



STICHTING **DUIVENVOORDE**  
*vertrouwd wonen*

# BESTUURSVERSLAG EN JAARREKENING 2017

BESTUURSVERSLAG EN JAARREKENING VAN DE STICHTING DUIVENVOORDE IN  
LEIDSCHENDAM

Stichting Duivenvoorde  
Februari 2018

## Inhoud

VOORWOORD .....	4
1 ALGEMEEN.....	5
2 BESTUUR EN ORGANISATIE .....	5
2.1 ALGEMEEN BESTUUR .....	5
2.2 COMMISSIES .....	5
2.3 MEDEWERKERS.....	6
2.4 PARTNERS.....	6
3 ZEGGENSCHAP EN PARTICIPATIE .....	7
3.1 BEWONERSCOMMISSIE PRINSENVORDE.....	7
3.2 BEWONERSCOMMISSIE DUIVENVORDE .....	7
3.3 GESCHILLENCOMMISSIE .....	7
4 DIENSTENCENTRUM.....	8
5 ONDERHOUD.....	10
6 WONINGBESTAND.....	11
7 VERHUUR.....	12
7.1 MUTATIES .....	12
7.2 LEEFTIJDOPBOUW NIEUWE HUURDERS.....	12
7.3 SPECIALE TOEWIJZINGEN .....	13
8 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT .....	14
8.1 FINANCIËEL RESULTAAT 2017 .....	14
8.2 EIGEN VERMOGEN.....	14
8.3 MATERIELE VASTE ACTIVA.....	15
8.4 FINANCIËLE KENGEDEVENS .....	16
8.4.1 Liquiditeit .....	16
8.4.2 Vermogen .....	16
8.4.3 Onderpand.....	17
CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT .....	18
OVERIGE GEGEVENS.....	18
JAARREKENING 2017 STICHTING DUIVENVORDE .....	19
Balans per 31 december 2017 (na resultaatbestemming) .....	20
Winst en verliesrekening over 2017 .....	22
Kasstroomoverzicht (indirecte methode) .....	23
Grondslagen van de jaarrekening .....	24
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	25
TOELICHTING OP DE BALANS 2017.....	27

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN .....	32
TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING .....	33
BIJLAGEN 1 T/M 9 .....	38

## VOORWOORD

Zoals elk jaarverslag begint ook dit jaarverslag van Stichting Duivenvoorde met een voorwoord. In het jaarverslag leest u gedetailleerd wat ons in 2017 heeft beziggehouden, daar verwijs ik u graag naar.

Ook legt het bestuur verantwoording af hoe het geld beheerd is. Het financiële resultaat bedraagt in 2017 een verlies van € 189.281. De belangrijkste verklaring voor het negatieve resultaat is de reorganisatie van de bedrijfsvoering binnen Stichting Duivenvoorde.

De reorganisatie van de bedrijfsvoering heeft in 2017 een behoorlijke impact gehad op onze bewoners, de medewerkers van Stichting Duivenvoorde en het Bestuur. In de geschiedenis van Stichting Duivenvoorde is een dergelijke grote ingreep nog niet voorgekomen. Aanleiding tot deze ingreep is het gegeven dat de corporatie Wooninvest, door gewijzigde wetgeving, geen werkzaamheden meer voor Stichting Duivenvoorde kon uitvoeren. Per 1 januari 2018 worden de werkzaamheden van Wooninvest voortgezet door een nieuwe aanbieder van diensten, Verwey Vastgoed, uit Rotterdam.

De reorganisatie heeft grote gevolgen gehad voor een aantal medewerkers van onze Stichting. Deze gevolgen wil ik niet bagatelliseren. Een aantal medewerkers hebben onze organisatie verlaten en dit is voor de betrokken medewerkers, na een jarenlang dienstverband, een hard gelag. Ik durf hier wel te stellen dat deze medewerkers door het bestuur op een uiterst zorgvuldige wijze zijn begeleid. We hebben met alle medewerkers die Stichting Duivenvoorde moesten verlaten overeenstemming bereikt over het beëindigen van het dienstverband. Nogmaals wil ik de oud medewerkers bedanken voor hun jarenlange inzet.

Mijn dank gaat verder uit naar de medewerkers, bestuursleden en externe adviseurs die de reorganisatie mogelijk hebben gemaakt. Denk hierbij aan de onderhandelingen met Verwey Vastgoed en de implementatie van allerlei nieuwe aspecten in onze bedrijfsvoering.

Van de heren Jansen en Kooistra en mevrouw Van den Biggelaar hebben we in december 2017 afscheid genomen in verband met het bereiken van de statutair bepaalde termijn. De heer Jansen is 13 jaar lid van het algemeen bestuur geweest. Zijn ervaring als huisarts is van grote meerwaarde geweest. De heer Kooistra heeft 7 jaar de functie van penningmeester vervuld. In deze periode zijn de woningen en het dienstencentrum gerenoveerd. Mevrouw Van den Biggelaar is 4 jaar lang als bewoner van woonoord Duivenvoorde lid van het algemeen bestuur geweest.

Tevens is er in december 2017 afscheid genomen van de heren Van der Hulst en Velthuisen van WoonInvest. De heren Van der Hulst en Velthuisen hebben de stichting jarenlang technisch terzijde gestaan. Ook hen dank ik voor hun inzet. De voorzitter de heer Prins heeft per december 2017 zijn functie neergelegd.

Het doel van Stichting Duivenvoorde is het waarborgen van zo lang mogelijk zelfstandig wonen voor onze bewoners. Dat doel is er geweest in 2017 en blijft in de komende jaren. Wat niet mag veranderen is dat onze bewoners centraal staan.

Met de reorganisatie is een duurzame fundering gelegd voor de verdere professionalisering van Stichting Duivenvoorde en is er een goede basis gelegd voor de toekomst. Een toekomst die wij als Bestuur in samenwerking met onze bewoners vorm willen geven.

Namens het bestuur van Duivenvoorde,

Wim Panneman

Voorzitter

## 1 ALGEMEEN

De Stichting Duivenvoorde is opgericht op 25 oktober 1968.

De Stichting Duivenvoorde is ingeschreven in het stichtingenregister van de Kamer van Koophandel te 's-Gravenhage onder nr. 41149944.

## 2 BESTUUR EN ORGANISATIE

*De stichting kent een algemeen bestuur en een dagelijks bestuur.*

### 2.1 ALGEMEEN BESTUUR

De heer F. Prins*	Voorzitter
De heer W.F.J.J. Panneman*	Vice-voorzitter
Mevrouw M.J. Zeeman*	Secretaris
De heer H. Kooistra*	Penningmeester
De heer M.J.G. Peeringa*	Aspirant penningmeester
De heer J.G.Ch.M. Jansen	Lid
De heer F. Vlasblom	Lid
Mevrouw B.G.M. de Klerk	Lid
Mevrouw A.A.C. van den Biggelaar	Lid (bewoner van Duivenvoorde)
Mevrouw M.E.M. van Niel	Lid (bewoner van Prinsenvoorde)

#### \*Dagelijks Bestuur

In 2017 hebben er diverse mutaties in het bestuur plaatsgevonden. Van de heren Jansen en Kooistra en mevrouw Van den Biggelaar hebben we in december 2017 afscheid genomen in verband met het bereiken van de statutair bepaalde termijn. De heer Kooistra heeft 7 jaar de functie van penningmeester vervuld. In deze periode zijn de woningen en het dienstencentrum gerenoveerd. De heer Jansen is 13 jaar lid van het algemeen bestuur geweest. Zijn ervaring als huisarts is van grote meerwaarde geweest. Mevrouw Van den Biggelaar is 4 jaar lang als bewoner van woonoord Duivenvoorde lid van het algemeen bestuur geweest. De stichting is hen allen veel dank verschuldigd.

Tevens is er in december 2017 afscheid genomen van de heren Van der Hulst en Velthuizen van WoonInvest. De heren Van der Hulst en Velthuizen hebben de stichting jarenlang technisch terzijde gestaan. Ook hen danken wij hartelijk voor hun inzet.

De voorzitter de heer Prins heeft per december 2017 zijn functie neergelegd.

Het dagelijks bestuur is in 2017 negen keer in reguliere vergaderingen bijeen gekomen. Het algemeen bestuur heeft in 2017 drie keer vergaderd.

### 2.2 COMMISSIES

*Technische commissie:* De heren Panneman, Kooistra en van der Hulst

*Financiële commissie:* De heren Prins, Kooistra, Peeringa en Vlasblom

*Bewonerscommissie PV:* De dames Groen, Van der Ham en de heren Hartog en Van Noord

*Bewonerscommissie DV:* De dames Soffner, Stoop, Teisman en Tomberge

*Geschillencommissie:* Vacature (bewoner DV en PV), Smeels (onafhankelijk lid) en Zeeman (bestuur DV)

### 2.3 MEDEWERKERS

Coördinator:	- mevrouw M.C.G.Y. Kramer-Roso
Consulent:	- mevrouw J.E. Gutlich-Schuurman
Consulent:	- mevrouw J.H. Keasberry-Nijman
Financieel medewerkster	- mevrouw N.L. Groen
Beheerder dienstencentrum	- mevrouw G.J. Hoogschagen

Stichting Duivenvoorde heeft in 2017 5 werknemers in dienst. Gezamenlijk vormen zij 3,17 fte.

Leeftijden

36 - 40 jaar	1
51 – 55 jaar	1
56 – 60 jaar	2
61 – 65 jaar	1

Ziekteverzuim is 1,62%.

### 2.4 PARTNERS

WoonInvest	- onderhoud, delen administratie en ICT diensten
Florence	- thuiszorgorganisatie
Verswinkel Vreeburg	- maaltijden
Multifysio	- beweegcentrum
Verstegen	- accountant
Gemeente Leidschendam-Voorburg	- regelgeving
Huurders dienstencentrum	- kapper en pedicure

### 3 ZEGGENSCHAP EN PARTICIPATIE

Stichting Duivenvoorde vindt de mening en deelname van bewoners in een vorm van bewonersparticipatie belangrijk. Om hun participatie rol goed in te **kunnen vullen krijgen de bewonerscommissies ieder een budget van € 750** tot hun beschikking. Tevens krijgen zij de gelegenheid op kosten van Duivenvoorde de algemene kennis te ontwikkelen over de volkshuisvesting, wet en regelgeving en financiële aspecten. Bijvoorbeeld door middel van cursussen te volgen van de Woonbond.

Naar aanleiding van de organisatieontwikkelingen heeft er in april een overleg plaatsgevonden met alle leden van de bewonerscommissies en de medewerkers van stichting Duivenvoorde.

De bewonerscommissies organiseren 1x per jaar een jaarvergadering waarbij alle bewoners worden uitgenodigd.

#### 3.1 BEWONERSCOMMISSIE PRINSENVoorDE

De bewonerscommissie voor het complex Prinsenvoorde bestond in 2017 uit 4 leden. Met mevrouw Kramer is onder meer overlegd over de huurverhoging, de servicekosten en de begroting. Tevens is er in februari een ronde gelopen en heeft de bewonerscommissie drie keer een overleg gehad met de coördinator.

Het banksaldo van de bewonerscommissie Prinsenvoorde bedraagt per 31 december **2017 € 28,61,-**

#### 3.2 BEWONERSCOMMISSIE DUIVENVOORDE

De bewonerscommissie voor het complex Duivenvoorde bestond in 2017 uit 4 leden. In 2017 heeft de bewonerscommissie drie keer overleg gevoerd met de coördinator. In april zijn twee leden van de bewonerscommissie naar een cursus van de Woonbond geweest. In mei heeft de bewonerscommissie een jaarvergadering gehouden. De voorzitter en de coördinator waren hierbij aanwezig om vragen van bewoners te kunnen beantwoorden.

Het banksaldo van de bewonerscommissie Duivenvoorde bedraagt per 31 december **2017 € 350,87,-**

#### 3.3 GESCHILLENCOMMISSIE

De Geschillencommissie bestaat uit 4 leden. Voor de twee bewonersleden is in 2016 een vacature ontstaan. In 2017 waren de vacatures nog niet ingevuld. De rol van onafhankelijke voorzitter wordt ingevuld door mevrouw L. Smeels.

Doel van de Geschillencommissie is om geschillen tussen huurder en verhuurder (Stichting Duivenvoorde) op een goede, snelle en eenvoudige manier uit de wereld te helpen. De klacht wordt schriftelijk ingediend en na registratie ter beoordeling aan de Geschillencommissie voorgelegd.

In 2017 is de Geschillencommissie niet bijeen geweest.

## 4 DIENSTENCENTRUM

De bewoners van Stichting Duivenvoorde vormen de voornaamste doelgroep van het Dienstencentrum. Wie verder weg woont, is ook van harte welkom. Dat zijn immers de potentiële toekomstige bewoners van Duivenvoorde.

Het Dienstencentrum wordt goed bezocht. De meeste activiteiten worden georganiseerd door vrijwilligers. Nieuwe activiteiten dit jaar waren onder andere tweedehands boekenmarkten en een themabijeenkomst van de gemeente inzake Langer Zelfstandig Wonen. Bij laatstgenoemde bijeenkomst werd het hele Dienstencentrum gebruikt.

Het Dienstencentrum werd in 2017 verhuurd aan zeven vaste huurders. Labwest is in 2017 teruggegaan van twee naar een keer per week bloed afnemen in het Dienstencentrum. Kwadraad heeft per 2017 de huur opgezegd.

vaste huurders	aanwezig
Florence Dagopvang	6 dagen per week
Florence Wijkteam	7 dagen per week
Multi Fysio	5 dagen per week
LabWest	1 dagdeel per week
Haarsalon Duivenvoorde	3 dagen per week
Pedicure Trees Bekker	1 dag per week
diëtiste Bernadette Leemborg	1 dagdeel per 2 weken
Rode Kruis (koffie-ochtend)	2 dagdelen per maand
Rode Kruis (creagroep)	2 à 3 dagdelen per maand

Ook incidenteel worden er ruimtes in het Dienstencentrum verhuurd: in 2017 is er 38 keer een ruimte verhuurd. De grote zaal is het meest verhuurd, voor vergaderingen en feestjes (dit laatste alleen voor bewoners van Stichting Duivenvoorde).

incidentele verhuur	2017 aantal dagdelen	2016 aantal dagdelen	2015 aantal dagdelen
grote zaal (soms incl. Kookstudio)	24	28	22
Vergaderzaal	8	8	12
Spreekkamer	6	3	3
totaal	38	39	37

In het voorjaar wees de afdeling Handhaving van de gemeente ons op het feit dat onze horecaverunning niet op orde was. De vergunning is opnieuw aangevraagd en verleend. Dit is mede te danken aan de barvrijwilligers. Eén van de voorwaarden was namelijk dat zij een certificaat Verantwoord Alcohol Schenken moesten hebben. Zo goed als alle **barvrijwilligers hebben nu zo'n certificaat, ze hebben goed meegewerkt.**

Een deskundig bureau heeft het Dienstencentrum beoordeeld op voedselhygiëne, en Duivenvoorde heeft hiervoor het rapportcijfer 7,5 gekregen. De aanbevelingen die bij het rapport hoorden zijn grotendeels opgevolgd, aan sommige punten wordt nog gewerkt.

Het Dienstencentrum Duivenvoorde is erg blij met de inzet en betrokkenheid van veel trouwe vrijwilligers. Op het overzicht is te zien dat het aantal vrijwilligers is gegroeid, dit komt doordat vanaf dit verslagjaar niet alleen de vrijwilligers van het Dienstencentrum



maar ook de andere vrijwilligers worden meegeteld, te weten de vlaggenisten en de Bewonerscommissieleden.

Vrijwilligers hebben verschillende taken, er zijn bijvoorbeeld receptievrijwilligers die ook vrijwillige gastheer zijn, of bezorgers van de Nieuwsbrief zetten zich ook in voor de Activiteitencommissie. 53% Van de vrijwilligers zijn bewoners van Stichting Duivenvoorde, de rest komt elders uit Leidschendam-Voorburg.

In bijlage 9 is een overzicht opgenomen van de inzet van de vrijwilligers en de activiteiten en diensten welke in 2017 in het Dienstencentrum zijn gehouden

#### *Resultaat Dienstencentrum*

**Het resultaat van de exploitatie van het Dienstencentrum bedraagt minus € 273.614 (2016: minus € 271.575). Belangrijkste verklaringen voor het negatieve resultaat is** gelegen in het feit dat de afschrijvingslasten van de ruimte niet volledig worden doorberekend in de huuropbrengsten. Een ander commercieel gebruik van deze ruimte zal tot een hogere opbrengst kunnen leiden. In 2018 wordt hier nader onderzoek naar gedaan.

Het resultaat zonder rekening te houden met afschrijvingslasten van de ruimte bedraagt in **2017 €3.538 negatief versus €7.596 positief in 2016.**

Voor details zie bijlage 8 van de jaarrekening.

Het onderhoud is gesplitst in het dagelijks-, mutatie- en planmatig onderhoud. Het dagelijks onderhoud bestaat uit klachtenonderhoud, installatieonderhoud, huismeester en servicecontract onderhoud. Mutatieonderhoud is onderhoud dat wordt uitgevoerd bij wijziging van een huurder.

Planmatig onderhoud is onderhoud wat met een bepaalde cyclus wordt uitgevoerd. We noemen dit planmatig omdat de uit te voeren werkzaamheden zijn opgenomen in een meerjaren onderhoudsbegroting. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan schilderwerk aan de buitenzijde van de woningen, het onderhouden van de mechanische ventilatie en dakbedekking.

**Voor het klachtenonderhoud was € 47.700 begroot. Gerealiseerd is € 68.360. Dit betekent een overschrijding van € 20.660. Deze overschrijding wordt grotendeels veroorzaakt door het aanbrengen van nieuwe energiezuinige lichtreclame op de gevel bij het Dienstencentrum en werkzaamheden in het Dienstencentrum.**

**Het mutatieonderhoud heeft een onderbesteding van € 7.881. Voor het mutatieonderhoud was een bedrag begroot van € 51.500. Gerealiseerd is € 43.619. Dit betekent een onderschrijding van € 7.881. Deze onderbesteding wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een lager aantal mutaties in 2017 (30 woningen + 2 garages). In de begroting 2017 is rekening gehouden met 50 mutaties.**

**Voor het installatieonderhoud was € 130.700 begroot. Gerealiseerd is een bedrag ter grootte van € 156.109. Deze overschrijding ter grootte van € 25.409 wordt veroorzaakt door reparaties aan de CV-installaties en de automatische deuren.**

**Het planmatig onderhoud was begroot op € 194.000. Gerealiseerd is een bedrag ter grootte van € 103.276. Deze onderbesteding bedraagt € 90.724. Deze onderbesteding wordt in belangrijke mate veroorzaakt door lager uitgevallen aanbestedingen. Daarnaast zijn er een aantal planmatige werkzaamheden niet uitgevoerd.**

Het bestand van Stichting Duivenvoorde bestaat uit totaal 410 woningen:

Complex 1 209 woningen (incl. logeerflat):

Duivenvoorde gebouwen A t/m E (bouwjaar 1971)

23 3-kamer woningen

181 2-kamer woningen

4 mindervalide (miva) – woningen

Diversen: 1 Dienstencentrum, 1 Winkel; 1 Logeerflat; 7 Garages



Complex 2 104 woningen:

Duivenvoorde gebouwen F en G (bouwjaar 1975)

20 3-kamer woningen

84 2-kamer woningen



Complex 3 65 woningen:

Prinsenvoorde, Frekeweg (bouwjaar 1981)

65 2-kamer woningen



Complex 5 32 woningen:

Duivenpad gebouw H (bouwjaar 1982)

4 3-kamer woningen

28 2-kamer woningen



## 7 VERHUUR

### 7.1 MUTATIES

In 2017 zijn van 30 woningen en 2 garages de huur opgezegd.

Complex 1	13 woningen
Complex 2	7 woningen
Complex 3	8 woningen
Complex 5	2 woningen
Garages	2

Opzeggingen					
Jaar	2013	2014	2015	2016	2017
aantal	34	43	38	47	32

Overzicht reden van opzegging	2015	2016	2017
Dichter bij familie	1	3	
Emigreren	2	1	
garage		2	2
Intern	2	4	4
koopwoning		1	
ontevreden woning en omgeving	2	2	
Overlijden	14	16	13
Samenwonen	1		1
Terug getrokken	2	1	
Tijdelijke verhuur ivm Pur	1		
Verhuizing		1	1
Zorginstelling	13	17	11
	38	48	32

Om de woningen te verhuren hebben er 90 bezichtigingen plaatsgevonden. Dit is gemiddeld 3 bezichtigingen per woning. Van de 30 woningen zijn er 27 in 2017 verhuurd waarvan 25 via de wachtlijst en 2 via de website. Het betreft 1 garage die 2x is opgezegd.

### 7.2 LEEFTIJDOPBOUW NIEUWE HUURDERS

2017			
leeftijd	M	V	Totaal
< 50	1		1
50-55	2	1	3
56-65	7	6	13
66-75	2	6	8
76-85	4	2	6
86-95	1		1
	17	15	32
waarvan 5 echtparen			

### 7.3 SPECIALE TOEWIJZINGEN

In 2010 heeft Stichting Duivenvoorde een samenwerkingsovereenkomst voor langdurig zorgafhankelijken gesloten met Regionale Instelling Beschermd Wonen (RIBW) Fonteyenburg. Afsproken is dat er per jaar één woning wordt aangeboden voor langdurig zorgafhankelijken van 50 jaar of ouder met passende extramurale begeleiding vanuit Fonteyenburg en/of psychiatrische zorg vanuit Parnassia of GGZ Haagstreek.

Speciale toewijzingen								
jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
aantal	1	1	0	1	1	0	0	0

## 8 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

### 8.1 FINANCIËEL RESULTAAT 2017

Het resultaat uit gewone bedrijfsvoering bedraagt minus € 189.281 t.o.v. een winst van € 35.532 in 2016. .

Tevens zijn in 2017 de volgende toevoegingen gedaan aan de bestemmingsreserves.

Een toevoeging aan het glasfonds van € 224 en een toevoeging aan de reserve voor het 50 jarig jubileum van € 3.000.

Aan de Algemene reserve wordt in 2017 in totaal € 192.505 onttrokken.

Omschrijving	2017	2016
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	189.281-	35.532
Verdeling resultaat:	-	-
Algemene reserve	192.505-	31.463
<u>Bestemde reserves:</u>	-	-
Reserve vervanging zonwering	-	-
Reserve glasfonds	224	1.069
Reserve exploitatie dienstencentrum	-	-
Reserve 50 jr jubileum	3.000	3.000
Totaal	<u>189.281-</u>	<u>35.532</u>

In 2017 heeft een reorganisatie binnen de bedrijfsvoering van de Stichting Duivenvoorde plaatsgevonden. De aard van de reorganisatie betreft de nieuwe visie op zelf doen (kernactiviteiten) en uitbesteden (niet kern activiteiten). De totale reorganisatiekosten bedragen € 202.533. Het gaat hierbij om € 142.723 **afvloeiingskosten personeel** en € 59.830 werkzaamheden derden. Dit is de belangrijkste verklaring voor het negatieve resultaat in 2017. Het Bestuur verwacht echter dat de effecten van de reorganisatie zullen leiden tot lagere kosten in de toekomst.

**Tevens heeft Stichting Duivenvoorde een eenmalige voorziening van € 20.863 moeten treffen** voor een mogelijk naheffing van de belastingdienst aangaande de BTW op het honorarium van bestuursleden.

Voor een gedetailleerde analyse van de verschillen t.o.v. 2016 wordt verwezen naar de jaarrekening 2017.

### 8.2 EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen is ingedeeld in twee onderdelen te weten het vrij besteedbaar vermogen (algemene reserve) en de bestemde reserves. De laatste reserves kunnen in principe alleen worden aangewend voor de doelen waarvoor zij bestemd zijn, tenzij het Algemeen Bestuur anders beslist.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Passiva.</u>		
<u>Algemene reserve</u>		
Saldo begin boekjaar	7.057.848	7.026.385
Resultaat	192.505-	31.463
	<hr/>	<hr/>
Saldo einde boekjaar	<u>6.865.343</u>	<u>7.057.848</u>
<u>Bestemde reserves</u>		
<u>Glasfonds</u>		
Saldo begin boekjaar	5.651	4.582
Exploitatiesaldo	224	1.069
	<hr/>	<hr/>
Saldo einde boekjaar	<u>5.875</u>	<u>5.651</u>
De bewoners betalen een vast bedrag als bijdrage. Het exploitatiesaldo komt ten gunste of ten laste van de reserve		
<u>Reservering 50 jr jubileum</u>		
Saldo begin boekjaar	24.000	21.000
Reservering uit resultaat boekjaar	3.000	3.000
	<hr/>	<hr/>
Saldo einde boekjaar	<u>27.000</u>	<u>24.000</u>
Stichting Duivenvoorde bestaat in 2018 50 jaar. Voor de viering van dit jubileum wordt jaarlijks een bedrag gereserveerd.		
Totaal bestemde reserves	<u>32.875</u>	<u>29.651</u>
Totaal eigen vermogen	<u>6.898.218</u>	<u>7.087.499</u>

### 8.3 MATERIELE VASTE ACTIVA

De onroerende zaken in de exploitatie zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur. De **boekwaarde van de vaste activa bedraagt aan het einde van het boekjaar € 15.112.988** (in 2016 € 15.971.432) als volgt gespecificeerd:

boekwaarde per 1 januari 2017	€ 15.971.432
Bij: Investerings	€ 95.361
Af: Afschrijvingen	€ 953.803
	-----
	<b>€ 15.112.989</b>
	=====

In bijlage 1 is een gedetailleerd overzicht van de boekwaarde per complex opgenomen.

## 8.4 FINANCIËLE KENGEDEVENS

Naast de waardebeoordeling van de activa en de Eigen Vermogenspositie is het van belang de financiële continuïteit van de Stichting Duivenvoorde continu te monitoren. Vanaf 2017 zal dit hoofdstuk een vast onderdeel van de jaarrekening worden.

De beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen;

1. Liquiditeit: zijn er op korte en middellange termijn voldoende kasstromen aanwezig om aan de liquiditeitsverplichting te voldoen.
2. Vermogen: is er, voor nu en in de toekomst, voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige **risico's op te vangen?**
3. Onderpand: is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

### 8.4.1 Liquiditeit

De interest coverage ratio geeft aan in hoeverre de rentelasten kunnen worden voldaan uit de operationele kasstroom. De norm is een ICR > 1,4. In 2017 is de ICR 3,2 en daarmee ruim boven de norm.

De debt service coverage ratio geeft aan in hoeverre de rentelasten en de aflossing kunnen worden voldaan uit de operationele kasstroom. De norm is een DSCR > 1. In 2017 is de DSCR 1,2 en daarmee boven de gestelde norm.

De current ratio (CR) geeft de verhouding aan tussen de kortlopende vorderingen en de vlottende activa. De norm is een CR > 1. In 2017 is de CR 1,03 en daarmee net boven de gestelde norm.

### 8.4.2 Vermogen

**De onroerende zaken zijn verzekerd voor een bedrag van € 53 miljoen.**

**De WOZ waarde is in 2016 getaxeerd op € 38,1 miljoen (peildatum 1 januari 2016).** Op het moment van opmaken van de jaarrekening 2017 was de WOZ-waarde 2017 nog niet ontvangen. De loan to value ten opzichte van de WOZ waarde is 21%. Dit is ruim binnen de norm van maximaal 50%.

De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. In 2017 is deze 43%. De norm is een solvabiliteit > 30%.



### 8.4.3 Onderpand

De marktwaarde verhuurde staat (MVS) is getaxeerd op € 37,6 miljoen (peildatum 31-12-2017). De loan to value ten opzichte van de marktwaarde is 21%.

#### Financiële ratio's 2017

	Norm	Werkelijk 2017
Aantal verhuureenheden		410
Marktwaarde verhuurde staat (MVS 31-12-2017)		€ 37.600.000
Verzekerde waarde (31-12-2017)		€ 53.000.000
WOZ waarde (1-1-2016)		€ 38.100.000
Loan to value (WOZ)	< 50%	21%
Loan to value (marktwaarde)	< 50%	21%
Solvabiliteit (EV/TV)	> 30%	43%
Solvabiliteit (EV/VV)	> 50%	75%
ICR	> 1,4	3,2
DSCR	> 1,0	1,2
Current ratio	> 1,0	1,0
Lening per vhe	< € 25.000	€ 19.458

ICR = kasstroom uit bedrijfsoperatie (€1.215.609) gedeeld door de rentelasten(€380.625)

DCR = kasstroom uit bedrijfsoperatie (€1.215.609) gedeeld door de rentelasten(€380.625) en aflossingen (€630.100)

CR = vlottende activa (€1.072.302) gedeeld door de kortlopende schulden (€1.043.710)

Loan to value = langlopende leningen (€7.977.802) gedeeld door resp. WOZ-waarde en marktwaarde

De jaarrekening van de Stichting Duivenvoorde is door Accountantskantoor Verstegen gecontroleerd. De controleverklaring is bij de jaarrekening gevoegd.

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

## OVERIGE GEGEVENS

Het Bestuur van de Stichting Duivenvoorde is statutair bevoegd voor de winstbepaling van het resultaat van het boekjaar.

Besloten is de volgende posten te onttrekken uit de algemene reserve;

- het negatieve bedrijfsresultaat 2017 **van € 189.281**
- **een dotatie aan het glasfonds van €224**
- een toevoeging **van € 3.000 aan de bestemde reserve ten behoeve van het 50 jarig jubileum.**



## Balans per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

Activa	31-12-2017	31-12-2016
Vaste activa		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	15.112.989	15.971.432
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	22.932	29.390
Subtotaal	<u>15.135.921</u>	<u>16.000.822</u>
Vlottende activa		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	1.238	2.003
Overlopende activa	4.985	74.396
	<u>6.223</u>	<u>76.399</u>
<u>Liquide middelen</u>	<u>1.066.079</u>	<u>812.713</u>
Subtotaal	<u>1.072.302</u>	<u>889.112</u>
Totaal	<u>16.208.223</u>	<u>16.889.934</u>

Passiva	31-12-2017	31-12-2016
Eigen vermogen		
Algemene reserve	6.865.343	7.057.848
Bestemde reserves	32.875	29.651
	<u>6.898.218</u>	<u>7.087.499</u>
Voorziening		
Voorz. BTW honorarium bestuur	20.863	-
Voorziening reorganisatie 2017	149.505	-
SWAP-rente	0	27.665
	<u>170.368</u>	<u>27.665</u>
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	7.977.802	8.607.902
Waarborgsommen	118.126	117.359
	<u>8.095.928</u>	<u>8.725.261</u>
Subtotaal	<u>15.164.514</u>	<u>15.840.425</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Belastingen en sociale premies	7.158	7.026
Schulden aan leveranciers	-	24.675
Aflossing leningen 2018/2017	630.100	630.100
Overlopende passiva	406.452	387.708
Subtotaal	<u>1.043.710</u>	<u>1.049.509</u>
Totaal	<u>16.208.223</u>	<u>16.889.934</u>

## Winst en verliesrekening over 2017

Omschrijving	Begroting	2017	2016
<b>Bedrijfsopbrengsten:</b>			
- Huren	2.606.248	2.580.175	2.566.777
- Vergoedingen	515.941	436.785	453.611
- Overige bedrijfsopbrengsten	53.500	58.072	56.467
Som van de bedrijfsopbrengsten	<u>3.175.689</u>	<u>3.075.032</u>	<u>3.076.855</u>
<b>Bedrijfslasten:</b>			
- Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	939.112	942.484	938.267
- Verhuurderheffing	187.230	191.851	171.510
- Salariskosten	207.000	214.787	199.220
- Lasten onderhoud	477.000	449.683	471.191
- Zakelijke lasten	55.000	64.762	67.737
- Servicekosten	551.541	472.455	504.467
- Overige bedrijfslasten	323.450	548.038	235.533
Som van de bedrijfslasten	<u>2.740.333</u>	<u>2.884.060</u>	<u>2.587.925</u>
Bedrijfsresultaat	435.356	190.972	488.930
Rentebaten	-	372	1.941
Rentelasten	385.501	380.625	455.339
	<u>385.501</u>	<u>380.253</u>	<u>453.398</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	49.855	189.281-	35.532
<b>Verdeling resultaat:</b>			
Algemene reserve	45.276	192.505-	31.463
<u>Bestemde reserves:</u>			
Reserve glasfonds	1.579	224	1.069
Reserve 50 jr jubileum	3.000	3.000	3.000
Totaal	<u>49.855</u>	<u>189.281-</u>	<u>35.532</u>

## Kasstroomoverzicht (indirecte methode)

### Kasstroomoverzicht 2017 (afgerond op Euro's)

	2017	2016
Bedrijfsresultaat	190.972	488.930
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen	960.260	955.886
Veranderingen in werkkapitaal:		
- Vorderingen	70.176	11.353
- Kortlopende schulden	<u>5.799-</u>	<u>177.793-</u>
	64.377	166.440-
<u>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</u>	<u>1.215.609</u>	<u>1.278.376</u>
Ontvangen rente	372	1.941
Betaalde rente	<u>237.922-</u>	<u>568.285-</u>
	237.550-	566.344-
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u>978.059</u>	<u>712.032</u>
Investerings in materiële vaste activa	95.361-	262.885-
Investerings goederen in ontwikkeling	-	
Desinvesteringen in materiële vaste activa	<u>-</u>	<u></u>
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	<u>95.361-</u>	<u>262.885-</u>
Aantrekken leningen	-	
Aflossingen	630.100-	630.100-
Mutatie waarborgsommen	<u>767</u>	<u>391-</u>
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	<u>629.333-</u>	<u>630.491-</u>
Netto-kasstroom	<u><u>253.365</u></u>	<u><u>181.344-</u></u>
Liquide middelen einde boekjaar	1.066.079	812.713
Liquide middelen begin boekjaar	<u>812.713</u>	<u>994.057</u>
Afname / Toename	<u>253.366</u>	<u>181.344-</u>

## Grondslagen van de jaarrekening

### Algemene waarderingsgrondslagen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van de verkrijgingsprijs c.q. nominale waarde, tenzij anders is vermeld.

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

De balans en de resultatenrekening zijn opgesteld conform Richtlijn C-1 "Kleine organisaties zonder winststreven". Deze richtlijn maakt deel uit van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld op basis van de stand per 31 december van het boekjaar, volgens de indirecte methode. Hierbij wordt de kasstroom afgeleid uit de mutatie van de balansposten. Onder de geldmiddelen in het overzicht worden verstaan: de kasmiddelen, tegoeden op bankrekeningen, direct opeisbare deposito's en liquide beleggingen.

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar

### Financiële instrumenten

Financiële instrumenten bestaan uit vorderingen, liquide middelen, langlopende schulden, kortlopende schulden en afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

Alle financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten, met uitzondering van de afgeleide financiële instrumenten, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rente methode verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

In het verleden maakte Stichting Duivenvoorde gebruik van renteswaps om het renterisico en kasstroomrisico op leningen met variabele renteaftspraken af te dekken. Deze SWAPS zijn vervallen in 2017.



## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Vaste activa

#### *Onroerende en roerende zaken in exploitatie*

Deze activa zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met daarop toegepaste afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

De gehanteerde afschrijvingstermijnen in jaren zijn:

	<u>Lineair</u>
Voor grond	n.v.t.
Voor bouw	50 jaar
Voor centrale verwarming	25 jaar
Voor liftinstallaties	20 jaar
Voor zonwering	20 jaar

### Vlottende activa

#### *Vorderingen*

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. Hierbij wordt, indien noodzakelijk, rekening gehouden met een afwaardering wegens oninbaar.

#### *Stichtingskapitaal*

Het stichtingskapitaal per ultimo 2017 is 0 euro

#### *Bestemmingsreserves*

Het bestuur heeft voor de bestemmingsreserves de volgende beperkingen aangebracht:

- Reservering ten behoeve van 50 jarig jubileum: deze reserve zal voor dit doel worden aangewend.
- Glasfonds: het exploitatiesaldo komt ten gunste of ten laste van deze reserve.
- Exploitatie dienstencentrum: het exploitatiesaldo komt direct ten gunste van de algemene reserve.

#### *Voorziening SWAP-rente*

Deze voorziening is getroffen voor de SWAP-overeenkomst met als einddatum 01-02-2017. De onderliggende leningen van de Rabobank zijn inmiddels afgelost.

#### *Overige voorzieningen*

Voor de reorganisatie 2017 en de mogelijke naheffing van de Belastingdienst aangaande de BTW op het honorarium van bestuurders is een voorziening getroffen in 2017. Alle financiële verplichtingen vanuit het verleden en richting de toekomst zijn hieronder verantwoord.

Als grondslag voor de reorganisatievoorziening en pensioenreservering is gekozen voor de nominale waarderingsmethode.

#### *Overige activa en passiva*

De overige activa en passiva zijn, voor zover niet anders vermeld, gewaardeerd tegen nominale waarde.

#### *Leningen*

De geldleningen van de Rabobank zijn hypothecaire geldleningen.

#### *Resultaatbepaling*

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

Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

#### *Afschrijvingen*

De afschrijvingen op materiele vaste activa zijn op basis van historische kostprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte levensduur.

#### *Lasten onderhoud*

Hieronder worden verantwoord de werkelijke kosten van klachten-, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud.

#### *Overige bedrijfslasten*

Onder deze post worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de uitgaven voor bijzondere voorzieningen etc.

#### *Rentebaten en rentelasten*

Hierin zijn opgenomen de in het jaar behaalde resultaten wegens rentebaten en -lasten.

#### *Kasstroomoverzicht*

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld op basis van de stand per 31 december van het boekjaar, volgens de indirecte methode. Hierbij wordt de kasstroom afgeleid uit de mutatie van de balansposten. Onder de geldmiddelen in het overzicht worden verstaan: de kasmiddelen, tegoeden op bankrekeningen, direct opeisbare deposito's en liquide beleggingen.

## TOELICHTING OP DE BALANS 2017

### Activa

#### Vaste activa

##### Materiële vaste activa

#### Onroerende en roerende zaken in exploitatie

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Boekwaarde		
a. Woningen en woongebouwen	13.246.858	13.935.847
b. Dienstencentrum	1.746.497	1.900.857
c. Logeerflat	12.898	14.741
f. Zonwering	106.735	119.986
	<u>15.112.988</u>	<u>15.971.431</u>
Totaal		
Saldo per 1 januari:		
Aanschaffingswaarde	26.979.054	26.739.317
Cumulatieve afschrijvingen incl. waarde veranderingen	11.007.622-	10.079.260-
	<u>15.971.432</u>	<u>16.660.057</u>
Boekwaarde op 1 januari		
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	95.361	259.949
Waardeverandering	-	-
Afboeking geheel afgeschreven activa (aanschafwaarde)	-	20.213-
Terugboeking geheel afgeschreven activa (afschrijvingen)	440-	20.213
Afschrijvingen	953.363-	948.576-
	<u>858.442-</u>	<u>688.627-</u>
Saldo mutaties		
Saldo per 31 december		
Aanschaffingswaarde	27.074.414	26.979.054
Cumulatieve afschrijvingen incl. waarde veranderingen	11.961.425-	11.007.622-
	<u>15.112.989</u>	<u>15.971.432</u>
Boekwaarde op 31 december		

#### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Saldo per 1 januari		
Aanschafwaarde	57.944	140.371
Af: Cumulatieve afschrijvingen	28.554-	106.605-
	<u>29.390</u>	<u>33.766</u>
Boekwaarde op 1 januari		
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	-	2.935
Afboeking geheel afgeschreven activa (aanschafwaarde)	-	85.362-
Terugboeking geheel afgeschreven activa (afschrijvingen)	-	85.362
Afschrijvingen	6.458-	7.311-
	<u>6.458-</u>	<u>4.376-</u>
Saldo mutaties		
Saldo per 31 december		
Aanschafwaarde	57.944	57.944
Af: Cumulatieve afschrijvingen	35.012-	28.554-
	<u>22.932</u>	<u>29.390</u>
Boekwaarde op 31 december		

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Flottende activa.</u>		
<u>Vorderingen</u>		
<u>Huurdebiteuren</u>		
Actieve huurders	616	988
Vertrokken/overleden huurders	622	1.015
af: voorziening oninbaar	-	-
	<u>1.238</u>	<u>2.003</u>
Huurachterstand in een percentage van de jaarhuur:	<u>0.05</u>	<u>0.08</u>

Per de datum van het opstellen van de jaarrekening waren nagenoeg alle vorderingen van de actieve huurders ontvangen.  
Een specificatie is op de administratie aanwezig.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Overlopende activa.</u>		
Met bewoners af te rekenen stook/servicekosten	-	-
Kruisposten liquide middelen	660	1.700
Kruisposten pin	65	-
Kruisposten Wereldtafel	-	-
Te vorderen rente div. banken	-	-
Vooruit ontvangen facturen verzekeringspremies	-	24.156
Bijdragen kosten PUR	-	41.071
Diversen	4.260	7.469
	<u>4.260</u>	<u>7.469</u>
totaal	<u>4.985</u>	<u>74.396</u>

De overlopende activa hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Liquide middelen</u>		
Kas Dienstencentrum Duiv.	252	774
ING rek 1687394	121	139
ABN AMRO bank 45.70.95.148	19	397
Rabo rekening-courant	208.977	53.183
Rabo bedrijfsplusrekening	828.591	758.220
Rabo 3169.43.738 Ideal	1.704	-
Rabo 3181.34.012 Bc Prinsenv	29	-
Rabo 3169.43.452 Bc Duiv	351	-
Rabo 3169.43.673 Wereldtafel	1.035	-
Rabo 3233.90.137	25.000	-
Totaal liquide middelen	<u>1.066.079</u>	<u>812.713</u>

Alle liquide middelen zijn direct opeisbaar

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Passiva</u>		
<u>Algemene reserve</u>		
Saldo begin boekjaar	7.057.848	7.026.385
Resultaat	<u>192.505-</u>	<u>31.463</u>
Saldo einde boekjaar	<u><u>6.865.343</u></u>	<u><u>7.057.848</u></u>
<u>Bestemde reserves</u>		
<u>Glasfonds</u>		
Saldo begin boekjaar	5.651	4.582
Exploitatiesaldo	<u>224</u>	<u>1.069</u>
Saldo einde boekjaar	<u><u>5.875</u></u>	<u><u>5.651</u></u>
De bewoners betalen een vast bedrag als bijdrage. Het exploitatiesaldo komt ten gunste of ten laste van de reserve		
<u>Reservering 50 jr jubileum</u>		
Saldo begin boekjaar	24.000	21.000
Reservering uit resultaat boekjaar	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
Saldo einde boekjaar	<u><u>27.000</u></u>	<u><u>24.000</u></u>
Stichting Duivenvoorde bestaat in 2018 50 jaar. Voor de viering van dit jubileum wordt jaarlijks een bedrag gereserveerd.		
Totaal bestemde reserves	<u><u>32.875</u></u>	<u><u>29.651</u></u>
Totaal eigen vermogen	<u><u>6.898.218</u></u>	<u><u>7.087.499</u></u>

#### Voorzieningen

Deze voorziening SWAP rente was getroffen voor de SWAP-overeenkomst met als einddatum 01-02-2017. De onderliggende leningen van de Rabobank zijn inmiddels in 2017 afgelost.

Voor de reorganisatie 2017 en de mogelijke naheffing van de Belastingdienst aangaande de BTW op het honorarium van bestuurders is een voorziening getroffen in 2017. Alle financiële verplichtingen vanuit het verleden en richting de toekomst zijn hieronder verantwoord. Als grondslag voor de reorganisatievoorziening en pensioenreservering is gekozen voor de nominale waarderingsmethode.

<u>Verloop voorziening in boekjaar 2017</u>	<u>Saldo begin boekjaar</u>	<u>Aanvulling voorziening</u>	<u>Mutatie</u>	<u>Saldo eind boekjaar</u>
Rente SWAP	27.665	-	27.665-	0
Voorz. BTW honorarium bestuur	-	20.863	-	20.863
Voorziening reorganisatie 2017	-	149.505	-	149.505
	<u><i>Kortlopend &lt;1 jaar</i></u>	<u><i>Langlopend 1-&lt;5</i></u>	<u><i>Totaal</i></u>	
Voorz. BTW honorarium bestuur		20.863	20.863	
Voorziening reorganisatie 2017	114.558	34.947	149.505	

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Langlopende schulden.</u>		
Leningen kredietinstellingen.		
Saldo begin boekjaar	9.238.002	9.868.102
Mutaties	630.100-	630.100-
	<u>8.607.902</u>	<u>9.238.002</u>
Af: aflossingsverplichting komende jaar	630.100-	630.100-
	<u>7.977.802</u>	<u>8.607.902</u>
Specificatie mutaties verslagjaar:		
Vermeerderingen (nieuwe leningen)	-	
Aflossing	630.100-	630.100-
	<u>630.100-</u>	<u>630.100-</u>

Een specificatie van de hierboven genoemde schuldrestanten naar nog niet verstreken gedeelten van looptijden alsmede naar rentepercentage, luidt als volgt:

Restant looptijd in jaren:	<5 -	5-<10 6.861.100	>10 1.746.801
Naar rentepercentage:	1-< 6% 8.607.901	6-< 8% -	>8% -
Het gemiddelde rentepercentage bedraagt:		<u>4,64%</u>	<u>6,65%</u>

#### Gestelde zekerheden

Als onderpand voor de leningen zijn er de volgende zekerheden gesteld:

1<sup>e</sup> bankhypothec ad EUR 11.350.000,00 en 2<sup>e</sup> bankhypothec ad EUR 3.650.000,00 op de volgende registergoederen:

- Duivenvoorde 2 t/m 422 (even nummers) te Leidschendam-Voorburg
- Duivenvoorde 1 t/m 103 (oneven nummers) te Leidschendam-Voorburg
- Duivenvoorde 105 t/m 207 (oneven nummers) te Leidschendam-Voorburg
- Duivenpad 1 t/m 32 te Leidschendam-Voorburg
- Frekeweg 70 t/m 198 (even nummers) te Leidschendam-Voorburg

1<sup>e</sup> bankhypothec ad EUR 250.000,00 op het volgende registergoed:

- Perceel grond met toebehoren aan/nabij Duivenvoorde 262 te Leidschendam, kadastraal bekend Gemeente Veur, Sectie B nummer 1829

Verpanding van alle huidige en toekomstige vorderingen

Positieve en negatieve hypotheekverklaring

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Waarborgsommen.</u>		
Saldo begin boekjaar	117.359	117.750
Mutaties	767	391-
	<u>118.126</u>	<u>117.359</u>

Jaarlijks wordt er rente toegevoegd aan de waarborgsommen.

#### Kortlopende schulden.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Belastingen en sociale lasten</u>		
Loonbelasting	7.158	7.026
Premie Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds	-	-
	<u>7.158</u>	<u>7.026</u>

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Schulden aan leveranciers</u>	-	24.675
	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Overige schulden</u>		
Aflossingsverplichting komend jaar	630.100	630.100
Totaal	<u>630.100</u>	<u>630.100</u>
<u>Overlopende passiva</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Renteswap ABN/AMRO	-	18.437
Vooruit ontvangen huren	22.745	21.113
Betalingen van huurders onderweg	-	899
Reservering vakantiedagen	13.031	5.846
Met bewoners af te rekenen stook/servicekosten	79.623	60.273
Kosten accountant i.v.m. controle jaarrekening	10.000	10.000
Stookkosten CV	22.168	39.001
Electraverbruik	2.157	1.896
Portiek reinigen	-	-
WoonInvest	220.147	227.949
Vergoedingen Alg.bestuur/dagelijks bestuur	-	1.406
Diversen	36.581	889
Totaal	<u>406.452</u>	<u>387.709</u>

De overlopende passiva hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

### Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating).

### Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting Duivenvoorde en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Stichting Duivenvoorde heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn kasgeld- en rekening-courant faciliteiten beschikbaar.



## TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

### Staat van baten en lasten

	<u>Begroting</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>			
<u>Huren</u>			
Woningen en woongebouwen	2.572.248	2.541.260	2.526.783
Parkeervoorziening	1.000	1.129	1.020
Bedrijfsruimtes	50.000	46.254	49.407
Logeerflat	1.000	2.694	2.569
Subtotaal	2.624.248	2.591.337	2.579.779
Af: Huurdering-leegstand	1.000-	-	-
Af: Huurdering-mutatieonderhoud	15.000-	6.898-	11.393-
AF: Huurdering nieuwbouw	-	-	840-
Af: oninbaar	2.000-	4.264-	769-
Subtotaal	18.000-	11.162-	13.002-
Per saldo	2.606.248	2.580.175	2.566.777
<u>Opbrengst servicekosten</u>			
zie bijlage 6			
a. Servicekosten (verrekenbaar)	494.859	480.443	479.247
Bij/Af te verrekenen met huurders		79.277-	46.758-
	494.859	401.166	432.489
Af: Huurdering verrekenbaar	-		2.330-
Af: Huurdering niet verrekenbaar	-	1.457-	163-
	494.859	399.709	429.996
b. Servicekosten (niet verrekenbaar)	21.082	37.076	23.615
Totaal	515.941	436.785	453.611
<u>Overige bedrijfsopbrengsten</u>			
Vergoeding afsluiten huurcontracten	2.500	1.645	2.745
Aan bewoners doorberekend onderhoud	1.000	795	690
Diverse opbrengsten *	50.000	55.632	53.032
Totaal	53.500	58.072	56.467

\* Hierin begrepen de baten uit verkopen en activiteiten in het DC

<u>Bedrijfslasten</u>	<u>Begroting</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Afschrijvingen op materiële vaste activa</u>			
Woningen en woongebouwen	781.833	782.779	777.709
Gebouwen en grond niet zijnde woningen	150.808	157.773	157.616
Overige leveringen en diensten	13.250	13.250	13.250
Overige goederen	6.471	6.458	7.311
Totaal afschrijvingen	<u>952.362</u>	<u>960.260</u>	<u>955.886</u>
Ten laste van overige leveringen en diensten (zie bijlage 6)	13.250-	17.776-	17.619-
Ten laste van exploitatie	<u>939.112</u>	<u>942.484</u>	<u>938.267</u>
<u>Verhuurderheffing</u>	<u>187.230</u>	<u>191.851</u>	<u>171.510</u>
	<u>Begroting</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Lonen en salarissen</u>			
<u>Salariskosten</u>			
Salarissen incl. vakantie-uitkering	160.000	157.636	158.767
Mutatie reservering vakantiedagen		7.185	5.846
Ontvangen ziekengeld		<u>2.638-</u>	<u>13.013-</u>
Subtotaal salarissen	160.000	162.183	151.600
<u>Sociale lasten</u>			
Sociale lasten	26.000	27.263	27.920
Pensioenlasten	<u>21.000</u>	<u>25.341</u>	<u>19.700</u>
Subtotaal sociale lasten	47.000	52.604	47.620
Totaal ten laste van exploitatie	<u>207.000</u>	<u>214.787</u>	<u>199.220</u>

De pensioenregeling is ondergebracht bij het ABP. De pensioenen zijn gebaseerd op het middelloon.

<u>Lasten onderhoud</u>	<u>Begroting</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dagelijks onderhoud :			
Klachtenonderhoud	47.700	68.360	60.695
Mutatieonderhoud	51.500	43.619	64.862
Installatieonderhoud	130.700	156.109	124.629
Servicecontractonderhoud	-	-	-
Subtotaal dagelijks onderhoud	<u>229.900</u>	<u>268.088</u>	<u>250.186</u>
Planmatig onderhoud	194.000	103.276	125.363
Vorbereiding en technisch beheer door Wooninvest	<u>53.100</u>	<u>78.319</u>	<u>95.642</u>
Totaal onderhoudskosten	<u>477.000</u>	<u>449.683</u>	<u>471.191</u>

<u>Overige bedrijfslasten</u>	<u>Begroting</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Zakelijke lasten</u>			
Onroerend zaak belasting/omslagheffing etc.	37.000	46.829	50.635
Verzekeringen	18.000	17.933	17.102
	<u>55.000</u>	<u>64.762</u>	<u>67.737</u>
<u>Servicekosten</u>			
Servicekosten verrekenbaar met huurders (zie bijlage 6)	494.859	401.167	443.000
Servicekosten niet verrekenbaar met huurders ( bijlage 6) *	56.682	71.288	61.467
Huurderving servicekosten niet verrekend met huurders/fondsen		-	-
^ Presentatie begroting gewijzigd	<u>551.541</u>	<u>472.455</u>	<u>504.467</u>
<u>Overige bedrijfslasten</u>			
<i>Overige personeelskosten :</i>			
Loopbaanontwikkeling	2.500	-	3.558
Cursussen / congressen	4.500	2.459	2.193
Overige pers kst werkkostenreg	-	1.814	1.258
Vergoedingen	2.000	1.881	1.938
Overige	10.000	151.630	7.146
	<u>19.000</u>	<u>157.784</u>	<u>16.093</u>
<i>Huisvestingskosten:</i>			
Huur, elektriciteit, verwarming etc.	15.000	14.247	13.933
Brand-, W.A. en fraude en ongevallenverzekering	2.000	2.272	1.949
Aankoop/onderhoud kantoorinventaris	500	156	152
	<u>17.500</u>	<u>16.675</u>	<u>16.034</u>
<i>Bestuurskosten:</i>			
Vergoedingen bestuursleden	35.000	59.162	33.650
Kosten verslaglegging	3.500	4.690	3.120
Representatiekosten	5.000	3.650	2.758
Diversen	2.500	2.734	1.114
	<u>46.000</u>	<u>70.236</u>	<u>40.642</u>
<i>Algemene kosten:</i>			
Digitaliseren plattegronden		-	-
Kantoorbenodigdheden / drukwerk	10.000	4.701	9.066
Portokosten	1.200	1.051	1.049
Telefoonkosten	3.500	2.462	2.976
Abonnementen en contributies	1.000	1.510	1.498
Bankkosten	2.500	2.477	2.917
	<u>18.200</u>	<u>12.201</u>	<u>17.506</u>
<i>Werkzaamheden door derden:</i>			
Accountant jaarrekeningcontrole	10.000	10.588	17.787
Advieskosten accountant	4.000	4.208	
Automatisering	25.000	27.124	27.431
Deurwaarder	1.000	60	488
Adviseurs	55.000	72.045	12.606
Administratieve werkzaamheden	13.500	15.928	9.238
Overige diensten door derden		-	-
	<u>108.500</u>	<u>129.953</u>	<u>67.550</u>

	<u>Begroting</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>PR en communicatie:</i>			
Kosten i.v.m. aanbodmodel verhuur van woningen	8.000	707	50
Voorlichtingskosten bewoners	10.000	6.138	11.153
Bewonerscommissies	1.500	671	438
Activiteitencommissie	1.000	2.288	1.000
	<u>20.500</u>	<u>9.804</u>	<u>12.641</u>
<i>Diversen:</i>			
Wijkservicecentrum en comfortteam	-	30.374	-
Leefbaarheid	1.000	553	1.122
Logeerflat	500	447	1.057
Budget i.v.m. verhuur woningen	-	-	894
Dienstencentrum	89.750	66.844	57.997
Overige	2.500	53.167	3.997
	<u>93.750</u>	<u>151.385</u>	<u>65.067</u>
<u>Totaal overige bedrijfslasten</u>	<u>323.450</u>	<u>548.038</u>	<u>235.533</u>
<u>Rentebaten</u>			
Rente rekening-courant banken	-	372	1.941
Totaal	-	372	1.941
<u>Rentelasten</u>			
	<u>Begroting</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rente geldleningen	399.197	404.916	418.603
Mutatie transitorische rente geldleningen	-	-	-
Rente SWAP	-	27.665	202.437
Reservering voorziening SWAP	-	-	459
Mutatie transitorische rente SWAP	-	18.446-	46.092-
Rente rekening-courant banken	-	83	153
Rente waarborgsommen	2.500	1.271	1.177
Totaal	<u>401.697</u>	<u>415.489</u>	<u>576.737</u>
af: ten laste van bijzondere voorzieningen (zie bijlage 7)	7.199-	7.199-	7.994-
af: ten laste van voorziening rente SWAP	8.997-	27.665-	113.404-
Blijft ten laste van de exploitatie	<u>385.501</u>	<u>380.625</u>	<u>455.339</u>

<u>Toerekening jaarresultaat.</u>	<u>49.855</u>	<u>189.281-</u>	<u>35.532</u>
Het jaarresultaat volgens de winst-en verliesrekening is	<u>Begroting</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Algemene bedrijfsreserve	45.276	192.505-	31.463
<u>Bestemde reserve:</u>			
Glasfonds	1.579	224	1.069
Reserve 50 jr jubileum	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
	<u>49.855</u>	<u>189.281-</u>	<u>35.532</u>

Onderstaand wordt een globale analyse gegeven van de verschillen van het resultaat t.o.v. de begroting 2017

Opbrengsten

Huuropbrengst	26.073-	
Opbrengst vergoedingen	79.156-	
Overige bedrijfsopbrengsten	4.572	
Rentebaten	<u>372</u>	
Per saldo verschil opbrengsten		<u>100.285-</u>

Lasten

Afschrijving	3.372	
Verhuurderheffing	4.621	
Salariskosten	7.787	
Onderhoud	27.317-	
Zakelijke lasten	9.762	
Servicekosten	79.086-	
Overige bedrijfslasten	224.588	
Rentelasten	<u>4.876-</u>	
Per saldo verschil lasten		<u>138.851</u>
Per saldo verschil jaarresultaat		<u>239.136-</u>

