overige belastingen en premies sociale verzekeringen</b> |            |            |
| <b>Omzetbelasting</b>                                       |            |            |
| 4e kwartaal 2017  | 0          | 1.229      |
| 4e kwartaal 2018  | 1.397      | 0          |
|   | 1.397      | 1.229      |

**Overige schulden en overlopende passiva**

|  | 31-12-2018     | 31-12-2017     |
|--|----------------|----------------|
|  | €              | €              |
| <b>Overlopende passiva</b>             |                |                |
| Accountantskosten                      | 45.084         | 41.878         |
| Nog te betalen rente leningen          | 126.124        | 130.298        |
| Servicekosten                          | 4.015          | 4.855          |
| Vooruitontvangen huren                 | 101.547        | 71.922         |
| Huisvestingskosten                     | 23             | 2.269          |
| Beheervergoeding                       | 0              | 3.913          |
| Vergoedingen derden                    | 0              | 1.304          |
| Vergoeding bestuurder                  | 601            | 0              |
| Nog te ontvangen factuur complexbeheer | 864            | 0              |
| Nog te ontvangen factuur advieskosten  | 2.395          | 0              |
| Advieskosten                           | 0              | 4.121          |
|  | <u>280.653</u> | <u>260.560</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 € 8.621.111. De obligoverplichting is derhalve € 331.913.

*Wet Keten Aansprakelijkheid*

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting betaalt de BTW over de aan haar geleverde onderhouds- en nieuwbouwwerkzaamheden aan haar leveranciers.

**Meerjarige financiële verplichtingen**

Zoals hiervoor is aangegeven worden de werkzaamheden van de Stichting uitgevoerd zonder het in dienst hebben van eigen werknemers. Wel zijn met een tweetal personen afspraken gemaakt om het dagelijkse operationele proces op een goed wijze voor onze huurders in te vullen.

Er is een overeenkomst afgesloten met een adviseur de contractuele vergoeding bedraagt € 43 per uur en loopt voor onbepaalde tijd.

Er is een overeenkomst afgesloten met een beheerder de contractuele vergoeding bedraagt € 2.990 per maand en loopt voor onbepaalde tijd.

Uiteraard dient de Stichting te voldoen aan alle eisen ten aanzien van de externe accountantscontrole. Daarover zijn de volgende afspraken gemaakt.

Er is een overeenkomst afgesloten met een accountant de contractuele vergoeding bedraagt € 30.855 per jaar en loopt voor een periode van vier boekjaren (2016-2019) waarbij elk jaar een evaluatie van de dienstverlening en voortzetting van de opdracht plaatsvindt.

**Gebeurtenissen na balansdatum**

22 januari 2019 zijn 2 nieuwe toezichthouders aangesteld na het verlopen van de zittingstermijn van de vorige leden. In overleg hebben daarna de bestuurders Charles van Beuningen en Jean van Zinnicq Bergmann besloten om hun taken neer te leggen en de oriëntatie op de toekomst over te laten aan de nieuwe Raad van Toezicht. Een uitgebreide toelichting hierop treft u aan in het Volkshuisvestingsverslag.

**6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018**

|   | <u>2018</u>      | <u>2017</u>      |
|---|------------------|------------------|
|   | €                | €                |
| <b>8. Huuropbrengsten</b>                                 |                  |                  |
| Woningen en woongebouwen                                  | 1.053.969        | 1.002.109        |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen                     | 26.182           | 25.429           |
|   | <u>1.080.151</u> | <u>1.027.538</u> |
| <b>9. Opbrengsten servicecontracten</b>                   |                  |                  |
| Opbrengsten servicecontracten                             | <u>39.239</u>    | <u>36.731</u>    |
| <b>10. Lasten servicecontracten</b>                       |                  |                  |
| Lasten servicecontracten                                  | <u>39.239</u>    | <u>36.731</u>    |
| <b>11. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>           |                  |                  |
| Beheer en administratiekosten                             | 44.196           | 44.196           |
| Advertentiekosten   | 4.303            | 1.705            |
|   | <u>48.499</u>    | <u>45.901</u>    |
| <b>Lonen, salarissen en sociale lasten</b>                |                  |                  |
| <b>Personeelsleden</b>                                    |                  |                  |
| Bij de corporatie waren in 2018 geen werknemers werkzaam. |                  |                  |
| <b>12. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>                  |                  |                  |
| Lasten onderhoudsactiviteiten planmatig                   | 74.582           | 134.566          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten doelmatig                   | 60.004           | 54.317           |
|   | <u>134.586</u>   | <u>188.883</u>   |

**13. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Belastingen                             | 44.514         | 43.071         |
| Verhuurderheffing                       | 28.536         | 142.726        |
| Bijdrage saneringsheffing               | 12.835         | 0              |
| Vergoedingen bestuurders                | 25.285         | 25.549         |
| Consultant kosten                       | 0              | 1.525          |
| Advocaatkosten                          | 5.409          | 1.284          |
| Verzekeringen                           | 16.482         | 15.284         |
| Taxatiekosten                           | 3.899          | 0              |
| Vergoedingen derden                     | 20.003         | 17.407         |
| Contributies, abonnementen en heffingen | 14.089         | 10.338         |
| Administratieve ondersteuning VZB       | 7.260          | 7.260          |
| Opbrengsten inschrijfgeld               | -6.735         | -2.375         |
|   | <u>171.577</u> | <u>262.069</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.

**14. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

|                                       |                |          |
|---------------------------------------|----------------|----------|
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 295.000        | 0        |
| Kostprijs verkocht vastgoed           | 68.597         | 0        |
|                                       | <u>226.403</u> | <u>0</u> |
| Verkoopkosten                         | 5.584          | 0        |
|                                       | <u>220.819</u> | <u>0</u> |

**15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

|   |                |                  |
|---|----------------|------------------|
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | <u>302.068</u> | <u>1.601.482</u> |
|---|----------------|------------------|



**16. Overige organisatiekosten**

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Portikosten                                      | 215     | 113     |
| Kantoorbenodigdheden                             | 0       | 21      |
| Drukwerk   | 202     | 0       |
| Accountantskosten                                | 35.348  | 30.855  |
| Accountantskosten voorgaand boekjaar             | 212     | 31.373  |
| Administratieve ondersteuning                    | 45.754  | 37.644  |
| Administratieve ondersteuning voorgaand boekjaar | 7.699   | 10.263  |
| Advieskosten                                     | 17.782  | 24.806  |
| Voedsel, drank en genotmiddelen                  | 2.354   | 1.388   |
| Bijeenkomsten                                    | 178     | 459     |
| Cursuskosten                                     | 121     | 1.946   |
| Overige kosten                                   | -1.491  | 2.434   |
|  | 108.374 | 141.302 |
| Overige bedrijfslasten                           | 108.374 | 141.302 |

**Accountantshonoraria**

|                              |        |        |
|------------------------------|--------|--------|
| Controle van de jaarrekening | 21.175 | 21.175 |
| Andere controlewerkzaamheden | 4.235  | 4.235  |
| Fiscale advisering           | 5.445  | 5.445  |
| Andere niet-controlediensten | 4.493  | 0      |
|                              | 35.348 | 30.855 |
|                              | 35.348 | 30.855 |

Voor zowel het jaar 2018 als 2017 betreffen de honoraria van de accountant Baker Tilly.

**Financiële baten en lasten**

|   | 2018    | 2017    |
|---|---------|---------|
| <i>17. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>   | €       | €       |
| Rente en kosten bank                            | 1.292   | 956     |
| Rente en kosten bank waarborgfonds              | 2.361   | 1.655   |
| Rente belastingen                               | 0       | 40      |
| Rente ABN AMRO Bank leningnummer 24.22.62.953   | 61.440  | 59.321  |
| Rente ABN AMRO Bank leningnummer 24.02.66.226   | 54.665  | 34.451  |
| Rente NWB Bank leningnummer 1W0027348           | 77.509  | 103.416 |
| Rente Restauratiefonds leningnummer 817.361.020 | 4.514   | 4.671   |
| Rente NWB Bank leningnummer 1 0027707           | 17.810  | 23.763  |
| Rente NWB Bank leningnummer 1 0028896WZ1        | 12.189  | 12.634  |
| Rente N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111412 | 5.604   | 1.523   |
| Rente N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111741 | 6.399   | 0       |
| Rente N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111742 | 8.058   | 0       |
| Rente N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111743 | 8.058   | 0       |
| Rente N.V. Bank Nederlandse Gemeenten 40.111744 | 7.316   | 0       |
|   | 267.215 | 242.430 |
|   | 267.215 | 242.430 |

**18. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening**

|                                   |                 |                 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Mutatie actieve belastinglatentie | <u>-221.388</u> | <u>-208.344</u> |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|

De effectieve belastingdruk in 2018 bedraagt 25,4% van het resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen (in 2017 was dit 11,92%). Het verschil tussen het toepasselijke belastingtarief en de effectieve belastingdruk wordt hoofdzakelijk verklaard door verrekening van de fiscale winst met verrekenbare verliezen. Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%, voor 2020 22,5%, en met ingang van 2021 20,5%.

## 7 GESCEIDEN RESULTATENREKENING 2018

|  | DAEB            | Niet-DAEB     | Eliminaties    | Totaal          |
|--|-----------------|---------------|----------------|-----------------|
|  | €               | €             | €              | €               |
| Huuropbrengsten  | 1.053.969       | 26.182        |                | 1.080.151       |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | 39.239          |               |                | 39.239          |
| Lasten servicecontracten   | -39.239         |               |                | -39.239         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | -47.323         | -1.176        |                | -48.499         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | -134.586        |               |                | -134.586        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | -168.421        | -3.156        |                | -171.577        |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>           | <b>703.639</b>  | <b>21.850</b> | <b>0</b>       | <b>725.489</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | 295.000         |               |                | 295.000         |
| Toegerekende organisatiekosten                                   | -5.584          |               |                | -5.584          |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                        | -68.597         |               |                | -68.597         |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>220.819</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>220.819</b>  |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | 308.731         | -6.663        |                | 302.068         |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  | <b>308.731</b>  | <b>-6.663</b> | <b>0</b>       | <b>302.068</b>  |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | <b>-105.747</b> | <b>-2.627</b> |                | <b>-108.374</b> |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               | -267.215        |               |                | -267.215        |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>                     | <b>-267.215</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>-267.215</b> |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                     | <b>860.227</b>  | <b>12.560</b> | <b>0</b>       | <b>872.787</b>  |
| Belastingen  | -221.388        |               |                | -221.388        |
| Resultaat uit deelnemingen                                       | 12.560          |               | -12.560        | 0               |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                       | <b>651.399</b>  | <b>12.560</b> | <b>-12.560</b> | <b>651.399</b>  |

**8 GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT 2018**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

|  | DAEB              | Niet-DAEB     | Eliminaties | Totaal            |
|--|-------------------|---------------|-------------|-------------------|
|  | €                 | €             | €           | €                 |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                     |                   |               |             |                   |
| <i>Operationele ontvangsten</i>                                    |                   |               |             |                   |
| Huren  | 1.080.696         | 25.484        |             | 1.106.180         |
| Overige Bedrijfsontvangsten  | 6.735             |               |             | 6.735             |
|  | 1.087.431         | 25.484        | 0           | 1.112.915         |
| <i>Operationele uitgaven</i>                                       |                   |               |             |                   |
| Onderhoudsuitgaven   | -125.173          |               |             | -125.173          |
| Overige Bedrijfsuitgaven   | -289.131          | -7.182        |             | -296.313          |
| Rente-uitgaven   | -277.304          |               |             | -277.304          |
| Sectorspecifieke heffing   | -12.835           |               |             | -12.835           |
| Verhuurderheffing  | -28.536           |               |             | -28.536           |
|  | -732.979          | -7.182        | 0           | -740.161          |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                     | <b>354.452</b>    | <b>18.302</b> | <b>0</b>    | <b>372.754</b>    |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>                 |                   |               |             |                   |
| <i>MVA Ingaande kasstroom</i>                                      |                   |               |             |                   |
| Verkoopontvangst bestaande huur,<br>woon- en niet woongelegenheden | 289.416           |               |             | 289.416           |
| <i>MVA Uitgaande kasstroom</i>                                     |                   |               |             |                   |
| Nieuwbouw huur, woon-<br>en niet                                   | -2.542.944        |               |             | -2.542.944        |
| Verbeteruitgaven   | -90.678           |               |             |                   |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>                 | <b>-2.344.206</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>-2.344.206</b> |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                     |                   |               |             |                   |
| Financiering Ingaande Kasstromen                                   | 1.854.000         |               |             | 1.854.000         |
| Nieuwe Lening te borgen  |                   |               |             |                   |
| Financiering Uitgaande Kasstromen                                  |                   |               |             |                   |
| Aflossen Leningen te   | -215.023          |               |             | -215.023          |
| Waarborgsommen   | 13.226            |               |             | 13.226            |
|  | -201.797          | 0             | 0           | -201.797          |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                     | <b>1.652.203</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>    | <b>1.652.203</b>  |
|  | <b>-337.551</b>   | <b>18.302</b> | <b>0</b>    | <b>-319.249</b>   |

|                            | <u>DAEB</u>     | <u>Niet-DAEB</u> | <u>Eliminaties</u> | <u>Totaal</u>   |
|----------------------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------|
|                            | €               | €                | €                  | €               |
| <b>Liquide Middelen</b>    |                 |                  |                    |                 |
| Geldmiddelen per 1 januari | 606.311         | 24.203           |                    | 630.514         |
| Liquide middelen           | 268.760         | 42.505           |                    | 311.265         |
|                            | <u>-337.551</u> | <u>18.302</u>    | <u>0</u>           | <u>-319.249</u> |

9 WNT-VERANTWOORDING 2018

De bezoldiging van de functionarissen die over 2018 in het kader van de WNT in € verantwoord worden, is als volgt:

**Leidinggevende topfunctionarissen:**

|   | J. van Zinnicq<br>Bergmann | C. van<br>Beuningen<br>Voorzitter |
|---|----------------------------|-----------------------------------|
| Functionaris (functienaam)  | Bestuurder                 | Bestuur                           |
| In dienst vanaf (datum)   | 1-jan-18                   | 1-jan-18                          |
| In dienst tot (datum)   | 31-dec-18                  | 31-dec-18                         |
| Deeltijdfactor (percentage)   | 25,00%                     | 5,00%                             |
| Gewezen topfunctionaris   | nee                        | nee                               |
| Fictieve dienstbetrekking   | nee                        | nee                               |
| Beloning  | 20.400                     | 0                                 |
| Belaste onkostenvergoeding (vast en variabel) zonder BTW              | 0                          | 517                               |
| Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €) | 0                          | 0                                 |
| Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband (in €)   | 0                          | 0                                 |
|   | <u>20.400</u>              | <u>517</u>                        |
| Toepasselijk WNT-maximum  | 21.750                     | 4.350                             |
| Overschrijding WNT  | Nee                        | Nee                               |

**Toezichthoudende topfunctionarissen:**

|   | R. Janssen<br>Voorzitter | R. Gielens            | G. van<br>Beuningen   |
|---|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Naam  | Raad van Toezicht        | Lid Raad van Toezicht | Lid Raad van Toezicht |
| Functionaris (functienaam)  |                          |                       |                       |
| In dienst vanaf (datum)   | 1-jan-18                 | 1-jan-18              | 1-jan-18              |
| In dienst tot (datum)   | 1-jul-18                 | 1-jul-18              | 1-jul-18              |
| Fictieve dienstbetrekking   | nee                      | nee                   | nee                   |
| Beloning  |                          |                       |                       |
| Belaste onkostenvergoeding (vast en variabel) zonder BTW              | 0                        | 0                     | 0                     |
| 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>0</u>                 | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
| Toepasselijk WNT-maximum  | 6.525                    | 4.350                 | 4.350                 |
| Overschrijding WNT  | Nee                      | Nee                   | Nee                   |

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<br>Bergmann | C. van<br>Beuningen<br>Voorzitter |
|---|----------------------------|-----------------------------------|
| Functionaris (functienaam)  | Bestuurder                 | Bestuur                           |
| In dienst vanaf (datum)   | 1-jan-17                   | 1-jan-17                          |
| In dienst tot (datum)   | 31-dec-17                  | 31-dec-17                         |
| Deeltijdfactor (percentage)   | 25,00%                     | 5,00%                             |
| Gewezen topfunctionaris   | nee                        | nee                               |
| Fictieve dienstbetrekking   | nee                        | nee                               |
| Beloning  | 20.400                     | 0                                 |
| Belaste onkostenvergoeding (vast en variabel) zonder BTW              | 0                          | 715                               |
| Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (in €) | 0                          | 0                                 |
| Uitkeringen in verband met beëindiging van het dienstverband (in €)   | 0                          | 0                                 |
|   | <u>20.400</u>              | <u>715</u>                        |
| Toepasselijk WNT-maximum  | 21.000                     | 4.200                             |
| Overschrijding WNT  | Nee                        | Nee                               |

**Toezichthoudende topfunctionarissen:**

|   | R. Janssen<br>Voorzitter | R. Gielens            | G. van<br>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                     |
| 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>0</u>                 | <u>0</u>              | <u>0</u>              |
| Toepasselijk WNT-maximum  | 12.600                   | 8.400                 | 8.400                 |
| Overschrijding WNT  | Nee                      | Nee                   | Nee                   |

**Ondertekening van de jaarrekening**

Vught, ..... 2019

**Bestuur voor akkoord**

drs. A.G.M. Streppel, directeur-bestuurder

**Raad van Toezicht voor akkoord**

G.S. Breuer, voorzitter

E.M. Groen

G.F. Bloemink



**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 2018 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat de stichting vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensable verliezen.

### 1.1 Berekening belastbaar bedrag 2018

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2018 is als volgt berekend:

|  | <u>2018</u>      |
|--|------------------|
|  | €                |
| Resultaat  | 872.787          |
| Niet gerealiseerde waardeverandering                       | -302.068         |
|  | <u>570.719</u>   |
| <i>Waarderingsverschillen:</i>                             |                  |
| Afschrijving   | -23.886          |
| Lasten onderhoud   | 2.692            |
| Afwaardering   | 790.300          |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                         | -14.411          |
| Vershil in fiscaal en commercieel resultaat verkoop woning | -296.337         |
|  | <u>458.358</u>   |
|  | 1.029.077        |
| <i>Fiscale verschillen:</i>                                |                  |
| Niet aftrekbare kosten                                     | 13.506           |
|  | <u>1.042.583</u> |
| Compensabele verliezen                                     | -1.042.583       |
|  | <u>0</u>         |
| <b>Belastbaar bedrag 2018</b>                              | <u><u>0</u></u>  |

Per 31 december 2018 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 1.028.178

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

Verliezen uit het jaar 2018 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 2018 | Compensatie in 2018 | Compensabele aanspraak per 31 december 2018 |
|------|---|---------------------|---|
|      | €   | €                   | €   |
| 2013 | 1.353.476                                 | -1.042.583          | 310.893                                     |
| 2014 | 593.328                                   |                     | 593.328                                     |
| 2015 | 123.957                                   |                     | 123.957                                     |
|      | <u>2.070.761</u>                          | <u>-1.042.583</u>   | <u>1.028.178</u>                            |

1.2 Overige punten

De aanslagen zijn definitief geregeld tot en met het aangiftejaar 2017.