

JAARREKENING



2025



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**

WOONSTICHTING

Voorwoord

In 2025 hebben we wederom samen met bewoners, partners en andere betrokkenen hard gewerkt om een zichtbaar verschil te maken. Dit doen we voor mensen die nu bij ons wonen én voor toekomstige bewoners.

We blijven ons sterk inzetten om meer sociale huurwoningen te bouwen in Vught. In november bereikten we het hoogste punt bij de nieuwe appartementen aan de Hertoglaan. Deze 54 woningen leveren we komende zomer op. Een bijzonder onderdeel daarvan zijn de 20 woningen voor blinden en slechtzienden van de Robert Coppes Stichting. Bij deze woningen zijn twee gezamenlijke woonkamers voorzien waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Ook in Vught-Noord boeken we vooruitgang voor de realisatie van 16 rug-aan-rug woningen met modulaire bouw. Daarnaast praten we met de gemeente en andere partijen om te zorgen dat wij minimaal 30% van de woningen in Vught als sociale huurwoning kunnen bouwen.

In de regio werken we met het regionale woonruimteverdeelsysteem Thuispoort. Daardoor wordt het zoeken naar een woning eerlijker en transparanter. Tegelijkertijd geven we bewoners steeds meer mogelijkheden om hun huis écht hun thuis te maken, bijvoorbeeld via de nieuwe afspraken over wat je zelf mag aanpassen aan je woning en vraaggestuurde vervanging van keukens en erfafscheidingen. Zo vergroten we niet alleen de toegankelijkheid van sociale huur, maar verbeteren we ook de kwaliteit van wonen voor onze bewoners.

Afgelopen jaar hebben we in onze eigen organisatie verdere stappen gezet om kosten te verlagen en processen te verbeteren. En onze kernwaarden – samenwerken, menselijk en professioneel – vormen inmiddels een stevig fundament bij ons dagelijks werk. We zijn bijvoorbeeld gestart met het maken van buurtvisies. Dat doen we samen met professionals en bewoners, onder andere via een bewonersmarkt. Het is mooi om samen plannen te maken voor onze (nieuwe) woningen, de leefomgeving en de openbare ruimte voor elke buurt.

We kijken ernaar uit om ook in 2026 samen met de HuurdersBelangenVereniging, bewoners, de gemeente, partners en onze collega's samen te bouwen aan een prettige woonomgeving!

Martine Verheijen

Directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

VOORWOORD	2
INHOUDSOPGAVE	3
1. NATUURLIJK MAKEN WE SAMEN HET VERSCHIL	5
BEWONERS EN TOEKOMSTIGE BEWONERS STAANVOOROP	5
VOLDOENDE PASSENDE WONINGEN	6
BETAALBARE WONINGEN	9
LEEFBAARHEID IN GROENE BUURTEN MET DUURZAAM CONTACT	11
WOONSTICHTING CHARLOTTE VAN BEUNINGEN ALS WERKGEVER	12
GOVERNANCE EN COMPLIANCE	12
PRESTATIEAFSPRAKEN	13
SAMENWERKINGSVERBANDEN	13
BELANGHOUDERS	14
BEDRIJFSMATIGE CONTINUÏTEIT	15
2. BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	17
ONZE VISIE OP TOEZICHT EN TOETSING	17
ADVIESROL EN KLANKBORD	18
WERKGEVERSROL	19
WERKWIJZE EN SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN	20
HOOFD EN NEVENFUNCTIES RAAD VAN COMMISSARISSEN	21
ROOSTER VAN AFTREDEN RAAD VAN COMMISSARISSEN	22
GOVERNANCE	22
VERGADERINGEN EN OVERLEGGEN	24
VOORUITBLIK	26
SLOTVERKLARING	26
3. FINANCIËEL	28
BELANGRIJKSTE ONTWIKKELINGEN	28
JAARRESULTAAT	33
BORGING VAN LENINGEN – WSW	33
TREASURY EN RENTERISICO	33
VERBINDINGEN	34
4. RISICOMANAGEMENT	35
INTERNE CONTROLE- & RISICOBEBEERSINGSSYSTEMEN	35
OPZET RISICOMANAGEMENT	35
RISICO'S EN ONZEKERHEDEN 2025	36
RISICOBEREIDHEID	37
5. TOEKOMSTPARAGRAAF	39
6. KERNCIJFERS	40
7. BALANS	43
8. WINST- EN VERLIESREKENING	45
9. KASSTROOMOVERZICHT	46
10. TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING	47
11. GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT	66
12. TOELICHTING OP DE BALANS	77



13.	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING.....	97
14.	BALANS DAEB/ NIET-DAEB.....	107
15.	WINST- EN VERLIESREKENING DAEB/ NIET-DAEB	109
16.	KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB/ NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE	110
17.	BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN	111
18.	ONDERTEKENING.....	113
19.	OVERIGE GEGEVENS	113



1. Natuurlijk maken we samen het verschil

Geïnspireerd door ons boegbeeld en naamgeefster zette woonstichting Charlotte van Beuningen zich ook in 2025 in voor een betaalbaar en passend thuis voor mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. Met een duidelijke focus op de gemeente Vught bieden wij onze (toekomstige) bewoners een betaalbare, goed onderhouden en energiezuinige woning in een prettige woonomgeving. Vanzelfsprekend zijn we er ook voor onze huurders in de gemeenten 's-Hertogenbosch en Oisterwijk. Door te luisteren en samen oplossingen te zoeken, maken we het verschil waar dat het meest nodig is.

De woningmarkt bleef ook in 2025 volop in beweging. Landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen vroegen om wendbaarheid en samenwerking. Tegelijkertijd bleven wij koersvast werken aan onze volkshuisvestelijke opgave. Ons ondernemingsplan 2023–2026 'Natuurlijk maken we samen het verschil' vormt daarbij de leidraad voor onze keuzes en inzet.

Ons werk krijgt richting via zes samenhangende thema's:

- Bewoners en toekomstige bewoners staan voorop
- Voldoende passende woningen
- Betaalbare woningen
- Duurzaamheid als groene draad
- Leefbaarheid in groene buurten met duurzaam contact
- Een professionele, samenwerkingsgerichte organisatie met ziel en zakelijkheid.

Samen met bewoners en partners blijven we hier met overtuiging aan werken. Maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningnood, energiearmoede en toenemende ongelijkheid bevestigen het belang van deze koers. Onze prestatieafspraken met de gemeente en onze huurdersorganisatie sluiten hier nauw op aan.

Leeswijzer

In dit bestuursverslag en de jaarrekening verantwoorden wij onze maatschappelijke, operationele en financiële resultaten. Per ondernemingsplanthema lichten wij de belangrijkste ontwikkelingen en prestaties toe, aangevuld met relevante onderwerpen uit onze bedrijfsvoering.

Bewoners en toekomstige bewoners staan voorop

In het ondernemingsplan benoemen wij de volgende twee resultaten in 2026:

- *Onze bewoners zijn tevreden met onze dienstverlening en beoordelen ons werk over de gehele linie, van verhuizen tot het afhandelen van een klacht, met minimaal een 8.*
- *We stimuleren ondersteuning die het mensen mogelijk maakt zelfstandig door het leven te gaan en zo zorgeloos mogelijk deel te kunnen nemen aan de maatschappij.*

Binnen de Aedes-benchmark zien we op alle drie de onderdelen een positieve ontwikkeling. Nieuwe huurders waarderen ons met een 7,8, waarmee we een lichte groei laten zien, al blijven we streven naar een 8. Voor reparatieverzoeken behalen we een 8,2, een score waar we trots op zijn en die de inzet van medewerkers en partners bevestigt. Vertrokken huurders beoordelen ons met een 7,3; dit is een stijging en in lijn met onze ambitie richting een 7,6 in 2026

Onze weekstarts leveren continu verbeterideeën op, die bijdragen aan verdere kwaliteitsverbetering voor het behalen van onze ambitie.

Onderdeel	Benchmark 2025	Benchmark 2024	Benchmark 2023	Benchmark 2022
Nieuwe huurders	7,8	7,7	8,0	8,1
Vertrokken huurders	7,3	7,2	8,0	8,1
Huurders met reparatieverzoek	8,2	7,8	7,4	8,0

KWH-klantonderzoek

De resultaten van januari 2025 tot en met december 2025 zijn als volgt:

	Gem. CvB 2025	Gem. CvB 2024	Gem. CvB 2023	Gem. CvB 2022	Landelijk 2025
Algemene waardering	7,2	7,4	7,4	7,7	7,1
Nieuwe huurders	8,0	7,8	7,9	7,9	7,8
Vertrokken huurders	8,4	7,8	7,8	8,4	7,9
Reparaties	8,3	8,2	7,9	8,0	8,2

Algemene waardering

Onze huurders waarderen onze dienstverlening met een 7,2. Daarmee blijven we boven het landelijk gemiddelde, ondanks een lichte daling ten opzichte van 2024. Zij ervaren dat wij goed bereikbaar zijn, snel reageren en ze voelen zich gehoord. De betrokken inzet van medewerkers en de aandacht voor onderhoud, wooncomfort en verduurzaming worden positief beoordeeld.

De resultaten laten ook zien waar verbetering mogelijk is. Bij complexere vraagstukken duurt een oplossing soms langer en zijn afspraken en terugkoppeling niet altijd helder. Een meer persoonlijke benadering en betere uitleg over vervolgstappen blijven daarom belangrijke aandachtspunten.

De waardering van nieuwe en vertrokken huurders verbeterde verder en ligt boven het landelijk gemiddelde. Dit laat zien dat onze inzet op heldere communicatie en zorgvuldige begeleiding op belangrijke momenten in de klantreis werkt. Ook de dienstverlening rond reparaties blijft stabiel hoog en laat een positieve trend zien. Deze inzichten gebruiken we om onze dienstverlening verder te versterken, met blijvende aandacht voor betrouwbaarheid, duidelijkheid en een persoonlijke benadering.

In onze bijdrage aan het zelfstandig en zorgeloos wonen, werken we intensief samen met partners zoals de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en lokale vrijwilligersinitiatieven. Onze rol is signalerend bij de inzet van partners omdat wij bij onze bewoners thuiskomen en soms eerder hun uitdagingen en/of zorgvragen opmerken. Wij hopen hiermee bewoners een handreiking of contacten te bieden om hun zelfstandigheid en plek in de samenleving terug te krijgen, te behouden of te vergroten.

Voldoende passende woningen

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaten:

- *We hebben tenminste netto 210 betaalbare, duurzame en compacte woningen toegevoegd aan onze woningvoorraad.*
- *Onze woningvoorraad heeft een verscheidenheid in prijs, kwaliteit, woningtype en woonvorm. De voorraad is afgestemd op de woonwensen van (toekomstige) bewoners.*
- *We hebben tenminste 150 extra verhuringen ten opzichte van de afgelopen 4 jaar verhuurd als gevolg van doorstroming.*

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt tot en met 2030 nationaal ingezet op de realisatie van 75.000 woningen per jaar. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. In de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten. Om de zoektijd te verlagen en aan te laten sluiten bij

de woningvraag is ook in de gemeente Vught een uitbreiding noodzakelijk van de sociale woningvoorraad. De woonvisie van de gemeente Vught en de prestatieafspraken 2025 die we samen met de gemeente Vught, Woonveste, TBV Wonen en de HBV's hebben ondertekend, bevestigen deze gewenste uitbreiding. Wij zetten met de gemeente Vught en de andere corporaties in op de realisatie van minimaal 210 en maximaal 600 woningen tot 2030.

Toewijzingen

In 2025 hebben we 176 woningen opnieuw verhuurd, een lichte stijging ten opzichte van 2024 (160). De meeste woningen zijn toegewezen via de reguliere toewijzing (108). Ook zien we een verdere groei in het aantal huishoudens dat via de doorstroomregeling een woning accepteerde (19), waarmee we beweging binnen de bestaande voorraad blijven stimuleren.

Inkomenstoets en passend toewijzen

In de prestatieafspraken met de gemeente Vught is vastgelegd dat Charlotte van Beuningen 15% van alle toewijzingen vrij mag toewijzen, in plaats van 7,5% in de voorgaande jaren. Met ons nieuwe huurbeleid (vanaf 1 juli 2025) adverteren we ook woningen voor de lage middeninkomens. Daarnaast mogen senioren met een middeninkomen reageren op onze seniorenwoningen, mits zij een huurwoning van een Thuispoortcorporatie achterlaten.

Minimaal 85% van de sociale woningtoewijzingen moet plaatsvinden aan huishoudens tot de vastgestelde inkomensgrens. Voor maximaal 15% van de sociale toewijzingen kunnen huishoudens met een inkomen vanaf € 49.669 of € 54.847 worden gehuisvest. In 2025 zijn we ruim binnen deze normen gebleven en zijn onderstaande percentages gerealiseerd.

Inkomenstoets

Inkomenstoets 92,5-7,5	Inkomensgrenzen	Percentage 2025
1. 85 %-norm	Toewijzingsinkomen eenpersoonshuishoudens lager of gelijk aan € 49.669 Toewijzingsinkomen meerpersoonshuishoudens lager of gelijk aan € 54.847	96,5%
3. 15 %-vrij	Toewijzingsinkomen eenpersoonshuishoudens hoger dan € 49.669 Toewijzingsinkomen meerpersoonshuishoudens hoger dan € 54.847	3,5%
	Totaal	100%

Passend toewijzen

In 2025 zijn in totaal 176 woningen toegewezen. Hiervan moesten er 111 passend worden toegewezen, op basis van het inkomen en de huishoudgrootte van de nieuwe huurders. Drie woningen hebben wij niet passend toegewezen; hiermee blijven wij binnen de gestelde norm.

Huurprijsgrenzen en verdeling woningbezit

De verdeling van de woningen in onze portefeuille op basis van de huurprijs is als volgt:

Aantal EGW/MGW/ZOG	DAEB	Niet-DAEB	Totaal bezit 2025	Totaal bezit 2024
Goedkoop <= € 477,20	456	0	456	383
Betaalbaar > € 477,20 - <= € 731,93	2.454	2	2.456	2.545
Duur > € 731,93- <= € 900,07	271	10	281	287
Vrije sector > € 900,07	28	60	88	66
Totaal	3.209	72	3.281	3.281



Vastgoedportefeuille

Het aantal verhuureenheden ultimo 2025 is 3.493, waarvan 3.167 woningen, 199 parkeerplaatsen en garages, en 127 overige eenheden (BOG/MOG/ZOG). Per gemeente ziet onze vastgoedportefeuille er eind 2025 als volgt uit:

Gemeente	Aantal woningen	Garageboxen en parkeerplaatsen	BOG MOG ZOG	Totaal aantal verhuureenheden
Vught	3.006	157	85	3.248
's-Hertogenbosch	146	42		188
Oisterwijk	15		42	57
Totaal	3.167	199	127	3.493

Charlotte van Beuningen heeft in 2015 als gevolg van de herziene woningwet gekozen voor een administratieve scheiding van het vastgoed. Als toegelaten instelling bezitten wij zowel DAEB als niet-DAEB-vastgoed. Onderstaand een overzicht van de aantallen DAEB en niet-DAEB per soort vastgoed:

Soort vastgoed	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	3.095	72	3.167
Parkeergelegenheden	5	194	199
ZOG	114		114
BOG/MOG	3	10	13
Totaal	3.217	276	3.493

Bouwen en ontwikkelen

In 2025 is gestart met de nieuwbouw van 54 appartementen aan de Hertoglaan. De oplevering staat gepland in het tweede kwartaal van 2026. Verder is er in 2025 een aantal nieuwbouwprojecten een stuk concreter geworden. Zo is voor vijf projecten de definitiefase gestart, samen goed voor 148 woningen en is voor Isabellaveld 2 (16 woningen) de uitvoeringsfase gestart. Daarnaast voeren we gesprekken met gemeente en ontwikkelaars over potentiële ontwikkellocaties.

Aan- en verkopen

In 2025 verkochten we geen woningen.

Verkochte huurwoningen Kopen-Naar-Wens (KNW)

In 2025 is van twee 'Kopen naar Wens'-woningen de uitgestelde betaling voldaan. Wij hebben daarbij het volledige blooteigendom geleverd. Ultimo 2025 bestaat de vordering KNW op de balans nog uit 84 woningen.

Koopgarant

In 2025 is de erfpacht bij geen van de woningen afgekocht door de koper. Ultimo 2025 resteren er nog 22 woningen met een terugkoopplicht Koopgarant.

Vraag en aanbod woningen

Regionaal woonruimtevindingsysteem (Thuispoort)

Op 15 mei 2024 is ons nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem 'Thuispoort' live gegaan. Samen met Zayaz, Brabant Wonen, JOOST, Woonveste, Woonmeij, Area en Mooiland Den Bosch bieden we woningzoekenden een eenvoudiger, goedkoper en transparanter platform.

Hiermee spelen corporaties sneller in op ontwikkelingen en profiteren we van de kennis en ervaring van elkaar. Zo werken we aan een nieuw regionaal doorstroombeleid.

Cijfers Thuispoort	2025	2024
Aantal ingeschrevenen Thuispoort	224.982	223.487
Aantal actief woningzoekenden Thuispoort	44.737	32.853
% actief woningzoekenden Thuispoort	19,88%	14,70%
Aantal ingeschrevenen uit Vught	6.555	6.287
Aantal actief woningzoekenden uit Vught	1.084	722
% actief woningzoekenden uit Vught	16,54%	11,48%
Reactiegraad (aantal reacties per toewijzing)	890,26	522,87

Druk op de woningmarkt

De druk op de sociale huurmarkt blijft hoog. De structurele oplossing ligt in het toevoegen van meer woonruimte. Tot die tijd is een eerlijke, gelijke en transparante verdeling van de beschikbare woningen essentieel.

Slaagkansen en monitoring

Met Thuispoort kunnen woningzoekenden in de hele regio op zoek naar een passende woning. Tegelijkertijd roept dit vragen op over mogelijke verdringing. Om gelijke kansen te waarborgen monitoren we jaarlijks de lokale én regionale slaagkansen via de Slaagkansenmonitor. De eerste resultaten laten zien dat inwoners van Vught vergelijkbare kansen hebben als woningzoekenden uit de rest van de regio. Met een nieuw realtime dashboard volgen we deze ontwikkeling. Waar nodig kunnen we tijdig en transparant bijsturen.

Huisvesting statushouders

In 2025 had de gemeente een taakstelling van 49 personen, die volledig behaald is. Wij hebben hieraan substantieel bijgedragen door 45 statushouders te huisvesten. De intensievere samenwerking tussen de gemeente Vught en onze organisatie heeft hierbij een belangrijke rol gespeeld.

Betaalbare woningen

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat: *Het aantal woningen met een huur onder de DAEB-huurgrens stijgt met minimaal 210 woningen.*

Wij zetten ons ervoor in dat iedereen die aangewezen is op een betaalbare huurwoning, kan rekenen op een passende woning. In ons huurbeleid zorgen we dat de huren betaalbaar blijven. Tegelijk willen we voldoende kunnen investeren om nieuwe woningen te bouwen voor mensen die een woning zoeken. Daarom streven we steeds naar een goede balans tussen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en financiële continuïteit. De onderstaande cijfers laten zien dat we hierin slagen en bevestigen dat wij een sociaal en toegankelijk huurbeleid voeren.

	2025	2024	2023	2022
Gemiddelde (contract)huur	€592,00	€ 588,46	€ 576,03	€ 565,92
Maximaal redelijke huurprijs	€1.139,74	€ 1.126,94	€ 1.014,31	€ 924,16
% t.o.v. maximale huurprijs	51,9%	52,2%	56,8%	61,2%
Sectorgemiddelde	61,7%	62,5%	69,3%	69,5%

Huurverhoging

In 2025 was het onzeker of er een huurverhoging kon worden doorgevoerd, gezien de discussie over een

mogelijke huurbevriezing. Voor huidige huurders zou dat prettig zijn, maar dit zou ook minder inkomsten betekenen, terwijl de kosten voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw blijven stijgen. Uiteindelijk hebben we in overleg met de regionale corporaties de huren kunnen verhogen, zij het lager dan beoogd en zonder inkomensafhankelijke huurverhoging. Op deze manier kunnen we blijven investeren in onderhoud, verduurzaming, nieuwbouw en leefbare buurten, en tegelijkertijd de huren betaalbaar houden.

Hieronder is te zien welke huurverhoging in 2025 is doorgevoerd.

Categorie	Specificatie	Definitief
Reguliere DAEB	Eenpersoonshuishouden tot € 57.143 Meerpersoonshuishouden tot € 67.366	Maximaal 4,5%
Huren onder de € 350,00	Woningen met huidige huur onder € 350	€ 25,00
EFG-labels		4,5%
Niet-DAEB woningen	Geliberaliseerd contract boven € 900,07 per maand	4,1%

Duurzaamheid als groene draad

De kern van onze verduurzamingsaanpak ligt bij het verbeteren van de schil van de woningen. Daarmee maken we het mogelijk om in de toekomst over te stappen op midden- of lage temperatuurverwarming. Met deze aanpak wil Charlotte van Beuningen in 2030 een CO₂-reductie van 30% realiseren. Sinds 2019 is de uitstoot al met 20% verminderd. De aanpak van de slechte energielabels (E, F en G) is inmiddels grotendeels afgerond. Hierdoor verschuift de focus steeds meer naar verduurzaming op natuurlijke momenten. Na 2032 komt de verbetering en vervanging van installaties nadrukkelijker centraal te staan.

Eind 2025 zijn de energielabels van het woningbezit -verhuurd als woning- als volgt onderverdeeld:

Aantal	Totaal 2025	Totaal 2024
A++ of beter	191	191
A+	60	51
A	896	778
B	926	909
C	831	825
D	211	236
E	26	97
F	15	54
G	7	22
Totaal	3.163	3.163

In 2025 investeerden we € 7,8 miljoen in het energetisch verbeteren van de woningvoorraad. Hiermee zijn 254 woningen verduurzaamd en 404 labelstappen gerealiseerd, een project van 120 woningen loopt nog door in 2026.

We zijn trots dat we bij onze verduurzamingsprojecten een vrijwillige deelname van maar liefst 98% hebben bereikt.

Planmatig onderhoud en technische kwaliteit

Jaarlijks voeren we planmatig onderhoud uit in samenwerking met onze RGS-partners. Afgelopen jaar hebben we hier € 8,5 miljoen aan uitgegeven. Voor dat bedrag voerden we aan 345 woningen bouwkundige werkzaamheden uit. Daarnaast kwamen we bij 923 woningen voor onderhoud aan de installaties, dit is uitgevoerd in de algemene ruimte van het complex of in de woning zelf. Onze bewoners beoordeelden deze bouwkundige werkzaamheden gemiddeld met een 8,3.



In 2022 zijn alle complexen gecontroleerd volgens de NEN2767 systematiek en blijkt dat de technische staat van de woningen goed is. Sindsdien actualiseren we de conditiescores door jaarlijks een derde van onze woningen te inspecteren.

Aantal woningen	2025	2024	2023	2022
Conditie meting 1	2.536	2.095	2.039	354
Conditie meting 2	740	1.109	1.034	272
Conditie meting 3	114	186	9	43
Conditie meting 4	66	66	100	100
Onbekend	37	37	315	2.587
Totaal	3.493	3.493	3.497	3.356

De NEN2767 berekent een gewogen score op complexniveau, in bovenstaande tabel is dit terugvertaald naar woningniveau. De 180 woningen met conditiescore 3 of slechter is of al onderhoud uitgevoerd in 2025, maar zijn de nieuwe conditiescores nog niet geregistreerd, of staat onderhoud gepland in 2026.

We updaten de scores één keer in de 3 jaar. Als we de woningen tussentijds onderhouden voeren we dit dus niet gelijk door in de scores.

Reparatieonderhoud

In 2025 weten de bewoners, de onderhoudspartners en Charlotte van Beuningen elkaar steeds beter te vinden. Dit resulteert in een 8,2 voor Reparatieonderhoud in het KWH. Wel zien we een forse groei in de uitgaven binnen reparatie onderhoud. De uitgaven op reparatieonderhoud zijn van € 2,0 miljoen toegenomen naar € 2,6 miljoen. Vergeleken met de Aedes Benchmark komt dit overeen met de gemiddelde uitgaven op reparatieonderhoud van de sector.

Mutatieonderhoud

In 2025 hebben 172 mutaties plaatsgevonden. Wat overeenkomt met het jaarlijks gemiddelde van Charlotte van Beuningen. De kosten vallen met € 1,4 miljoen iets hoger uit dan begroot maar iets lager dan de € 1,6 miljoen van 2024. We zien dat het aantal grote mutaties stijgt. Belangrijkste oorzaak is dat deze woningen voor langere tijd verhuurd waren.

Contractonderhoud

Bij contractonderhoud voeren we preventief onderhoud uit. De jaarlijkse uitgaven bedragen € 0,9 miljoen, wat aansluit bij het niveau van 2024. In 2025 is het aantal contractpartijen teruggebracht en zijn enkele contracten opnieuw aanbesteed. De kosten van het contractonderhoud blijven daarmee binnen het begrote bedrag.

Leefbaarheid in groene buurten met duurzaam contact.

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

We dragen actief bij aan maatregelen die variatie op sociaal, cultureel, ecologisch en economisch gebied in buurten bevorderen. Waar een 'magische mix' van bewoners elkaar ontmoet en zo elkaar, hun buurt en de maatschappij kan versterken.

In 2025 hebben we samen met bewoners, vrijwilligers en partners gewerkt aan buurten waar mensen zich thuis voelen en betrokken zijn bij hun leefomgeving. We waarderen de inzet van betrokken bewoners

en zijn zichtbaar in de wijk om laagdrempelig contact te onderhouden. Zo krijgen we beter inzicht in wat er speelt en kunnen we gericht ondersteuning bieden, wat de sociale samenhang en veerkracht van de buurt versterkt.

We zorgen dat nieuwe huurders zich thuis voelen in hun wijk. We onderhouden contact en bieden nazorg aan alle nieuwe bewoners om te horen hoe het wonen bevalt en welke ondersteuning nodig is. Voor statushouders werken we samen met Welzijn Vught, dat hen in het eerste jaar begeleidt en helpt bij het leggen van contacten in de buurt. Zo versterken we de betrokkenheid van alle bewoners en zorgen we dat mensen zich echt thuis voelen in hun wijk.

Om ontmoeting en verbinding te stimuleren, ondersteunen we bewonersinitiatieven en bieden we ontmoetingsplekken zoals De Molenhoek en De Rode Rik. Via het Oog voor Elkaar-fonds kregen 33 initiatieven ondersteuning, waarmee bewoners actief bijdragen aan leefbaarheid en verbinding.

Groene en prettige woonomgevingen versterken het thuisgevoel. Samen met bewoners en de Woonomgevingploeg werken we aan het onderhoud van bestaande groenvoorzieningen en de ontwikkeling van nieuwe pluktuinen. Deze initiatieven dragen bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en ontmoeting in de wijk.

Een prettige en veilige woonomgeving vraagt om het tijdig signaleren en aanpakken van overlast. In 2025 ontvingen we 93 meldingen, tegenover 123 in 2024. Geluidsoverlast nam af, terwijl meldingen over gedrag vaker voorkomen en complexer zijn. In deze situaties werken we nauw samen met partners zoals gemeente, politie, GGD en zorgorganisaties. Waar mogelijk zetten we buurtbemiddeling in om conflicten vroegtijdig op te lossen en de leefbaarheid te behouden.

Woonstichting Charlotte van Beuningen als werkgever

Woonstichting Charlotte van Beuningen wil een prettige werkgever zijn. We bieden een omgeving waar mensen respectvol met elkaar samenwerken volgens de kernwaarden (professioneel – menselijk – samenwerken). Daarnaast zijn integriteit, vitaliteit en ontwikkelen belangrijke thema's waar we de focus op leggen.

In 2025 werkten er gemiddeld 37 medewerkers bij Woonstichting Charlotte van Beuningen. 33 medewerkers (28,22 fte) waren in dienst en er waren gemiddeld vijf interim medewerkers (1,98 fte).

De instroom bestond uit vijf medewerkers, terwijl zes collega's de organisatie hebben verlaten. Vanwege de uitbreiding van onze nieuwbouw, zijn er aan het einde van het jaar binnen de afdeling vastgoed twee nieuwe functies ingericht.

Het ziekteverzuim bedroeg 3,71 %. Dit is aanmerkelijk lager dan de voorgaande jaren (4,85% in 2024 en 14,3% in 2023) en lager dan het gemiddelde in de branche (Aedes 5,9% in 2024).

We hebben het afgelopen jaar dan ook vol ingezet op cultuur, kernwaarden en nieuwe collega's aangenomen op deze kernwaarden, waarmee vitaliteit, werkdruk en werksfeer positief zijn ontwikkeld. We houden jaarlijks een MTO en geven opvolging aan eventuele knelpunten daaruit.

De beloning van de directeur-bestuurder voldoet aan de normen van de Wet Normering Topinkomens. De ondernemingsraad is actief betrokken bij beleidswijzigingen en het opstellen van nieuw beleid.

Governance en compliance

Good governance en compliance zijn van wezenlijk belang in onze bedrijfsvoering. Vanzelfsprekend



houden we ons aan wet- en regelgeving zoals de Woningwet, Wet bestuur en toezicht rechtspersonen en de Wet Normering Topinkomens (WNT). In 2025 hebben we ter verbetering van Governance en compliance onze tertiaalrapportages verder geoptimaliseerd, ons Investeringsstatuut en Procuratiereglement herzien en onze Integriteitscode geactualiseerd.

Prestatieafspraken

Op grond van de Woningwet maken woningcorporaties jaarlijks prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over hun bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid van de betreffende gemeente.

Gemeente Vught

Voor het jaar 2026 zijn samen met de gemeente Vught, de huurdersbelangenorganisaties en de andere woningcorporaties 'Woonveste' en 'TBV Wonen' opnieuw prestatieafspraken ondertekend. Deze jaarschijf voor 2026 bouwt voort op de lopende meerjarige afspraken en sluit aan op de verlengde woonvisie *Groei met Vughtse kwaliteit* (2021–2025). De prestatieafspraken zijn op 11 december 2025 ondertekend door alle partijen.

De focus van de prestatieafspraken ligt op de gezamenlijke inzet van gemeente en corporaties om goed wonen te realiseren voor de inwoners van Vught, Helvoirt en Cromvoirt. Belangrijke aandachtspunten zijn onder meer:

- **Groei met variatie en kwaliteit**
Corporaties worden nadrukkelijk door de gemeente in positie gebracht bij gebiedsontwikkelingen en toekomstige locaties om voldoende sociale huurwoningen te realiseren die passen bij de vraag van (toekomstige) bewoners. Het doel om nieuwe sociale huurwoningen in eigendom van en exploitatie door corporaties te realiseren is opgenomen. Ook wordt een aandeel sociale huur als vaste afspraak opgenomen in gemeentelijke overeenkomsten met ontwikkelende partijen.
- **Wonen en zorg**
Er is extra aandacht voor levensloopgeschikte woningen en passende huisvesting voor mensen met zorgvragen en bijzondere doelgroepen.
- **Evenwichtige en duurzame wijken**
Verdere verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en versterking van samenwerking in de wijken en buurten blijven belangrijk, met kwaliteit van leven als uitgangspunt.
- **Bijzondere doelgroepen**
Specifieke doelgroepen zoals statushouders en mensen die uit zorginstellingen uitstromen, krijgen met samenwerkingsafspraken gerichte aandacht in de uitvoering van het woonbeleid.

Gemeente 's-Hertogenbosch en Oisterwijk

In de gemeenten 's-Hertogenbosch en Oisterwijk heeft woonstichting Charlotte van Beuningen een beperkt aantal woningen. Wij hebben kennisgenomen van het actuele volkshuisvestingsbeleid zoals beschreven in de woonvisies van deze gemeenten en onderschrijven de woonopgaven die daarin beschreven worden.

In overeenstemming met deze gemeenten zetten wij ons met onze bestaande woningvoorraad in als goed verhuurder voor onze huurders.

Samenwerkingsverbanden

Wij investeren tijd en energie aan het opbouwen en onderhouden van een goede relatie met samenwerkingspartners. Een aantal relevante samenwerkingsverbanden om te vermelden is:

- HuurdersBelangenVereniging. Met de HuurdersBelangenVereniging voeren wij frequent overleg voortkomend vanuit de rechten en plichten van de Overlegwet.
- Onze twee RGS-partners ELK en Caspar de Haan. Met hen zijn wij een langdurige samenwerking aangegaan om hun deskundigheid ten volle te kunnen inzetten, welke is verankerd in een raamwerkovereenkomst.
- RDO is een netwerk bestaande uit directeur-bestuurders van de corporaties Mooiland, Woonveste, Brabant Wonen, Area, Peelrand Wonen, Woonzorg, Woonmeij, Zayaz, Wonen Vierlingsbeek en JOOST. Naast het bestuurlijk overleg is er ook een beleidsoverleg. Met RDO bespreken we de marktontwikkelingen, delen we onderling kennis en ervaringen en gaan we desgewenst samenwerkingen aan.
- Op Thuispoort bieden acht corporaties uit de regio Noordoost-Brabant en Gennip (Area, BrabantWonen, Charlotte van Beuningen, JOOST, Mooiland, Woonmeij, Woonveste en Zayaz) de beschikbare sociale huurwoningen aan. Zo maken we het zoeken naar een passende, sociale huurwoning zo makkelijk en overzichtelijk mogelijk.
- Regionale klachtencommissie RKCW waar huurders terecht kunnen voor een onafhankelijke beoordeling van een klacht. De regionale klachtencommissie behandelt klachten over de corporaties BrabantWonen, Woonmeij, JOOST, Area, Charlotte van Beuningen, Mooiland, Wonen Vierlingsbeek, Zayaz en Woonveste. Daarnaast behandelt de commissie klachten over Thuispoort.

Belanghouders

We vinden relaties met onze belanghouders van belang. We investeren in de samenwerking zodat we ook in 2025 snel konden schakelen met partijen en samen tot gewenste oplossingen voor onze huurders kwamen. Zo werken we samen met onze huurders(-vertegenwoordigers), Gemeente Vught, collega-corporaties, maatschappelijke organisaties als Stichting Welzijn Vught, de Vincentius Vereniging Vught, de Vughtse Energie Transitie, MOVE Vught, Stichting Leergeld Vught, Kiwanis Kinderfonds, Huize Bergen, Stichting Wij Omarmen, Stichting Ouderen Samen, Seniorenbus, Miles of Pleasure, wijkvrijwilligers en woonzorgorganisaties zoals Vughtstede en ABZ. Deze samenwerking wordt zeer gewaardeerd en versterkt de onderlinge verhoudingen.

Hieronder geven we nog een nadere toelichting op de overleggen die we hebben gevoerd met de HuurdersBelangenVereniging en de gemeente Vught.

Huurdersbelangenvereniging (HBV)

De HBV en bewonersraad zijn voor ons belangrijk en erg waardevol. In de Woningwet en de Overlegwet zijn de formele rechten en plichten van deze partijen vastgelegd. Naast de formele adviezen zijn de HBV en bewonersraad voor ons waardevolle sparringpartners om onze visie, strategie en beleid te toetsen. De stem van de huurder telt.

Tijdens de formele overleggen behandelden we onder meer de volgende onderwerpen:

- Jaarplan en jaarbegroting
- Jaarlijkse huurverhoging
- Woonwensenonderzoek
- Duurzaamheidsvisie
- Tussenevaluatie ondernemingsplan 2023-2026

Gemeente Vught

Met de gemeente Vught vinden periodiek bestuurlijke overleggen plaats. In deze overleggen behandelden

we onder meer de volgende thema's:

- Voortgang van prestatieafspraken
- Voortgang woningbouw
- Samenwerkingsafspraken huisvesting en integratie vergunninghouders
- Verduurzamingsopgave en wijkgerichte aanpak gemeente
- Huisvesting bewoners met een specifieke woonwens waaronder taakstelling statushouders en andere urgent woningzoekenden
- Wonen en zorg
- Verdeling van schaarse woonruimte en de slaagkansmonitor van regionaal woonruimtevindstelsel Thuispoort

Ook is een themabijeenkomst georganiseerd tussen de raad van commissarissen, het managementteam en college van B&W van de gemeente Vught. Naast deze bestuurlijke overleggen wordt met regelmaat op ambtelijk niveau overleg gevoerd.

Bedrijfsmatige continuïteit

Het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn is een randvoorwaarde voor de realisatie van onze opdracht. We sturen op basis van een bestuursreglement met vaste gangbare liquiditeits- en vermogensratio's. Hierbij is aandacht voor de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie. Daarbij is er ook een visie op de doelmatigheid van de corporatie (efficiëntie) en de mate waarin de corporatie in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit). De financiële ratio's sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. We voldoen zowel in het verslagjaar als op langere termijn aan de eigen interne grenzen en de externe grenzen zoals bepaald door de toezichthouder de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Ratio	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR (min 1,4)	2,4	1,9	3,4	3,2	2,8	2,9	2,8
LTV (max 85%)	35,5	37,9	39,6	41,1	42,6	44,6	45,8
Solvabiliteit (min 15%)	63,5	61,0	59,5	58,1	56,6	54,6	53,4
Dekkingsratio (max 70%)	15,6	15,3	16,2	16,9	17,5	18,4	19,1
Onderpandratio (max 70%)	17,2	15,1	16,0	16,7	17,3	18,2	18,9

De bovenstaande ratio's vanaf 2026 zijn gebaseerd op de begroting 2026-2035.

Financiële positie en financieringsmogelijkheden

Charlotte van Beuningen hanteert bij financiering van leningen per jaar een renterisico van 15%. Dit betekent dat voor niet meer dan 15% van de leningenportefeuille een nieuw rentepercentage mag gaan gelden. In 2025 hebben we € 9,8 miljoen afgelost op de leningenportefeuille en is voor € 23,3 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. De leningenportefeuille laat hierdoor een toename zien van € 13,4 miljoen naar € 129,3 miljoen eind 2025. De spreiding van de af te lossen leningen houden wij intact, zodat het plafond van 15% ruimschoots uit zicht blijft. Woonstichting Charlotte van Beuningen maakt geen gebruik van financiële instrumenten voor het afdekken van renterisico's.

Charlotte van Beuningen werkt jaarlijks met een voortschrijdende liquiditeitsplanning afgeleid van de begroting. De verwachte operationele kasstroom, en de verwachte investerings- en



financieringskasstroom komen hierin terug. De liquiditeitsplanning wordt maandelijks bijgewerkt met de werkelijke kasstromen via bankafschriften, en gerapporteerd in de perioderapportages. Hiermee is er direct inzicht in toekomstige financieringsbehoeften en kan tijdig financiering worden aangetrokken om liquiditeitstekorten te voorkomen. Het in de begroting opgenomen kasstroomoverzicht laat zien dat de opgave voor de komende jaren kan worden uitgevoerd.

In de financieringsvoorstellen wordt de stand van het borgingsplafond van het WSW opgenomen en wordt periodiek de invloed van de aan te trekken financiering daarop beoordeeld.

Het WSW-risicoprofiel voor de woonstichting is net als in 2024. Daarmee geeft het WSW aan dat met betrekking tot beschikbaarheid van DAEB-financiering geen grote problemen zijn op de korte termijn. Aangezien de investeringen in niet-DAEB activiteiten beperkt zijn tot het reguliere onderhoud binnen de exploitatieopzet is hiervoor geen financiering vereist.

2. Bericht van de Raad van commissarissen

Woonstichting Charlotte van Beuningen is een lokaal gewortelde woningcorporatie die zich met overtuiging inzet voor betaalbaar en passend wonen in Vught. De koers, vastgelegd in het ondernemingsplan 2023–2026 *‘Natuurlijk maken we samen het verschil’*, is in 2025 onverminderd richtinggevend gebleven. De Raad van commissarissen onderschrijft deze koers en ziet de kracht van de organisatie in haar nabijheid tot bewoners en samenwerkingspartners, passend bij de schaal en opgave.

Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van commissarissen handelt vanuit 3 rollen:

1. In de rol van toezichthouder houdt de Raad van commissarissen toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen woonstichting Charlotte van Beuningen
2. In de rol van klankbord geeft de Raad van commissarissen de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd advies
3. In de rol van werkgever is de Raad van commissarissen verantwoordelijk voor goed werkgeverschap, waar ook de benoeming, de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder onderdeel van uitmaken

In dit hoofdstuk legt de Raad van commissarissen verantwoording af over de wijze waarop in 2025 invulling is gegeven aan bovengenoemde rollen. Daarna komt de werkwijze, samenstelling en het functioneren van de Raad van commissarissen aan de orde.

Toezicht op strategie

De Raad van commissarissen hield in 2025 toezicht op de uitvoering van de strategische doelen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid. De voortgang op deze doelen is periodiek besproken aan de hand van tertiaalrapportages, vastgoedontwikkelingen en prestatieafspraken.

Het jaar 2025 stond, net als de jaren ervoor, in het teken van een aanhoudend tekort aan betaalbare woningen, toenemende complexiteit van maatschappelijke opgaven en beperkte uitvoeringsruimte. Dit vraagt om scherpe keuzes, realistische ambities en intensieve samenwerking met gemeente, huurdersorganisaties en regionale partners. De Raad van commissarissen ziet dat de organisatie hierin bewust en afgewogen opereert. De Raad van commissarissen heeft daarbij expliciet aandacht besteed aan de dilemma's die samenhangen met deze maatschappelijke opgave. Zo is regelmatig stilgestaan bij de spanning tussen het gewenste tempo van nieuwbouw, de financiële haalbaarheid van projecten en de uitvoeringscapaciteit van de organisatie. Met betrekking tot woningbouw is zichtbaar voortgang geboekt in de voorbereiding en realisatie van sociale huurwoningen, waaronder project Hertoglaan. Tegelijkertijd blijft de Raad van commissarissen scherp op haalbaarheid, tempo en financiële duurzaamheid, mede gezien externe factoren zoals marktomstandigheden en regelgeving. De impact van landelijke beleidsontwikkelingen, zoals de voorgenomen huurbevriezing, is in samenhang met de lokale volkshuisvestelijke doelen besproken. De Raad van commissarissen heeft deze afwegingen betrokken bij zijn toezicht en advisering.

De Raad van commissarissen onderschrijft de ingezette lijn om meer regionaal samen te werken, onder meer via het gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem Thuispoort en het RDO, en ziet dit als een wenselijke stap om de volkshuisvestelijke opgave effectief te blijven invullen.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en beheersing

De Raad van commissarissen heeft vastgesteld dat de organisatie haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke taken in 2025 naar vermogen heeft uitgevoerd. De prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie zijn uitgevoerd binnen de gestelde kaders van de Woningwet.

Woningtoewijzing vond plaats conform wet- en regelgeving.

Het ondernemingsplan is in een jaarplan vertaald naar jaarlijkse doelstellingen en gemonitord via tertiaalrapportages. De uitkomsten van interne controles en externe accountantsbevindingen zijn besproken met de auditcommissie en Raad van commissarissen. Op basis hiervan concludeert de Raad van commissarissen dat de interne beheersing en informatievoorziening toereikend zijn.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Voor het toezicht op de uitvoering van de strategische doelen op financieel- en treasurygebied en toezicht op de ondersteunende financiële en operationele processen is met name het Financieel reglement en Investeringsstatuut kaderstellend. Risicomanagement, integriteit en organisatiecultuur maken integraal onderdeel uit van het toezicht. Bij het toezicht op organisatiecultuur en soft controls betreft de Raad van commissarissen signalen uit de organisatie, onder meer via gesprekken met het management, de ondernemingsraad en tijdens werkbezoeken. Deze signalen worden gebruikt om te beoordelen of het gewenste gedrag en de kernwaarden van de organisatie in de praktijk worden herkend en nageleefd.

Woonstichting Charlotte van Beuningen werkt vanuit het three-lines-model met een interne controller en externe concerncontroller. De opdracht voor de concerncontroller is aan de hand van het Auditplan 2025 door de directeur-bestuurder verstrekt en goedgekeurd door de Raad van commissarissen. De concerncontroller heeft op basis van deze opdracht verantwoording afgelegd aan de directeur-bestuurder en de Raad van commissarissen. De uitkomsten van interne audits en de managementletter zijn betrokken bij het toezicht. De Raad van commissarissen heeft geconstateerd dat de directeur-bestuurder de verantwoordelijkheid heeft vervuld op het gebied van de interne risicobeheersing en het controlesysteem.

De raad is verantwoordelijk voor het verstrekken van de controleopdracht aan de extern accountant en ziet toe op de uitvoering daarvan, conform het geldende accountantsprotocol voor woningcorporaties. Jaarlijks voert de Raad van commissarissen een evaluatiegesprek met de accountant en de concerncontroller, zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Naar aanleiding van evaluatie is in 2025 besloten een selectieprocedure te starten voor een nieuwe accountant.

Na een zorgvuldige selectieprocedure is het besluit genomen de controleopdracht te verstrekken aan QConcepts.

Toezicht op cultuur en integriteit van de organisatie

Charlotte van Beuningen beschikt over een integriteitscode, een klachtenreglement ongewenste omgangsvormen en een klokkenluidersregeling. Hierin zijn o.a. bepalingen opgenomen over onafhankelijkheid, tegenstrijdige belangen en het melden daarvan. Deze regels en het bijbehorende beleid gelden voor alle medewerkers, inhuurkrachten en toezichthouders, evenals voor derden die in opdracht van de corporatie werken, zoals RGS-partners.

In 2025 zijn geen integriteitsincidenten of meldingen bij toezichthouders gemeld. De Raad van commissarissen bespreekt integriteit als onderdeel van het toezicht, zowel in relatie tot beleid en procedures als in de dagelijkse praktijk van de organisatie. Daarbij wordt aandacht besteed aan het bespreekbaar maken van dilemma's en het stimuleren van een open aanspreekcultuur. De Raad van commissarissen concludeert hieruit dat de organisatiecultuur en het handelen van medewerkers binnen de kaders van de integriteitscode verlopen. De code en gedragscode zijn opgesteld in lijn met de Governancecode woningcorporaties (Aedes/VTW). Nadere informatie over deze documenten is beschikbaar op de website van Charlotte van Beuningen.

Adviesrol en klankbord

De Raad van commissarissen hecht veel waarde aan de klankbordfunctie met de directeur-bestuurder en de werkorganisatie. Deze functie is dan ook expliciet in het toezichtkader benoemd en beschreven.

De Raad van commissarissen rekent onder meer de volgende zaken tot zijn verantwoordelijkheid:

- Met de directeur-bestuurder reflecteren op de strategie in relatie tot het ondernemingsplan
- Het voeren van overleg over ingrijpende beslissingen en dilemma's
- De directeur-bestuurder desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen
- De directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd van advies te dienen op de lopende zaken

De klankbordfunctie vindt plaats op basis van onderling vertrouwen en met een duidelijke taakopvatting, een integrale benadering en een heldere afbakening van de taken en verantwoordelijkheden. Daarbij blijft het respect en de inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder, waaraan in de statuten en de reglementen concreet inhoud en richting is gegeven, het uitgangspunt. In 2025 heeft de directeur-bestuurder regelmatig gebruikgemaakt van de klankbordrol van de Raad van commissarissen. Ook wordt via consultaties per mail gebruik gemaakt van de klankbordrol. Onderwerpen die voorafgaand aan formele besluitvorming zijn besproken, zijn onder meer: organisatieontwikkelingen, risico's en kansen voor de volkshuisvesting in Vught in relatie tot onder meer de prestatieafspraken, de voorgenomen huurbevrozing vanuit de Rijksoverheid, het standpunt over verhuurdiensten aan derden en het maakproces naar het nieuwe Koersdocument. De Raad van commissarissen vervult hierbij nadrukkelijk ook een rol als kritische tegenkracht. In 2025 heeft dit onder meer geleid tot nadere verdieping en aanscherping van voorstellen op het gebied van investeringsbesluiten en risicobeheersing, alvorens tot formele besluitvorming werd overgegaan. Hiermee bewaakt de Raad van commissarissen de balans tussen voortgang, zorgvuldigheid en financiële duurzaamheid.

Werkgeversrol

Als werkgever van de directeur-bestuurder is de Raad van commissarissen verantwoordelijk voor goed werkgeverschap waarvan ook het beoordelen en belonen een onderdeel is. In haar rol als werkgever houdt de Raad van commissarissen zich onder andere bezig met het jaarlijks beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder op basis van haar persoonlijk professioneel jaarplan. De Raad van commissarissen heeft een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld mede ter ondersteuning van de werkgeversrol van de Raad van commissarissen. Ook wordt overleg gevoerd met de ondernemingsraad over de gang van zaken.

Samenstelling bestuur en toezicht op nevenactiviteiten en (schijn) van belangenverstrengeling

Er is sprake van een eenhoofdig bestuur bestaande uit één directeur-bestuurder. Deze rol wordt ingevuld door mevrouw M.E. Verheijen-Verkoijen. De directeur-bestuurder probeert, in overeenstemming met de Governancecode, te voorkomen en te vermijden dat tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid ten grondslag ligt aan besluitvorming. Er zijn geen tegenstrijdige belangen voor 2025 bekend. Ook was in het verslagjaar 2025 geen sprake van relevante nevenfuncties.

Permanente educatie van het bestuur

De bestuurder maakt afspraken over haar opleiding en ontwikkeling met de Raad van commissarissen om de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van de functie actueel te houden. Bij deze afspraken houdt de bestuurder rekening met de verplichting om jaarlijks 36 PE-punten te behalen of 108 over de laatste 3 jaar. Mevrouw M.E. Verheijen-Verkoijen heeft in 2025 in totaal 45 PE-punten behaald. De verrichte inspanningen in 2025 op het gebied van permanente educatie met betrekking tot dit dienstverband bij Charlotte van Beuningen zijn door de Raad van commissarissen akkoord bevonden.

Naam	Opleiding	Punten
mevr. M.E. Verheijen - Verkoijen	Samen keuzes maken – VTW & MKW	3
	KWH Bestuursbijeenkomst	2
	MKW Directeurendag 9-4-2025	4
	MKW Directeurendag 29-10-2025	4
	Seminar Financieel beleid woningcorporaties – SOM	6
	Dialogotafel governance – Aedes en VTW	3
	Effectief omgaan met je OR	2
	Seminar Actualiteit Huurbeleid woningcorporaties – SOM	6
	Tweedaagse masterclass De kwetsbare bestuurder – Atrivé	7
	Themabijeenkomst RDO over participatie	2
	Jaarprogramma Beziel vrouwelijk leiderschap	6

Beoordeling en bezoldiging van het bestuur

De selectie- en remuneratiecommissie heeft gesprekken met de bestuurder volgens de geldende planning- en beoordelingscyclus. De Raad van commissarissen concludeert dat het bestuur professioneel en zorgvuldig invulling geeft aan de bestuurlijke verantwoordelijkheid.

De directeur-bestuurder ontvangt voor het functioneren een bezoldiging die in overeenstemming is met de zwaarte van diens taak. Deze vindt plaats binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en interne afspraken. Op basis van de WNT (klasse E) bedraagt de maximaal toegestane fulltime bezoldiging € 180.000 in 2025.

Mevrouw M.E. Verheijen-Verkoijen heeft als directeur-bestuurder in het verslagjaar een totale bezoldiging genoten van € 179.972. Aan bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid verstrekt. Hiermee voldoet de bezoldiging aan de kaders die gesteld worden vanuit de Wet Normering Topinkomens (WNT). Verdere informatie en detaillering over de bestuurdersbeloning treft u aan in de jaarrekening.

Werkwijze en samenstelling Raad van commissarissen

Werkwijze Raad van commissarissen

De Raad van commissarissen handelt binnen de bevoegdheden zoals vastgelegd in de statuten en werkt conform het reglement van de Raad van commissarissen. Ter ondersteuning van het toezicht maakt de Raad van commissarissen gebruik van drie commissies:

- Selectie- en remuneratiecommissie
- Auditcommissie
- Vastgoedcommissie

Deze commissies bereiden besluitvorming voor en adviseren de Raad van commissarissen binnen hun aandachtsgebied. Elke commissie bestaat uit minimaal twee commissarissen, waaronder een voorzitter. Conform de Woningwet is de voorzitter van de Raad van commissarissen geen voorzitter van een commissie.

De commissies beschikken over eigen reglementen, opgesteld in lijn met de Woningwet en de statuten. De directeur-bestuurder is in beginsel aanwezig bij de commissievergaderingen, met uitzondering van overlegmomenten waarin de Raad van commissarissen uitsluitend met de accountant en concerncontroller spreekt. De inzet van commissies laat de integrale verantwoordelijkheid van de Raad van commissarissen voor besluitvorming onverlet. De Raad van commissarissen wordt structureel geïnformeerd over de werkzaamheden van de commissies via notulen en toelichtingen.

Bij haar oordeels- en besluitvorming betreft de Raad van commissarissen geldende wet- en regelgeving, de Governancecode, statuten en reglementen, evenals de begroting en strategische beleidsdocumenten. Daarnaast wordt de Raad van commissarissen ook buiten de reguliere vergaderingen actief geïnformeerd door de directeur-bestuurder. Nadere informatie over governance is te vinden op de website van de corporatie, waaronder de statuten, reglementen, toezichtvisie, profielschetsen en het rooster van aftreden.

De samenstelling van de Raad van commissarissen voldoet aan de eisen uit de Governancecode ten aanzien van diversiteit en zittingsduur. Binnen de Raad van commissarissen is gezamenlijk kennis aanwezig op het gebied van volkshuisvesting, vastgoed, financiën, juridische zaken en organisatieontwikkeling. De statuten bevatten bepalingen over de voordracht van huurderscommissarissen en over ontstentenis en belet.

Samenstelling en profiel van Raad van commissarissen

De Raad van commissarissen bestaat eind 2025 uit 5 zetels verdeeld over 2 mannen en 3 vrouwen. Bij vacatures wordt rekening gehouden met behoud van een evenwichtige verdeling. De samenstelling van de Raad van commissarissen, en de verdeling van rollen in de drie raadscommissies is als volgt:

Naam	Geboorte-jaar	Functie in RvC	Profiel	Remuneratie-commissie	Audit-commissie	Vastgoed-commissie
dhr. D. Vermaas	1958	Voorzitter	Financieel	Lid	Lid	
mw. M. Brouns	1968	Vicevoorzitter	Financieel		Voorzitter	
mw. D. den Ouden	1969	Lid	Politiek/ Maatschappij	Voorzitter		
mw. H. Kruijsen	1975	Lid	Juridisch			Lid
dhr. B. van Gompel	1978	Lid	Vastgoed			Voorzitter

De vergaderingen van de vastgoedcommissie worden bijgewoond door de directeur-bestuurder en de manager Vastgoed. De vergaderingen van de auditcommissie worden bijgewoond door de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering en de concerncontroller.

Hoofd en nevenfuncties Raad van commissarissen

De Raad van commissarissen heeft inzicht in de hoofdfunctie en nevenactiviteiten van de individuele leden van de Raad van commissarissen. Er zijn door Charlotte van Beuningen geen financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid. Charlotte van Beuningen heeft aan leden van de Raad van commissarissen gevraagd geen activiteiten te ontplooiën die in concurrentie treden met de woningcorporatie of andere werkzaamheden te verrichten buiten hun functie als toezichthouder.

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfuncties en verbonden partijen
dhr. B.J.C. van Gompel	Directeur bij van de Klok	-
mw. M. Brouns	Programmanager Bedrijfsvoering Stichting Stroomz (te Eindhoven)	Lid Raad van Toezicht van de Mytyschool Gabriël te 's-Hertogenbosch. Maud Brouns interim-management Lid RvT van SMO Traverse te Tilburg.
dhr. D. Vermaas	Controller bij Regionale Afvalstoffendienst HW B.V. in Westmaas Directeur VIPA Holding BV en Vipa BV.	Lid van de Controlegcommissie Odenseraad Hoeksche Waard Penningmeester van PKN Nieuwland te Westmaas
mw. H. Kruijsen	Sabbatical	-
mw. D. den Ouden	Zelfstandige en eigenaar van Desiree den Ouden Interim & Consultancy	-

Rooster van aftreden Raad van commissarissen

Op 24 juni 2025 heeft de Raad van commissarissen het rooster van aftreden naar aanleiding van de herbenoeming van mevr. H. Kruijsen vastgesteld. Daarmee is het rooster van aftreden aan het eind van dit verslagjaar als volgt:

Naam	Datum benoeming	Datum herbenoeming	Einde zittingstermijn	Herbenoembaar	Bijzonderheden profiel
Dhr. B. van Gompel	01-04-2020	22-04-2024	22-04-2028	Nee	
Mw. M. Brouns	01-04-2020	01-04-2024	01-04-2028	Nee	
Dhr. D. Vermaas	13-05-2020	13-05-2024	13-05-2028	Nee	
Mw. H. Kruijsen	01-10-2021	01-10-2025	01-10-2029	Nee	voordracht HBV
Mw. D. den Ouden	21-06-2022		21-06-2026	Ja	voordracht HBV

Eén commissaris is in 2026 herbenoembaar. Bij het vaststellen van het rooster van aftreden in 2025 heeft de Raad van commissarissen aangegeven deze kandidaat te willen herbenoemen daar geoordeeld is dat de commissaris:

- Voldoet aan het gestelde functieprofiel
- Over voldoende kennis en ervaring beschikt en daarmee van toegevoegde waarde is en past bij de opgave van de corporatie in de herbenoemingsperiode
- Van toegevoegde waarde is in de huidige samenstelling van de Raad van commissarissen

De betreffende commissaris is eerder aangesteld op voordracht van de HuurdersBelangenVereniging. Zodoende zal de Raad van commissarissen voorafgaand aan de voorgenomen herbenoeming procedurele afspraken maken met de HuurdersBelangenVereniging ten aanzien van de voordracht. Daarbij zal zij aangeven dat de aftredende commissaris graag zou willen doorgaan voor een volgende periode.

Governance

De Governancecode woningcorporaties vormt het kader voor goed bestuur en toezicht. De code bevat normen en waarden op het gebied van onder meer integriteit, transparantie, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid, competenties en risicobeheersing. De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes, uitgewerkt in bepalingen die gelden volgens het principe 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'.

Woonstichting Charlotte van Beuningen past de Governancecode volledig toe. De Raad van commissarissen is aanspreekbaar op de naleving daarvan.

De Raad van commissarissen hecht groot belang aan open en transparante verantwoording over haar handelen. Zij draagt verantwoordelijkheid voor het voorkomen van (de schijn van) belangenverstrengeling. De normen hiervoor zijn vastgelegd in de integriteitscode en gedragscode. Zo hebben commissarissen geen concurrerende vastgoedportefeuilles, verrichten zij geen concurrerende activiteiten, nemen zij geen schenkingen aan en worden geen voordelen aan derden verstrekt op kosten van de corporatie.

Op de website zijn de relevante Governancedocumenten opgenomen, waaronder de integriteitscode, gedragscode en klokkenluidersregeling. De Governancecode is eind 2024 herzien door Aedes en VTW. Zodra Aedes nieuwe modeldocumenten beschikbaar stelt, zullen de Governancedocumenten in lijn worden gebracht met deze actualisatie.

Meldingsplicht

Op grond van de Woningwet geldt voor de Raad van commissarissen een brede meldingsplicht richting de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Meldingen worden gedaan bij constatering van financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen bij het voortzetten van verbindingen, twijfel over integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of het niet behalen van wettelijke

toewijzingsnormen.

In 2025 hebben zich geen meldingsplichtige gebeurtenissen voorgedaan en zijn geen meldingen gedaan door de Raad van commissarissen bij de Aw.

Integriteit

Integriteit is een belangrijke waarde voor Charlotte van Beuningen. Alle leden van de Raad van commissarissen, de directeur-bestuurder en het management hebben zich verbonden aan de integriteitscode. Deze bevat onder meer bepalingen over het zorgvuldig omgaan met belangen van de corporatie, het vermijden van persoonlijk voordeel en het aannemen van geschenken van commerciële waarde.

De corporatie heeft als beleid geen leningen of garanties te verstrekken aan leden van de Raad van commissarissen, noch aan de directeur- bestuurder, noch aan het personeel. De Raad van commissarissen ziet erop toe dat haar eigen leden handelen in overeenstemming met deze regels en waarborgt daarmee hun onafhankelijkheid en deugdelijk toezicht.

Onafhankelijkheid en beoordeling van tegenstrijdige belangen

De Raad van commissarissen heeft vastgesteld dat alle leden onafhankelijk toezicht uitoefenen. Commissarissen verrichten geen andere werkzaamheden voor de corporatie dan die voortvloeien uit hun lidmaatschap van de Raad van commissarissen. Eventuele nevenfuncties of relaties die de onafhankelijkheid zouden kunnen raken, zijn transparant gemeld en door de Raad van commissarissen beoordeeld.

Jaarlijks wordt beoordeeld of sprake is van (de schijn van) belangenverstrengeling bij de directeur-bestuurder en de commissarissen. Het reglement van de Raad van commissarissen bevat bepalingen voor de omgang met mogelijke tegenstrijdige belangen. Indien aan de orde worden passende beheersmaatregelen getroffen om (de schijn van) belangenverstrengeling te voorkomen. In 2025 hebben zich geen transacties of situaties voorgedaan waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang van de directeur-bestuurder of leden van de Raad van commissarissen.

Permanente educatie Raad van commissarissen

De Raad van commissarissen hecht aan permanente ontwikkeling ten behoeve van een goede taakuitoefening. Ze volgen daarom structureel Permanente Educatie, gericht op het versterken van relevante competenties, kennis en vaardigheden in het licht van good governance en de volkshuisvestelijke opgave. In 2025 hebben alle leden van de Raad van commissarissen voldaan aan de VTW-norm van minimaal vijf PE-punten per jaar.

Naam	Opleiding	Punten
Dhr. B.J.C. van Gompel	Politiek webinar Prinsjesdag (VTW)	1
	Webinar Risicobereidheid met de Aw & WSW/VTW	1
	Samen vooruitstrevend (ver)bouwen	4
	Scenarioplanning om grip te krijgen op de toekomst (VTW)	4
	Themabijeenkomst RDO over participatie	2
Mw. M. Brouns	Lunch webinar VTW in samenwerking met WSW	1
	Politiek webinar Prinsjesdag (VTW)	1
	Dynamische oordeelsvorming editie 1 (VTW)	5
	Themabijeenkomst RDO over participatie	2
Dhr. D. Vermaas	Themabijeenkomst RDO over participatie	1
	Onverenigbare functies en schijn van belangenverstrengeling bij de G&B - toetsing (VTW)	1
	Rol Raad van commissarissen bij frauderisicobeheersing en integriteit met de NBA (VTW)	1
	Webinar Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (RVO)	1
	Webinar CSRD, dubbele materialiteit analyse (NVRD)	1
	Actuele ontwikkelingen fiscaliteit (VTW)	1
	Kennissessie duurzaamheid - toepassing CSRD (Verstegen Accountants en Adviseurs)	1
	Lunch webinar VTW in samenwerking met het WSW	1
	ALV van de VTW	3
mw. H. Kruijsen	Webinar Zorgzame buurten/ NVTZ	1
	Webinar Risicobereidheid met de Aw & WSW/VTW	1
	Webinar Rol RvC bij frauderisicobeheersing en integriteit met de NBA/ VTW	1
	Ledenfestival "Bouwen aan gezonde en duurzame gemeenschappen" (VTW en NVT)	3
	Dialogtafel Governance Aedes/ VTW	3
	Themabijeenkomst RDO over participatie	
Mw. D. den Ouden	Dialogtafel Governance Aedes/ VTW	3
	Praktische wijsheid in de boardroom (Erly)	2

Vergaderingen en overleggen

Raad van commissarissen-vergaderingen

De Raad van commissarissen kwam in 2025 zesmaal bijeen. Voorafgaand aan de RvC-vergaderingen vonden de commissievergaderingen plaats. Verslagen en adviezen van de commissies zijn besproken in de RvC-vergaderingen. Op de agenda stonden, naast de per commissie weergegeven onderwerpen (ter bespreking, informatie, besluitvorming en/of goedkeuring) onder meer:

- Oordeelsbrief WSW
- Rechtmatigheidsbrief Aw verslagjaar 2024
- Evaluatie Prestatieafspraken 2024, volkshuisvestelijk bod en Prestatieafspraken 2026
- Resultaten medewerkerstevredenheidsonderzoek 2024
- Stakeholdersmanagement
- Toetsingskader n.a.v. verbinding Thuispoort
- Verantwoording klachten 2024
- Vergaderschema 2026
- Integriteit en governance
- Brainstorm over de rol van Charlotte van Beuningen als verhuurder voor derden
- Terugblik op proces huurbetaling
- Proces nieuw koersdocument

- Presentatie cijfers woonruimteverdeling uit Thuispoort

Alle vergaderingen zijn rechtsgeldig bijeengeroepen en gehouden in aanwezigheid van een ruime meerderheid van de leden. Het aanwezigheidspercentage was 100%, met uitzondering van één vergaderingen met 80% aanwezigheid.

Goedkeuring projecten

Conform de Woningwet verleent de Raad van commissarissen goedkeuring aan projecten boven € 3 miljoen. Projecten buiten deze kaders worden afzonderlijk ter goedkeuring voorgelegd. Conform het in 2025 vastgestelde Investeringsstatuut is goedkeuring van de Raad van commissarissen benodigd voor investeringsbesluiten met een STIKO-investering hoger is dan € 1.000.000 per project. Indien een project tijdens de ontwerpfasen een overschrijding kent, dient deze ter goedkeuring voorgelegd bij wijzigingen boven de in het Investeringsstatuut bepaalde normen.

In 2025 heeft de Raad van commissarissen onder meer goedkeuring verleend aan:

- Grondaankoop en ontwikkeling 16 rug-aan-rugwoningen Isabellaveld
- Investeringsbesluit Planmatig onderhoud in combinatie met verduurzaming complex 10508 Nieuwstraat
- Investeringsbesluit Planmatig onderhoud in combinatie met verduurzaming complex 11102 Biezenwei

Commissies

Selectie- en remuneratiecommissie

De commissie vergaderde drie keer. Op de agenda stonden onder meer het functioneren van de directeur-bestuurder en bezoldiging, herbenoeming commissaris, functioneren en governanceonderwerpen.

Vastgoedcommissie

De commissie vergaderde vier keer. Onderwerpen betroffen onder andere:

- Stand van zaken vastgoedprojecten
- Samenwerkingsovereenkomst en grondruilovereenkomst t.b.v. nieuwbouw
- Investeringsbesluiten projecten nieuwbouw en verduurzaming
- Onderhoudsbeleid
- Herziening Investeringsstatuut

Auditcommissie

De commissie vergaderde vier keer. Op de agenda stonden onder meer:

- Kaderbrief + allonge
- Jaarplan en begroting 2026
- Treasuryjaarplan 2026
- Opdracht nieuwe accountant
- Accountantsverslag en jaarrekening 2024
- Tertiaalrapportages
- Evaluatie en opdracht Concern-controller 2025
- Auditplan Controller en Concerncontroller 2026
- Verbindingsstatuut
- Herziening Investeringsstatuut
- Herziening Procuratiereglement
- Huurbeleid
- Huurverhoging 2025

Overleg met belanghouders

De Raad van commissarissen onderhoudt contact met belanghouders, zoals de HBV, het college van B&W, de OR

en het managementteam. Deze overleggen worden als open en constructief ervaren. De Raad van commissarissen neemt deel aan medewerkersbijeenkomsten, waaronder de kerstborrel en organisatie-evenementen zoals de start bouw van de Hertoglaan.

Zelfevaluatie

De Raad van commissarissen evalueert jaarlijks het eigen functioneren, in 2025 zonder externe begeleiding. Daarbij is gekeken naar realisatie van eerdere aandachtspunten, samenwerking, contact met belanghouders en toekomstige ontwikkeling. Ook is stilgestaan bij de continuïteit van de raad, vanwege het nagenoeg gelijktijdig aftreden van drie leden in 2028 (waaronder de voorzitter).

Uit de zelfevaluatie kwam naar voren dat de Raad van commissarissen de samenwerking als open en constructief ervaart en dat de informatievoorziening als voldoende en tijdig wordt beoordeeld. De Raad van commissarissen stelt zich positief-kritisch op en bespreekt actief dilemma's met de directeur-bestuurder. Als aandachtspunt is benoemd het verder versterken van de strategische dialoog, met meer ruimte voor reflectie en scenarioverkenning. In 2026 zal hieraan invulling worden gegeven door gerichte themabijeenkomsten en gezamenlijke scholing. Verder zijn afspraken gemaakt over de borging van de continuïteit van de raad na gelijktijdig aftreden drie commissarissen in 2028.

Bezoldiging van de Raad van commissarissen

Leden van de Raad van commissarissen ontvangen een vergoeding in overeenstemming met de zwaarte van hun taak en conform de WNT en de Adviesregeling bezoldiging commissarissen van VTW. Voor klasse E is het maximaal bezoldigingsbudget voor de RvC in 2025 € 93.600 (52% van maximale bezoldiging klasse E). De vergoeding is 8% van het maximum van de bezoldigingsklasse E voor leden en 12% voor de voorzitter. In 2025 bedroeg de vergoeding:

- Voorzitter: € 21.600
- Lid: € 14.400

Commissarissen ontvangen geen andere financiële voordelen en verrichten geen werkzaamheden die concurreren met of buiten hun toezichtfunctie vallen. Verdere details over de bezoldiging zijn opgenomen in de jaarrekening.

Vooruitblik

De Raad van commissarissen ziet 2026 als een jaar waarin voortgang en realisme hand in hand moeten gaan. De focus blijft liggen op het realiseren van sociale huurwoningen, verduurzaming van de voorraad en samenwerking in de regio, binnen financieel verantwoorde kaders. Verder bereidt de organisatie zich voor op de langere termijn door het opstellen van een nieuw koersdocument voor de periode vanaf 2027. Dit koersdocument biedt richtinggevend kaders voor strategische keuzes en beleid en vormt de basis voor toekomstige besluitvorming door bestuur en Raad van commissarissen.

Slotverklaring

De Raad van commissarissen kijkt met tevredenheid terug op een jaar waarin de organisatie verdere ontwikkelstappen heeft gezet. Zij is trots op de wijze waarop de corporatie het open gesprek voert over actuele vraagstukken en dilemma's. De Raad van commissarissen ziet de voortgang in de uitbreiding van sociale huurwoningen, waaronder de realisatie van appartementen aan de Hertoglaan, met vertrouwen tegemoet en waardeert de inzet van Charlotte van Beuningen voor zichtbaarheid en verbinding met haar stakeholders.

De kwaliteit van de informatievoorziening is in 2025 verder toegenomen, hetgeen een belangrijke randvoorwaarde vormt voor goed toezicht. De Raad van commissarissen heeft daarnaast invulling gegeven aan

haar rol als klankbord door onderwerpen met de directeur-bestuurder te bespreken met respect voor ieders rol en verantwoordelijkheid. Ook in de werkgeversrol zijn de juiste gesprekken gevoerd, met behoud van de zelfstandigheid van de directeur-bestuurder.

De jaarrekening is in opdracht van de Raad van commissarissen gecontroleerd door accountant QConcepts, zoals blijkt uit de controleverklaring.

De Raad van commissarissen constateert dat de beschikbare middelen zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting en kan zich met de voorliggende stukken verenigen. Op basis hiervan en op grond van de bevindingen van de accountant stelt de Raad van commissarissen het jaarverslag en de jaarrekening 2025 vast. Dit geschiedt overeenkomstig de statuten (artikel 25), waarmee décharge wordt verleend aan de directeur-bestuurder en de Raad van commissarissen voor het gevoerde beleid en het gehouden toezicht.

Tegelijkertijd onderkent de Raad van commissarissen dat de opgaven waarvoor de corporatie staat steeds complexer worden en dat dit blijvende scherpste in het toezicht vraagt. In 2026 zal de Raad van commissarissen daarom extra aandacht besteden aan de samenhang tussen strategische keuzes, financiële robuustheid en maatschappelijke impact.

Tot slot spreekt de Raad van commissarissen haar dank uit aan de directeur-bestuurder, medewerkers, bewoners en toekomstige bewoners, evenals aan alle samenwerkingspartners, voor hun inzet en bijdragen. De Raad van commissarissen ziet 2026 met vertrouwen tegemoet en kijkt uit naar een constructief jaar.

Vught, 16-06-2026

D. Vermaas
Voorzitter Raad van commissarissen

3. Financieel

Belangrijkste ontwikkelingen

Sinds langere tijd geldt de wettelijke verplichting voor woningcorporaties om het vastgoed te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De woonstichting heeft hierbij de keuze gemaakt om de basisversie te hanteren en alleen de verplichte vastgoedeenheden (BOG/MOG/ZOG, woonwagens en flexwoningen) door een taxateur te laten taxeren. In 2018 is het waarde begrip 'beleidswaarde' geïntroduceerd. Dit vormt voor de Aw en het WSW een onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde, waarbij er in het kader van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, beheer en sociale disconteringsvoet aansluiting wordt gezocht bij het beleid van woonstichting Charlotte van Beuningen in plaats van bij de uitgangspunten van de markt. Zo wordt bij mutatie de huur opgetrokken naar de streefhuur in plaats van de markthuur. Verder wordt er voor de gehele woningportefeuille uitgegaan van doorexploiteren in plaats van uitponden. Ook vindt er een correctie plaats voor de kosten van onderhoud en beheer. In de marktwaarde wordt met een norm gerekend, terwijl in de beleidswaarde de daadwerkelijke onderhoudskosten en beheerkosten van het vastgoed vanuit het beleid worden ingerekend. Onderstaand worden de mutaties van de marktwaarde en beleidswaarde verder toegelicht.

Mutatie marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed is dit jaar toegenomen. De marktwaarde stijgt van € 686,3 naar € 711,5 miljoen. Dit is een stijging van € 25,2 miljoen (stijging 2024: € 84,2 miljoen). Uitgedrukt in een percentage is dit een stijging van 3,67%. Onderstaand volgt een overzicht op hoofdlijnen hoe deze mutatie tot stand is gekomen.

- Er hebben zich geen mutaties in het bezit (verkoop, sloop, nieuwbouw en aankoop) voorgedaan.
- De aanpassingen in de vastgoedgegevens (met name contracthuur en WOZ-waarde) hebben een positief effect op de marktwaarde van € 55,5 miljoen. De stijging van de WOZ-waarde (€ 40,1 miljoen) neemt hiervan het grootste deel voor zijn rekening
- De methodische wijziging blijft nagenoeg gelijk
- Als gevolg van validatie van het handboek heeft de aanpassing van de disconteringsvoet een verlagend effect van € 8,9 miljoen en heeft de validatie van de markthuur een verhogend effect van € 1,3 miljoen op de marktwaarde
- De mutaties in de marktontwikkelingen hebben een negatief effect van € 22,8 miljoen op de marktwaarde. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door:
 - de stijging van de gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren (als gevolg van marktontwikkelingen, € 13,6 miljoen;
 - de stijging van de gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van 2 % naar 2,13% heeft een positief effect van 9,9 miljoen;
 - de historische leegwaardestijging die is gedaald van 11,39% naar 10,10%. Deze daling heeft een negatief effect van € 12,9 miljoen op de marktwaarde;
 - Het grootste verlagende effect komt voort uit de stijging van de disconteringsvoet voor woongelegenheden, wat resulteert in een waardevermindering van € 12,8 miljoen;
 - de gemiddelde huurstijging is gedaald van 2,92% naar 2,86% heeft een negatief effect van € 4, miljoen;
 - het gemiddelde instandhoudingsonderhoud is gestegen van € 1.916 naar € 2.087 heeft een negatief effect van € 4,0 miljoen.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 2024 x €1.000	€ 659.895	€ 26.424	€ 686.320
Voorraadmutaties	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoop/ sloop/ overig weg	€ 0	€ 0	€ 0
Nieuwbouw/ aankoop /overig nieuw	€ 0	€ 0	€ 0
Vastgoedgegevens	€ 53.886	€ 1.645	€ 55.531
Contracthuur	€ 11.328	€ 366	€ 11.694
Leegstand	€ 558	€ 7	€ 565
Maximale huur	€ 833	€ 14	€ 847
Mutatiegraad doorexploiteren	€ 0	€ 0	€ 0
WOZ-waarde	€ 39.273	€ 897	€ 40.171
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 35	€ 361	€ 396
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 1.845	€ 0	€ 1.845
Jaarwissel	€ 15	€ 0	€ 15
Methodische wijzigingen	€ 18	€ 0	€ 18
Toevoeging middenhuur	€ 0	€ 0	€ 0
Contracthuur €0 zonder leegstand als leegstand geïnterpreteerd	€ 18	€ 0	€ 18
Aanpassing opslag beschermd bezit	€ 0	€ 0	€ 0
Toevoeging middensegment voor huidige contracten	€ 0	€ 0	€ 0
Overdrachtskosten	€ 0	€ 0	€ 0
Validatie	-€ 7.109	-€ 411	-€ 7.521
Validatie markthuur	€ 1.339	€ 6	€ 1.344
Validatie disconteringsvoet	-€ 8.448	-€ 417	-€ 8.865
Marktontwikkelingen	-€ 22.382	-€ 444	-€ 22.826
Macro-economische parameters	€ 612	-€ 25	€ 587
Sociale en vrije sector huurgrens	€ 0	€ 0	€ 0
Reguliere huurstijging	-€ 3.934	-€ 104	-€ 4.038
Markthuur	€ 1.651	€ 111	€ 1.762
Historische leegwaardestijging	-€ 12.633	-€ 288	-€ 12.921
Leegwaardestijging	€ 9.537	€ 313	€ 9.850
Splitsingskosten	-€ 80	-€ 6	-€ 86
Verkoopkosten	€ 0	-€ 2	-€ 2
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 3.923	-€ 99	-€ 4.023
Beheerkosten	-€ 836	-€ 18	-€ 854
Belastingen en verzekeringen	€ 401	€ 8	€ 409
Disconteringsvoet	-€ 13.325	-€ 312	-€ 13.637
Exit yield	€ 147	-€ 21	€ 126
Waarde 2025	€ 684.307	€ 27.215	€ 711.522

Mutatie beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed is dit jaar toegenomen. De beleidswaarde stijgt van € 310,6 naar € 368,0 miljoen. Dit is een stijging van € 57,4 miljoen (stijging 2024: € 91,2 miljoen), uitgedrukt in een percentage is dit 18%. Onderstaand volgt een overzicht op hoofdlijnen hoe deze mutatie tot stand is gekomen.

- Er hebben zich geen mutaties in het bezit (verkoop, sloop, nieuwbouw en aankoop) voorgedaan;
- De aanpassingen in de vastgoedgegevens (met name de contractuur) hebben een positief effect op de beleidswaarde van € 17,1 miljoen waarvan de stijging van de contractuur met € 16,3 miljoen het grootste deel voor zijn rekening neemt;
- Er zijn geen methodische wijzigingen geweest;
- De mutaties in de marktontwikkelingen hebben een positief effect van € 0,2 miljoen op de beleidswaarde. De macro-economische parameters (lagere inflatiepercentage) hebben een positief effect van € 3,9 miljoen. Daartegenover hebben de daling van de reguliere huurstijging (van 2,92% naar 2,88%) en de stijging van de disconteringsvoet beleidswaarde (van 4,17% naar 4,22%) en daling van respectievelijk van € 2,0 miljoen en € 2,9 miljoen;
- De inrekening van het eigen beleid heeft de volgende effecten op de beleidswaarde:
 - De huurstijging beleidswaarde leidt tot een afname van de beleidswaarde met € 2,7 miljoen;
 - De inrekening van de beleidshuren heeft een verhogend effect van € 81,6 miljoen, veroorzaakt doordat de gemiddelde beleidshuur Daeb (15,22%) en Niet -Daeb (13,8%) zijn gestegen;
 - De gemiddelde onderhoudsnorm is gestegen met 7,27% voor DAEB-woningen en met 26,67% voor niet-DAEB woningen. Dit resulteert in een daling van de beleidswaarde met € 33,0miljoen;
 - De gemiddelde beheernorm is gestegen met 5,20% voor DAEB en gedaald met -2,16% voor niet-DAEB, wat de beleidswaarde met € 5,7 miljoen verlaagt.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 2024 x €1.000	€ 291.277	€ 19.359	€ 310.636
Voorraadmutaties	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoop / sloop / overig weg	€ 0	€ 0	€ 0
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 0	€ 0	€ 0
Vastgoedgegevens	€ 16.137	€ 947	€ 17.084
Energielabel	-€ 1	€ 0	-€ 1
Contractuur	€ 15.908	€ 427	€ 16.335
Leegstand	€ 153	€ 7	€ 160
Maximale huur	€ 27	€ 22	€ 49
Mutatiegraad doorexploiteren	€ 0	€ 0	€ 0
WOZ-waarde	€ 14	€ 119	€ 133
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 35	€ 361	€ 396
Jaarwissel	€ 0	€ 11	€ 11
Methodische wijzigingen	€ 0	€ 0	€ 0
Horizon 60 jaar zonder eindwaarde	€ 0	€ 0	€ 0
Verplichting EFG-labels	€ 0	€ 0	€ 0
Sociale disconteringsvoet	€ 0	€ 0	€ 0
Toevoeging middenhuur	€ 0	€ 0	€ 0
Geen correctie E, F, G labels monumenten	€ 0	€ 0	€ 0
Aanpassing opslag beschermd bezit	€ 0	€ 0	€ 0
Toevoeging middensegment voor huidige contracten	€ 0	€ 0	€ 0
Validatie	€ 2	-€ 55	-€ 52
Validatie disconteringsvoet	€ 2	-€ 55	-€ 52
Marktontwikkelingen	€ 349	-€ 154	€ 195
Macro-economische parameters	€ 3.895	€ 6	€ 3.901
Sociale en vrije sector huurgrens	€ 0	€ 0	€ 0
Reguliere huurstijging	-€ 1.971	-€ 34	-€ 2.005
Markthuur	€ 892	€ 106	€ 997
Splitsingskosten	€ 0	-€ 4	-€ 4
Verkoopkosten	€ 0	-€ 2	-€ 2
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 93	-€ 27	-€ 120
Beheerkosten	-€ 1	-€ 4	-€ 5
Belastingen en verzekeringen	-€ 38	€ 2	-€ 35
Disconteringsvoet	€ 282	-€ 6	€ 276
Disconteringsvoet beleidswaarde	-€ 2.766	-€ 170	-€ 2.936
Exit yield	€ 149	-€ 21	€ 128
Parameters beleidswaarde	€ 40.640	-€ 516	€ 40.123
Huurstijging beleidswaarde	-€ 2.684	-€ 105	-€ 2.789
Beleidsuurbeleid	€ 79.526	€ 2.089	€ 81.615
Onderhoudskosten beleidswaarde	-€ 30.451	-€ 2.554	-€ 33.005
Beheerkosten beleidswaarde	-€ 5.751	€ 53	-€ 5.698
Waarde 2025x € 1.000	€ 348.405	€ 19.580	€ 367.985

Beleidsmatige beschouwing verschil tussen marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2025 is in totaal € 470 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2024: € 454 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 waarderen 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 Charlotte van Beuningen. 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 beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Als laatste is het risicoprofiel van corporatiebezit aanzienlijk lager dan die van de markt, wat een waarde opdrijvend effect heeft.

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 Charlotte van Beuningen 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 343,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen x € 1.000).

MARKTWAARDE	BESCHIKBAARHEID (DOOREXPLOITEREN)	BETAALBAARHEID (HUREN)	KWALITEIT (ONDERHOUD)	BEHEER (BEHEERSKOSTEN)	DISCONTERINGSVOET	
€ 711.522	-/- € 84.565	-/- € 214.584	-/- € 133.364	+/- € 6.895	+/- € 82.080	MAATSCHAPPELIJKE BESTEMMING € 343.537
						BELEIDSWAARDE € 367.985

Jaarresultaat

Het jaarresultaat wordt deels bepaald door onze bedrijfsvoering, maar voor het overgrote deel door de waardeverandering van het vastgoed. De Woningwet schrijft voor dat de woonstichting de winst- en verliesrekening conform het functionele model moet presenteren. Het jaarresultaat na belasting is gedaald van € 84,5 naar € 18,1 miljoen. De daling wordt hieronder verder toegelicht.

- Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is gedaald met € 2,3 miljoen. Deze daling wordt veroorzaakt door de stijging in de lasten onderhoudsactiviteiten met € 3,7 miljoen. Daar staat tegenover dat de huuropbrengsten zijn gestegen met € 1,2 miljoen en de lasten verhuur en beheer zijn gedaald met € 0,2 miljoen;
- Het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille is nagenoeg gelijk met vorig jaar. In 2025 zijn er geen reguliere verkopen geweest, het betreft hier Kopen naar Wens en koopgarant
- Het nettoresultaat van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille daalt met € 63,7 miljoen. Door de marktwaardeverandering in 2025 zoals volgt uit het handboek modelmatig waarderen is de waardeverandering van € 58,6 miljoen lager t.o.v. 2024. De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille dalen met € 5,1 miljoen
- Het nettoresultaat overige activiteiten daalt met € 0,4 miljoen ten opzichte van 2024.
- Het totaal van de financiële baten en lasten ten opzichte van 2025 is € 0,3 miljoen hoger. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de rentelasten als gevolg het aantrekken van nieuwe financiering;
- In 2025 zijn de belastingen met € 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van 2024. De stijging komt vooral doordat er geen correcties voorgaande jaren zijn geweest in 2025 (2024 -€ 0,4)

Een verdere toelichting op de cijfers is terug te vinden in de jaarrekening.

Borging van leningen – WSW

Op 3 juli 2025 heeft het WSW het vernieuwde borgingsplafond afgegeven op basis van de door ons aangegeven financieringsbehoefte voor DAEB-activiteiten voor de jaren 2025-2027, zoals opgenomen in de dPi 2024. In dit borgingsplafond zijn de nieuwbouw- en verduurzamingsinvesteringen voor de komende jaren opgenomen. Hiermee is het borgingsplafond van woonstichting Charlotte van Beuningen als volgt:

Borgingsplafond	
2025	€ 139.419.000
2026	€ 156.043.000
2027	€ 170.667.000

Treasury en renterisico

De woonstichting is door het exploiteren van sociale woningen een kapitaalintensief bedrijf. Derhalve is het beheer van de leningenportefeuille een belangrijk onderdeel van het financieel beleid. Hierbij zijn we voortdurend bezig om de aanwezige renterisico's te beheersen door een optimale spreiding van de leningenportefeuille. Sinds geruime tijd is er een overeenkomst met een externe treasury specialist.

Samen met deze specialist stellen we nu jaarlijks een treasury jaarplan op en komen we minimaal twee keer per jaar bij elkaar in de treasury commissie om de voortgang op de actiepunten en noodzakelijke mutaties in de lening portefeuille door te spreken samen met de manager bedrijfsvoering en de directeur-bestuurder.

Volgens ons financieel statuut streven wij jaarlijks naar een maximaal renterisico van 15% van de totale leningenportefeuille. Voor de leningenportefeuille blijft ons renterisico ieder jaar veelal rondom of onder het percentage van 8%. Wel is er sprake van een hoger renterisico in 2021. Het betreft hier de eindaflossing van de drie langlopende leningen (totaal € 18 miljoen) welke we in 2021 zijn aangegaan voor de financiering van de Grote Zeeheldenbuurt.

Verbindingen

Woonstichting Charlotte van Beuningen is een Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. Er is één verbinding sinds 2024, Coöperatief Thuispoort U.A. Voor deze verbinding geldt geen consolidatieplicht.



4. Risicomanagement

Interne controle- & risicobeheersingssystemen

Woonstichting Charlotte van Beuningen vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen kunnen bedreigen. We streven ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. We hebben een risicomanagementsysteem vastgesteld en onderdeel gemaakt van onze periodieke rapportages. Hierin beschrijven we hoe we waarborgen dat we onze doelstellingen bereiken, dat we overtreding van wettelijke regelingen voorkomen, en dat onze financiële verslaglegging betrouwbaar en conform de verslaggevingsregels is en daarmee onze continuïteit op de lange termijn gewaarborgd is.

Het maatschappelijk belang vraagt aan corporaties om meer transparantie over de risico's en onzekerheden te verlenen. Richtlijn 400 van de jaarverslaggeving geeft aan dat aan de belangrijkste risico's, onzekerheden, kasstromen en financieringsbehoeften aandacht besteed moet worden. In onderstaande paragrafen wordt, met inachtneming van deze richtlijn, beschreven hoe we het afgelopen jaar hiermee zijn omgegaan.

Opzet risicomanagement

Wij zijn een menselijke onderneming die opereert in een steeds onzekere, complexere, onderling verbonden en sterk veranderende wereld. Ook de woonstichting heeft meerdere belanghebbenden met uiteenlopende, veranderlijke en soms tegenstrijdige belangen. Belanghebbenden vertrouwen op het toezicht op de organisatie door de directeur-bestuurder en de interne en externe toezichthouders. Met behulp van risicomanagement proberen wij de risico's en onzekerheden zo goed mogelijk in beeld te krijgen en te beheersen. De woonstichting heeft gekozen voor een sterkere koppeling aan strategie en doelstellingen.

De opzet is hierbij dat alle risico's aan de thema's uit het ondernemingsplan zijn gekoppeld. Verder geven wij aan hoe wij strategische en frauderisico's beheersen en hoe wij bewaken dat onze financiële verslaglegging betrouwbaar blijft en wij conform de verslaggevingsregels rapporteren. Op deze wijze willen wij de continuïteit van de woonstichting op de korte en lange termijn in stand houden.

Het beleid geeft aan dat we gebruik maken van het Three Lines Model (3-LM). Uitgangspunt van dit model is dat het lijnmanagement (afdelingsniveau) verantwoordelijk is voor de primaire processen inclusief de controle op de naleving ervan en het dagelijks operationeel beheersen van risico's. Daarnaast moet er een functie zijn die deze 1e lijn ondersteunt en adviseert, die coördineert en bewaakt of het management zijn verantwoordelijkheden ook daadwerkelijk neemt. Dit is de 2e lijn die wordt ingevuld door de controller. Vanaf 2022 wordt hiertoe jaarlijks een formeel controleplan voor de tweede lijn opgesteld. De 2e lijn opereert nooit volledig onafhankelijk, omdat het management altijd de mogelijkheid heeft om bij te sturen. De rol die vanuit AO/IB hier thuishoort is de rol gericht op de toetsing van de (financiële) verslaglegging en toetsing van de interne controles door de eerste lijn.

De concern controller vormt als onafhankelijke derde lijn zijn oordeel over (de werking van) deze systematiek en rapporteert hierover aan de Auditcommissie en de raad van commissarissen. Dit proces vindt driemaal per jaar plaats, samen met de reguliere periodieke managementrapportage. Vanaf het jaar 2025 is er een gezamenlijk auditplan opgesteld door de controller en concern controller.

Ieder tertiaal worden de benoemde risico's geactualiseerd door de directeur-bestuurder, het MT, de controller en concern controller. Daarbij benoemen en monitoren zij de beheersmaatregelen en wordt de prioriteit van het risico opnieuw afgewogen en vastgesteld. Eind 2024 en begin 2025 hebben er sessies plaatsgevonden met de directeur-bestuurder, het MT, de controller en concern controller om nieuwe risico's te inventariseren en de risico-matrix te actualiseren.

Risico's en onzekerheden 2025

Onzekerheden ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet. Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen.

Over het boekjaar 2025 heeft woonstichting Charlotte van Beuningen een aantal risico's onderkend. De belangrijkste hiervan zijn de kans op een hack, het niet realiseren van nieuwbouw door gebrek aan eigen grondposities, een datalek en de fraudegevoeligheid bij opdrachtverstrekking.

De frauderisico's zijn risico's en onzekerheden waarbij 1 of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden gebruik maken van misleiding om een onrechtmatig voordeel te verkrijgen. In het verslagjaar hebben zich geen vermoedens van fraude voorgedaan.

Fraude kan een groot effect hebben op de reputatie van onze organisatie en tot grote financiële, integriteits- en/of imagoschade leiden. Daarom is het van belang dat we in dit bestuursverslag expliciet aandacht besteden aan het beheersen van frauderisico's. Dat is ook de reden dat we de frauderisico's jaarlijks in kaart brengen en analyseren en bespreken in het MT om ervoor te zorgen dat dergelijke risico's zich niet voor gaan doen. De raad van commissarissen wordt hierover geïnformeerd.

Onderstaand zijn de belangrijkste strategische risico's ultimo 2025 opgenomen. Geen van deze risico's heeft zich gedurende boekjaar 2025 voorgedaan. Ze hebben daarmee geen impact gehad op de resultaten en de financiële positie. De genoemde risico's zijn een selectie gebaseerd op de hoogte van de prioriteit (netto risico). Onderstaand risico overzicht is derhalve niet volledig.

Strategische risico's	Beheersmaatregel(en)	Ondernomen actie(s)
Een hack als er wordt ingebroken in onze systemen of die van onze IT-partner waardoor persoonsgegevens worden ontvreemd danwel ransomgeld wordt geëist.	1. Voldoende beveiligingen inbouwen in samenwerking met onze ICT-partners om dit te voorkomen. 2. Uitwerken wachtwoordbeleid inclusief nieuwe toepassing invoeren.	De beheersmaatregelen verminderen enigszins het risico. Echter de kans dat een hack zich voordoet, blijft zeer reëel gezien de snel veranderende methode en systemen die hiervoor gebruikt worden. 1. Ethisch hacker heeft opnieuw onderzoek gedaan. De rapportage volgt in januari 2026. Collectief awareness bijeenkomst verzorgd. Responsplan volgt eerste helft 2026. 2. In T3 is nieuwe wachtwoordmanager geïmplementeerd en de cursus hierover voor medewerkers verzorgd.

Niet voldoen aan de AVG met als gevolg een datalek van gegevens over onze bewoners, woningzoekenden of medewerkers met als gevolg imagoschade en kans dat de Ap ons op de vingers tikt of een boete oplegt.	1. Periodieke toets of we nog AVG-compliant zijn 2. Naleving AVG-proces melding bij manager Bedrijfsvoering en vastlegging bij controller 3. Communicatieproces en naleving hiervan	1. De AVG toetsen we nog niet periodiek. Een AVG-functionaris is nog niet benoemd. T1 2026 wordt gebruikt hoe dit verder in te richten i.c.m. vacature I&A 2. - 3. We bespreken het wel intern, en zijn hier alert op. We zijn in gesprek met Itris om Viewpoint op te schonen.
We zijn niet in staat onze ambities op nieuwbouw te realiseren door gebrek aan posities op nieuwbouwlocaties. Hierdoor zijn we afhankelijk van onze samenwerkingspartners. Door het gebrek aan gerealiseerde nieuwbouw neemt de druk op de woningvoorraad voor onze doelgroep toe.	1. Professioneel netwerk in kaart hebben en kennen en tot overeenstemming komen in samenwerking op locaties. 2. Wethouder en directeur-bestuurder blijvend in gesprek en houden aan gemaakte prestatieafspraken	Blijft een continu aandachtspunt. Door een nuancering aan te brengen in de slagingskans voor nieuwbouwprojecten, waardoor er een reëler inzicht is in de potentie
Fraudegevoeligheid bij opdrachtverstrekking. Tevens wordt geen controle of autorisatie afgedwongen door VP bij opdrachtverstrekking.	1. Rapportage evaluatie partijen na uitvoering van opdracht. 2. Bij inkopen > X wordt de Oplegger 'onderbouwing inkoop' ingevuld en geaccordeerd door bevoegde. 3. Realiseren inkoopmodule	1. - 2. Opdrachten worden intern via een opdrachtformulier geaccordeerd alvorens opdracht gegeven wordt aan een externe. Op deze manier dwingen we de opdrachtgever de juiste weg te bewandelen alvorens er opdracht gegeven wordt boven mandaat. 3. -

Risicobereidheid

De strategische doelstellingen gelden als leidraad en de financiële normen zijn daarbij de randvoorwaarde die de absolute ondergrens vormt, waarbij een sterke daling richting die grens bewaakt moet worden. Om de risicobereidheid wat specifiekier te krijgen is er met MT en raad van commissarissen gesproken over de risico's naar aanleiding van het ondernemingsplan en de riskappetite. Dit heeft geresulteerd in de onderstaande risicobereidheid per thema uit het ondernemingsplan. De mate van risicobereidheid die Charlotte van Beuningen in het bereiken van haar strategische doelstellingen wil halen, is als volgt.

Thema's	1. Bewoners en toekomstige bewoners staan voorop	2. Voldoende passende woningen	3. Betaalbare woningen	4. Duurzaamheid als groene draad	5. Leefbaarheid in groene buurten met duurzaam	6. Een professionele, samenwerkingsgerichte organisatie, met ziel en zakelijkheid
Risk appetite RvC MT	Flexibel	Voorzichtig	Flexibel	Flexibel	Voorzichtig	Flexibel

Verklaring van de bovengenoemde begrippen is al volgt.

Flexibel: Bereid om risico te lopen indien dit niet veel impact heeft.

Voorzichtig: Bereid enige risico's te lopen wanneer rendement/voordelen groot zijn.

We zijn als organisatie weliswaar defensief maar we zijn wel bereid om enig risico te lopen wanneer de voordelen groot zijn en de impact van de risico's niet te groot is.

De risicobereidheid staat in een directe relatie met de financiële gezondheid van de woonstichting en de teruglopende verdien capaciteit. Verder speelt ook het voldoen aan wet- en regelgeving (compliance) een belangrijke rol. Op de terreinen van nieuwbouw en duurzaamheid is nog veel onzekerheid. Op algemeen niveau zoekt de woonstichting de aansluiting bij de geldende normen van het WSW en de Aw.

Professionalisering risicomanagement

Aan de hand van het risicomanagementbeleid zijn we verdergegaan met het verbeteren van ons risicomanagement. Het risicomanagementbeleid is geïmplementeerd waardoor we risicomanagement organisatie breed toepassen en daarmee de volgende doelstellingen bereiken:

- Het inzichtelijk maken van risico's die woonstichting Charlotte van Beuningen loopt die direct invloed hebben op kritische succesfactoren en daarmee de realisatie van onze (strategische/tactische) doelstellingen
- Het inzichtelijk maken van de operationele risico's (incl. fraude risico's) in de processen en projecten
- Risicobewustzijn van de (medewerkers) van de organisatie stimuleren en vergroten
- Het maken van verantwoorde keuzes met betrekking tot het wel of niet nemen van risico's

We hanteren daarbij een aantal uitgangspunten. Risicomanagement is de verantwoordelijkheid van de gehele organisatie. Risicomanagement voegt waarde toe en draagt bij aan een professionele en efficiënte organisatie. Door het benoemen en uitvoeren van beheersmaatregelen voordat risico's daadwerkelijk zijn opgetreden wordt het mogelijk proactief met risico's om te gaan, in plaats van dat wordt afgewacht tot het risico optreedt, waarna actie wordt ondernomen om de gevolgen te beperken.

Risicomanagement maakt integraal onderdeel uit van alle processen binnen de organisatie. Hierdoor worden risico's doorlopend expliciet gemaakt en beheerst. Door het identificeren en benoemen van risico's worden ze bespreekbaar gemaakt. Hierdoor ontstaat een sterk risicobewustzijn. Om dit bewustzijn verder te vergroten worden periodiek onderwerpen als 'integriteit' met alle medewerkers behandeld en streven we naar een cultuur waarin we elkaar kunnen en durven aanspreken.

5. Toekomstparagraaf

Wij zijn trots op het ontstaan van Woonstichting Charlotte van Beuningen, opgericht door een vrouw die ervan overtuigd was dat iedereen een menswaardig bestaan verdient. Een fijn thuis, ruimte voor ondernemerschap en het stimuleren van eigen inzet waren toen belangrijk en zijn nu dat nu nog steeds. In 2026 herijken we onze koers samen met bewoners en onze maatschappelijke partners. Zo zorgen we dat onze richting aansluit bij wat nodig is, met een duidelijke rol voor ons als corporatie én een uitnodiging aan partners en bewoners om deze koers samen te realiseren.

We kijken vooruit: hoe blijven we van betekenis voor Vught en haar inwoners? Met respect voor het klimaat bouwen we aan duurzame buurten met kwaliteit van leven - plekken waar iedereen zich thuis kan voelen, nu en in de toekomst. Daarom blijft Charlotte van Beuningen zich de komende jaren onverminderd inzetten voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen in Vught. De druk op de woningmarkt blijft groot. We zetten daarom in op het versnellen van onze nieuwbouwopgave, onder meer via een pilot woningdelen, inbreidingslocaties en door bewoners te betrekken bij onze plannen, bijvoorbeeld via het gezamenlijk opstellen van buurtvisies. Tegelijkertijd werken we aan het verbeteren van de energieprestaties, het versterken van de leefbaarheid in onze buurten en het toekomstbestendig maken van onze woningen.

Samenwerking blijft een cruciale succesfactor. In de komende periode zoeken wij nadrukkelijk de verbinding met de gemeente, zorg- en welzijnspartners en collega-corporaties om gezamenlijke opgaven op te pakken, zoals de huisvesting van aandachtsgroepen en buurtgerichte ondersteuning. Ook blijven we investeren in de kwaliteit van onze dienstverlening, waarbij digitalisering en persoonlijk contact hand in hand gaan. Samen bouwen we aan een Vught waar iedereen zich thuis voelt – nu én in de toekomst.

Jaarlijks stellen we een meerjarenbegroting op. Hierin vertalen we onze ambities naar concrete en haalbare financiële plannen voor de periode 2026-2035. Hoewel we scherper aan de wind varen om onze doelen voor huidige en toekomstige bewoners te realiseren, kijken we met vertrouwen naar de toekomst.

6. Kerncijfers

Kengetallen over de afgelopen drie jaar	2025	2024	2023
Aantal verhuureenheden in beheer			
Zelfstandige huurwoningen	3.167	3.167	3.163
Onzelfstandige huurwoningen	0	0	0
Intramuraal (zorgvastgoed)	114	114	114
Totaal woningen	3.281	3.281	3.277
Parkeervoorzieningen	199	199	197
BOG/MOG	13	13	13
Totaal overig vastgoed	212	212	210
TOTAAL VHE's	3.493	3.493	3.487
Verloop bezit			
Beginstand vhe's	3.493	3.487	3.497
Oplevering nieuwbouw	0	4	0
Aankoop	0	0	7
Verkoop	0	0	-2
Sloop	0	0	-15
Fusie	0	0	0
Overige mutaties	0	2	0
Eindstand vhe's	3.493	3.493	3.487
Huurprijsklassen			
Goedkoop	349	366	442
Betaalbaar	2.454	2.456	2.336
Dure woningen	283	279	297
Boven liberalisatiegrens	81	66	88
Totaal woningen	3.167	3.167	3.163
Huren			
Aantal woningzoekenden	224.982	233.487	5.586
Aantal actief woningzoekenden	44.737	32.853	715
Gemiddeld reacties per woning	890	523	86
Aantal toewijzingen totaal	176	160	180
Aantal DAEB toewijzingen	172	154	125
Toewijzingen primaire doelgroep (min.85%)	96,50%	99,4%	97,7%
Uitzondering toewijzing inkomen (max.15%)	3,50%	0,6%	2,3%
Passende toegewezen (min.95%)	97,30%	98,0%	98,5%
Huurachterstand	0,47%	0,39%	0,47%
Huurderving	0,54%	0,42%	0,73%
Aantal betalingsregelingen	71	69	59
Bedrag betalingsregelingen	€ 31.981	€ 28.691	€ 34.502
Aantal deurwaarder	13	12	9
Bedrag deurwaarder	€ 19.926	€ 24.646	€ 34.381

Kengetallen over de afgelopen drie jaar	2025	2024	2023
Financiële Kengetallen			
Solvabiliteit (beleidswaarde)	63,5%	60,7%	44,4%
ICR	2,44	2,94	4,89
LTV beleidswaarde	35,5%	37,8%	55,6%
Dekkingsratio (obv Marktwaaarde)	15,6%	15,4%	17,3%
Marktwaaarde activa in exploitatie DAEB	€ 684.307.250	€ 659.895.373	€ 578.796.427
Marktwaaarde activa in exploitatie niet-DAEB	€ 27.214.749	€ 26.424.514	€ 23.346.589
Activa in ontwikkeling	€ 4.938.795	€ -	€ -
Lang vreemd vermogen	€ 122.183.718	€ 109.925.752	€ 113.839.303
Eigen Vermogen	€ 593.652.221	€ 575.452.393	€ 490.989.148
Jaarresultaat	€ 18.199.830	€ 84.536.938	€ -21.376.232
Onderhoud			
Kosten per VHE			
Dagelijks onderhoud	€ 1.408	€ 1.289	€ 968
Planmatig / projectonderhoud	€ 1.906	€ 1.117	€ 1.225
Personeelsbezetting			
Aantal medewerkers	32,0	33,0	31,0
Aantal fte	27,8	29,8	26,8
Ziekteverzuim	3,7%	4,8%	10,8%

Jaarrekening



7. Balans

Activa		Voor resultaatbestemming	
Omschrijving		2025	2024
Immateriële vaste activa	€	€	
Immateriële vaste activa	1201	-	274.898
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1202	684.307.250	659.895.373
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1203	27.214.749	26.424.514
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1204	5.410.067	5.073.477
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1205	4.938.795	-
Totaal van vastgoedbeleggingen		721.870.861	691.393.364
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1206	3.665.208	3.731.343
Totaal van materiële vaste activa		3.665.208	3.731.343
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	1207	-	-
Overige vorderingen	1208	8.244.430	8.411.912
Totaal van financiële vaste activa		8.244.430	8.411.912
Totaal van vaste activa		733.780.499	703.811.517
Vorderingen			
Onderhanden projecten		-	-
Huurdebiteuren	1209	142.485	118.432
Overige vorderingen	1210	131.288	270.487
Overlopende activa	1211	1.025.474	198.494
Totaal van vorderingen		1.299.247	587.413
Effecten		-	-
Liquide middelen	1212	2.049.461	193.798
Totaal van vlottende activa		3.348.708	781.211
Totaal van activa		737.129.207	704.592.728

Passiva

Voor resultaatbestemming

Omschrijving		2025	2024
Eigen vermogen	€		€
Herwaarderingsreserves	1213	469.934.192	454.375.501
Wettelijke en statutaire reserves	1214	-	274.898
Overige reserves	1215	105.518.199	36.265.056
Resultaat na belastingen van het boekjaar	1216	18.199.830	84.536.938
Totaal van eigen vermogen		593.652.221	575.452.393
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1217	1.659.192	2.784.924
Latente belastingverplichtingen	1218	375.241	235.686
Totaal van voorzieningen		2.034.433	3.020.610
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	1219	122.183.718	109.925.751
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1220	5.211.102	4.920.034
Totaal van langlopende schulden		127.394.820	114.845.785
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		-	-
Schulden aan banken	1221	8.506.838	7.357.405
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1222	2.542.619	2.295.773
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1223	608.839	198.048
Overige schulden		-	-
Overlopende passiva	1224	2.389.437	1.422.714
Totaal van kortlopende schulden		14.047.733	11.273.940
Totaal van passiva		737.129.207	704.592.728



8. Winst- en verliesrekening

Omschrijving		2025	2024
Huuropbrengsten	1301	25.166.860	24.021.125
Opbrengsten servicecontracten	1302	763.098	994.903
Lasten servicecontracten	1303	-763.095	-994.902
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1304	-2.302.813	-2.512.600
Lasten onderhoudsactiviteiten	1305	-14.402.694	-10.754.831
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1306	-1.345.304	-1.298.405
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		7.116.053	9.455.290
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1307	328.487	351.998
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1308	-192.342	-172.941
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		136.145	179.057
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1309	-9.299.896	-4.170.828
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1310	25.202.119	83.757.830
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1311	45.521	43.686
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.947.744	79.630.688
Opbrengsten overige activiteiten		-	-
Kosten overige activiteiten		-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		-	-
Overige organisatiekosten	1312	-1.432.078	-1.702.133
Kosten omtrent leefbaarheid	1313	-214.508	-340.810
Netto resultaat overige activiteiten		-1.646.586	-2.042.943
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	1314	11.518	90.692
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1315	529	-2.778
Rentelasten en soortgelijke kosten	1316	-2.031.253	-1.799.276
Totaal van financiële baten en lasten		-2.019.206	-1.711.362
Totaal van resultaat voor belastingen		19.534.150	85.510.730
Belastingen	1317	-1.334.320	-973.792
Resultaat uit deelnemingen		-	-
Totaal van resultaat na belastingen		18.199.830	84.536.938

9. Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

Omschrijving	2025	2024
Huurontvangsten	25.094.739	23.827.546
Vergoedingen	1.024.054	1.053.314
Overige bedrijfsontvangsten	856.102	302.964
Saldo ingaande kasstromen	26.974.895	25.183.824
Betalingen aan werknemers	3.038.273	4.161.907
Onderhoudsuitgaven	13.787.931	9.763.783
Overige bedrijfsuitgaven	3.643.497	3.810.760
Betaalde interest	1.772.122	1.884.349
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	133.741	107.397
Vennootschapsbelasting	2.042.749	1.791.572
Saldo uitgaande kasstromen	24.418.313	21.519.768
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.556.582	3.664.056
Verkoopontvangsten bestaande huur	315.145	307.549
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	44.449
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	2.430
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	315.145	354.428
Nieuwbouw huur	6.439.356	299.099
Verbeteruitgaven	7.927.828	4.096.062
Aankoop	-	572.049
Investerings overig	49.823	23.676
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	14.417.008	4.990.886
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.101.863	-4.636.458
Nieuwe te borgen leningen	23.250.000	8.250.000
Aflossing geborgde leningen	9.849.055	12.806.838
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.400.945	-4.556.838
Toename (afname) van geldmiddelen	1.855.663	-5.529.240
Geldmiddelen aan het begin van de periode	193.798	5.723.038
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.049.461	193.798



10. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

1001 Algemeen

Woonstichting Charlotte van Beuningen is statutair aan Secretaris van Rooijstraat 17, 5261 EP VUGHT gevestigd en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 16046495.

1002 Activiteiten van de woonstichting en bij behorende regelgeving

Woonstichting Charlotte van Beuningen is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor haar bewoners en aanverwante doelgroepen en richt zich daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in de regio Vught.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2020) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 25 juni 2024. In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Rtiv) 2015 is vastgelegd, dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (dVi, de Verantwoordingsinformatie 2024).

1003 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstellingen.

1004 Groepsverhoudingen

In 2025 heeft woonstichting Charlotte van Beuningen geen groepsverhoudingen.

1005 Stelselwijzigingen

In 2025 is er geen sprake van stelselwijzigingen.



1006 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

1007 Presentatiewijzigingen

In 2025 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

1008 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de woonstichting 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. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

1009 Consolidatiegrondslagen

In 2025 is er geen sprake van een consolidatie.

1010 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt, waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook het bestuur van woonstichting Charlotte van Beuningen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

1011 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2018 in de toelichting van de jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB tak opnemen. Deze overzichten worden enkel opgenomen als de toegelaten instelling volkshuisvesting een administratieve scheiding of hybride scheiding heeft doorgevoerd. In de toelichting dienen te worden opgenomen:

- de aard van de niet-DAEB activiteiten;
- de uitgangspunten en grondslagen voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB en niet-DAEB tak.

Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB tak is niet vereist.

Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft de gescheiden verantwoording DAEB dan wel

niet-DAEB in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. De niet-DAEB activiteiten van de woonstichting zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak in de gemeente Vught behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van woningen die tot de niet-DAEB tak die buiten de gemeente Vught gelegen zijn is een exit strategie geformuleerd.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel van 9 november 2017 volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding

- Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.

Posten in gescheiden verantwoording		
Balans	Winst- en verliesrekening	Kasstroomoverzicht
Vastgoed in exploitatie	Huuropbrengsten	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	Desinvesteringskasstroom
Vastgoed bestemd voor verkoop	Verkoopopbrengsten en -lasten	Investeringskasstroom
Vastgoed in ontwikkeling		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		

- Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

Posten in gescheiden verantwoording		
Balans	Winst- en verliesrekening	Kasstroomoverzicht
	Overheidsbijdragen	Overige activiteiten
	Overige activiteiten	Erfpacht
	Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	Investeringskastromen in vastgoed ten dienste van exploitatie
		Investeringskastromen in vastgoed in exploitatie

- Overige activiteiten worden aan DAEB, dan wel niet-DAEB toegekend op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een verdeling van de huuropbrengsten.

Posten in gescheiden verantwoording		
Balans	Winst- en verliesrekening	Kasstroomoverzicht

Overige vorderingen	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	Personeelsuitgaven
Overige voorzieningen	Opbrengsten en kosten overige activiteiten	Overige directe bedrijfsuitgaven
Overige schulden en overlopende passiva	Overige organisatiekosten	Ontvangsten verhuur -en servicecontracten
Belastingen en premies sociale verzekeringen	Opbrengsten servicecontracten	Uitgaven servicecontracten
	Lasten servicecontracten	Onderhoudsuitgaven
	Lasten onderhoudsactiviteiten	
	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	
	Kosten omtrent leefbaarheid	

1012 Schattingen en veronderstellingen

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De woonstichting maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie die beschikbaar zijn op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van de woonstichting. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

De woonstichting waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde, waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). Voor de full (BOG/MOG/ZOG) waardering zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van de woonstichting. De woonstichting heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Voorziening dubieuze debiteuren

De woonstichting heeft vorderingen uitstaan die mogelijk niet inbaar zijn. De beoordeling van de inbaarheid van vorderingen vereist een inschatting van subjectieve elementen. Op basis van onze gesprekken, schriftelijke bevestigingen en analyse van financiële rapportages, wordt een eventuele voorziening bepaald.

1013 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Algemeen en grondslagen voor de waardering activa en passiva vaste activa

1014 Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

1015 Vergelijking met voorgaand jaar

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

1016 Immateriële vaste activa

Implementatie Primair systeem

De immateriële vaste activa betreffen de implementatiekosten van het nieuwe primaire systeem en worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. In de implementatiekosten zijn kosten voor implementatie, begeleiding, inhuur en testen van het primaire systeem opgenomen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. De afschrijvingstermijn is gekoppeld aan het onderhoudscontract met de softwareleverancier, met een maximum van 5 jaar. De afschrijvingen vinden plaats vanaf 1 januari van het boekjaar volgend op het jaar waarin de investering in gebruik is genomen.

De immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven over een periode van 5 jaar.

1017 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten:

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond met opstallen is gekocht met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen als DAEB-vastgoed zijn geclassificeerd. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB-portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan de woonstichting voornemens is om deze in de toekomst als DAEB-vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen, 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 woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed.

Kwalificatie

De woonstichting richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is voor verkoop aangemerkt. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag en waardering eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Charlotte van Beuningen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek

die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2025).

Woonstichting Charlotte van Beuningen past alleen voor de woningen in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde toe. Om de basisversie toe te kunnen passen heeft de woonstichting een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft de woonstichting geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Aangezien de huursom van BOG, MOG en intramuraal vastgoed (ZOG) meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, past de woonstichting conform de regelgeving in het Handboek voor de volgende categorieën van het bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde toe:

- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- intramuraal zorgvastgoed;
- woonwagens en standplaatsen;
- tijdelijke woningen.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de woonstichting maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex. Het DAEB en niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Op basis van artikel 31 van het BtIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- parkeergelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- intramuraal zorgvastgoed.

Woonstichting Charlotte van Beuningen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden.



Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames over de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit-yield).
- Toepassing van de basisversie door de woonstichting kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario



van toepassing.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de DAEB-huurgrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

De woonstichting heeft de voorgeschreven parameters en uitgangspunten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 toegepast.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode, waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de woonstichting.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel

toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en andersom).

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Charlotte van Beuningen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteerscenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Charlotte van Beuningen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. 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' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Charlotte van Beuningen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonstichting Charlotte van Beuningen verkoopt woningen onder voorwaarden, waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. De woonstichting onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij woonstichting Charlotte van Beuningen het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij de woonstichting een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij de woonstichting een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs: het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies via overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de



Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).

- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de woonstichting wordt overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of –vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is, vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;

- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht, dan wel de taxatiewaarde of de lagere WOZ-waarde.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht

tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de woonstichting een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld, aangezien inschatting van het tijdstip, waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of

vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen;
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder overige waardeverandering vastgoedportefeuille;
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop: bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar DAEB-vastgoed in exploitatie. Het DAEB-vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder overige waardeverandering vastgoedportefeuille. Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- Bij beëindiging van duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen.

1018 Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over 20 jaar;
- de overige materiële vaste activa over 5 tot 10 jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Verwerking groot onderhoud

De woonstichting verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde, indien wordt voldaan aan de criteria voor activering RJ212. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien

van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen. Bij vastgoedbeleggingen die in de commerciële jaarrekening tegen marktwaarde worden gewaardeerd kan geen sprake zijn van een voorziening groot onderhoud, aangezien de staat van onderhoud al onderdeel is van de marktwaardewaardering.

1019 Financiële activa

Kopen naar Wens

Onder deze post is de vordering Kopen naar Wens opgenomen. De nominale vordering, die op de balans staat als uitgestelde betaling en aan kopers via Kopen naar Wens is verleend, wordt jaarlijks geïndexeerd met percentage van de verwachte waardeontwikkeling van de huizenprijzen en contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet over een periode van 15 jaar.

1020 Voorraad

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

1021 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

1022 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare 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.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de woonstichting, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

1023 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). De herwaardering wordt ook gevormd voor de VOV.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per waarderingscomplex en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde.

1024 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke (investerings)verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern

geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woonstichting zijn gedaan richting bewoners, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor de tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds. De opgenomen latente belastingverlichtingen bestaan uit afschrijvingen, agio op leningen, verkopen en voorziening groot onderhoud. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de woonstichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de woonstichting 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.

1025 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking tegen reële waarde gewaardeerd. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking

gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

1026 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

1027 Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

11. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

1101 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de handelsgoederen zijn overgedragen aan de koper.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Aangezien de woonstichting naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van de woonstichting. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels, waarbij inschattingen worden gemaakt.

Bedrijfsopbrengsten

1102 Opbrengstverantwoording

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.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het door het ministerie uitgevaardigde modellenbesluit.

1103 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2025 maximaal 5% voor lage middeninkomens bij een huur van €300 of meer. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1%. In 2025 heeft woonstichting Charlotte van Beuningen de huur van de DAEB-woningen verhoogd met maximaal 4,5% en de niet-DAEB woningen met 4,1%. Ook zijn woningen met een kale huurprijs tot €350 verhoogd met €25. Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

1104 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Bedrijfslasten

1105 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirect toe te rekenen kosten. Woonstichting Charlotte van Beuningen hanteert de volgende verdeelsleutel.

	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	52,55%	51,98%
Lasten onderhoudsactiviteiten	19,99%	20,03%
Overige organisatiekosten	24,17%	23,61%
Leefbaarheid	3,29%	4,38%

De verdeelsleutels zijn bepaald op basis van het aantal fte's uit de begroting.

1106 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

1107 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de Belastingdienst.

De woonstichting neemt een verplichting op als de woonstichting zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de woonstichting de kosten van een ontslag-

of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

1108 Pensioenlasten

Charlotte van Beuningen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Voorziening voor pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woonstichting Charlotte van Beuningen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen (richt) leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van



126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

1109 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks-, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. 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.

1110 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op bewoners anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De woonstichting verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

1111 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

1112 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kosten verdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

1113 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst vastgoedportefeuille minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde (boek)waarde met betrekking tot het vastgoed. Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. (transport en levering)

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van

verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

1114 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

1115 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

1116 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte

kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

1117 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kans beleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

1118 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

Onder de post waardeverandering financiële vaste activa is de mutatie in de vordering Kopen naar Wens opgenomen. De nominale vordering wordt jaarlijks geïndexeerd met het percentage van de verwachte waardeontwikkeling van de huizenprijzen en contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet over een periode van 15 jaar. Dit leidt dit jaar tot afwaardering die hier wordt verantwoord.

1119 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.

1120 Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt

rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

1121 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappijen en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappijen, alsmede ontvangen dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels “ontvangsten” en “uitgaven verbinden” en “ontvangsten” en “uitgaven overig”. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale en financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

1222 Financiële instrumenten

Algemeen

Woonstichting Charlotte van Beuningen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de woonstichting blootstelt aan markt-, rente, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. De woonstichting kan afgeleide financiële instrumenten inzetten, waaronder interest rate swaps, om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden. De woonstichting heeft kaders vastgelegd om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Dit is uitgewerkt in het Treasurystatuut.

Binnen het treasurybeleid kan binnen de geldende regels en reglementen gebruik worden gemaakt van afgeleide financiële instrumenten ter beperking van rente-, looptijden- en marktrisico's. Op grond van het vigerende Treasurystatuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Woonstichting Charlotte van Beuningen is niet in het bezit van derivaten. De primaire financiële instrumenten, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze



activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid 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 de woonstichting 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 zijn het valutarisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico, prijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid van de woonstichting om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat klanten en financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen tegenover de woonstichting kunnen voldoen. Hieronder wordt ook het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren vermeld. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. De liquide middelen ad € 2.049.961 betreffen een positieve bankstand bij Rabobank. Deze partijen hebben een A-rating. Met de huisbankier Rabobank bestaat een langdurige relatie. In het Treasurystatuut is het beleid omtrent de liquide middelen vastgelegd.

Liquiditeitsrisico

De woonstichting bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Treasury ziet erop toe dat voor de woonstichting voortdurend voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde rekening-courant faciliteiten bij de huisbankier te blijven. Een liquiditeitsrisico bij de woonstichting doet zich voor op het moment dat er geen of onvoldoende toegang meer bestaat tot de kapitaalmarkt voor geborgde leningen. De toegang tot de kapitaalmarkt blijft voor wat betreft de activiteiten die vallen onder DAEB open, zolang dat de operationele kasstromen (bepaald op basis van WSW-grondslagen) in de komende vijf jaren in elk van die jaren positief blijven. De woonstichting voldoet aan deze eis, zodat voor de DAEB-activiteiten geen of nauwelijks een liquiditeitsrisico bestaat. Voor nieuwe activiteiten die vallen onder de niet-DAEB activiteiten bestaat er geen toegang tot de kapitaalmarkt voor geborgde leningen. Deze activiteiten moeten op de reguliere kapitaalmarkt worden gefinancierd. Deze activiteiten zullen daarom alleen doorgang kunnen vinden, wanneer het resultaat van de businesscase niet-DAEB positief is. De woonstichting zal deze activiteiten alleen blijven uitvoeren, indien duidelijk is dat de financiering geen probleem is.

Gezien het zeer geringe aandeel van bestaande niet-DAEB activiteiten in de totale portefeuille verwacht de woonstichting geen noemenswaardig liquiditeitsrisico. Verder is het risico beperkt, dat de woonstichting niet over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat de woonstichting aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 3 miljoen (2024: € 3 miljoen) om kortstondige fluctuaties op te vangen.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)



De woonstichting loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa en liquide middelen als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Zoals eerder aangegeven maakt de woonstichting geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

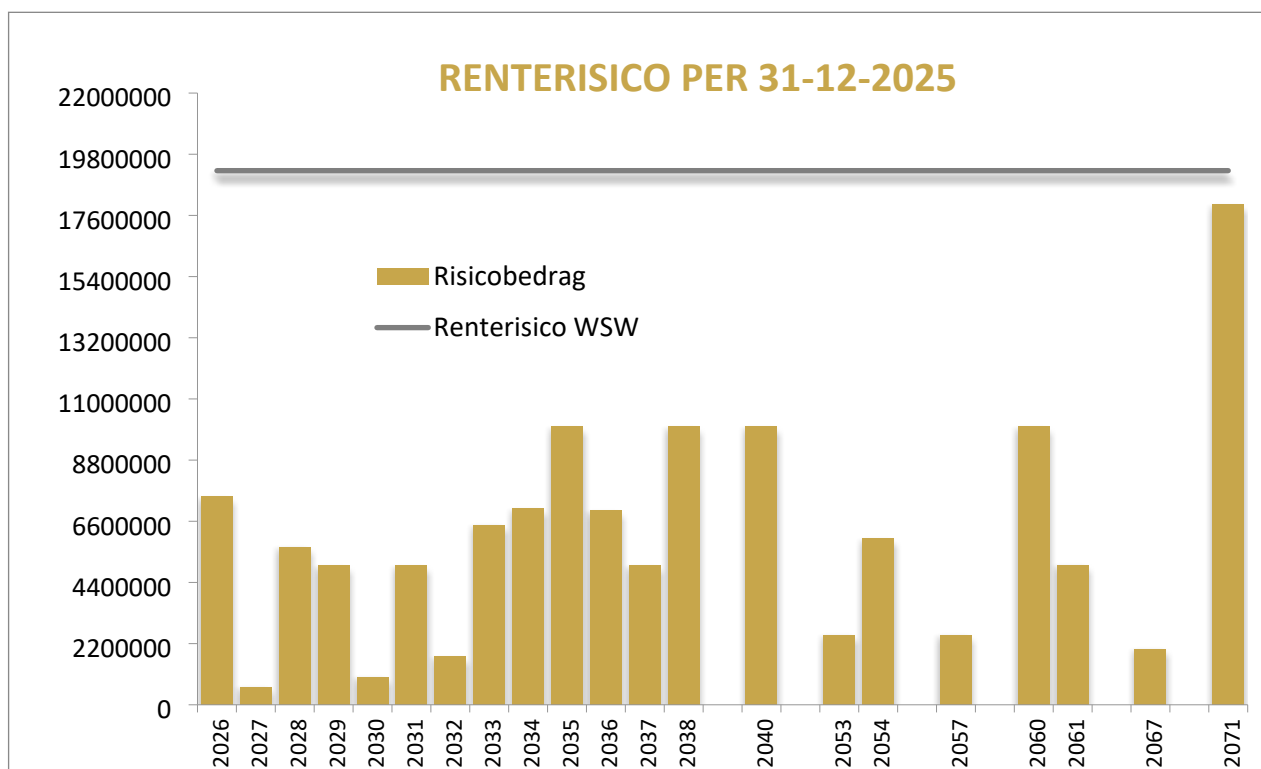
Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt de woonstichting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft de woonstichting geen renteswaps gecontracteerd. Per financieringsbesluit maakt de woonstichting een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste of variabele rente en kiest een passende periode binnen de leningenportefeuille. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het Treasurystatuut en omvatten:

- de financieringsbehoefte
- de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten
- de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Het rente- en looptijdenbeleid van de woonstichting is erop gericht de rente-resultaten te optimaliseren, rekening houdend met de wettelijke en interne kaders. Bij de keuze voor looptijden wordt rekening gehouden met een optimale spreiding van de portefeuille in tijd en omvang. Hierbij wordt een jaarlijkse norm van niet meer dan 15% renterisico (inclusief herfinanciering) gehanteerd. Het renterisico (in % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rente typisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én indien van toepassing
- de restanthoofdsom van rente typisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met
- de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten (indien van toepassing). Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit:

Uitgaande van de eindbedragen van de leningen is het renterisico per 31-12-2025:



1223 Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de woonstichting loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2025						
Restant looptijd	tot 1%	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5%	Totaal
1-<5 jaar	5.216.667	6.000.000			1.481.593	12.698.260
5-<10 jaar	10.000.000	11.454.000	1.750.000	6.250.000		29.454.000
10-<15 jaar		20.000.000		12.000.000		32.000.000
15-<20 jaar		485.289				485.289
> 20 jaar	33.565.085	322.500	2.000.000	11.000.000	1.007.332	47.894.917
Totaal	48.781.752	38.261.789	3.750.000	29.250.000	2.488.925	122.532.466

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaar aflossingen	Eind aflossingen
2026	206.838	7.500.000
2027	149.145	634.615
2028	88.431	5.667.857
2029	88.431	5.500.000

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen is gemiddeld 18,88 jaar (2024: 20,34 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht.

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Financieringsbeleid

Het beleid van de woonstichting is om haar financieringen voor 100% aan te trekken met vastrentende leningen.

Valutarisico

De woonstichting is alleen werkzaam in Nederland, waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn en derhalve geen valutarisico wordt gelopen.

Prijrisico

De woonstichting heeft geen aandelen in beurs- en niet-beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.



12. Toelichting op de balans

1201 Immateriële vaste activa

	BOEKJAAR 31-12-2025		BOEKJAAR 31-12-2024	
	€		€	
1201 Immateriële vaste activa				
Immateriële vaste activa DAEB	0		261.263	
Immateriële vaste activa niet-DAEB	0		13.635	
Totaal immateriële vaste activa	0		274.898	

	31-dec-25	31-dec-25	31-dec-24	31-dec-24
	€	€	€	€
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Aanschafwaarde 1 januari	1.306.319	68.175	1.306.319	68.175
Cumulatieve afschrijvingen	-1.045.056	-54.540	-783.792	-40.905
	261.263	13.635	522.527	27.270
Mutaties:				
Afschrijving boekjaar	-261.263	-13.635	-261.264	-13.635
Totaal van de mutaties	-261.263	-13.635	-261.264	-13.635
Aanschafwaarde 31 december	-	-	261.263	13.635
Aanschafwaarde 1 januari:	1.306.319	68.175	1.306.319	68.175
Afschrijving immateriële vaste activa	-1.306.319	-68.175	-1.045.056	-54.540
Totaal immateriële vaste activa	-	-	261.263	13.635

De afschrijvingen op de immateriële vaste activa zijn in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de overige beheerkosten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar pagina 101.

Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN

	31-dec-25	31-dec-24
	€	€
1202 Vastgoed in exploitatie DAEB	684.307.250	659.895.373
1203 Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	27.214.749	26.424.514
1204 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.410.067	5.073.477
1205 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.938.795	-
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	721.870.861	691.393.364



1202/1203 Vastgoed in exploitatie

1202 VASTGOED IN EXPLOITATIE 1203

	31-dec-25	31-dec-25	31-dec-24	31-dec-24
	€	€	€	€
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Cumulatieve aanschafwaarde	236.032.041	13.941.890	230.463.195	13.941.890
Cumulatieve herwaarderingen	446.459.166	15.378.192	365.852.950	12.300.267
Cumulatieve waardeverminderingen	-22.595.834	-2.895.568	-17.519.718	-2.895.568
Cumulatieve aanschafwaarde per 1 januari	659.895.373	26.424.514	578.796.427	23.346.589
Mutaties:				
Overboekingen vastgoed in ontwikkeling				
Investerings - na eerste waardering	7.839.683	-	5.568.846	-
Overige waardeveranderingen	-7.839.683	-	-5.076.116	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-	-	-
Herclassificatie - DAEB - niet-DAEB	-	-	-	-73.692
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	24.411.877	790.235	80.606.216	3.151.617
Totaal van de mutaties	24.411.877	790.235	81.098.946	3.077.925
Cumulatieve boekwaarde 31 december	684.307.250	27.214.749	659.895.373	26.424.514
Stand per 31 december				
Aanschafwaarde	243.871.724	13.941.890	236.032.041	13.941.890
Cumulatieve herwaarderingen	470.871.043	16.168.427	446.459.166	15.378.192
Cumulatieve waardeverminderingen	-30.435.517	-2.895.568	-22.595.834	-2.895.568
Cumulatieve boekwaarde	684.307.250	27.214.749	659.895.373	26.424.514

In 2025 zijn de WOZ-waarden vastgesteld op € 1.084 miljoen. De waarde in 2024 was € 1.004 miljoen.

Marktwaarde

Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + 10% of - 10%.

Uit het validatierapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + 10% of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In de definitieve versie van het Handboek modelmatig waarderen



marktwaarde 2025 d.d. 15 maart 2026 is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo is de Wet betaalbare huur opgenomen in het handboek, wat invloed heeft op de berekening van zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde. Daarnaast zijn de normen en parameters geactualiseerd naar de nieuwe peildatum en zijn diverse definities aangescherpt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

De investeringen hebben betrekking op duurzaamheidsingrepen in bestaand bezit.

Marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruikgemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode), met uitzondering van het bedrijfsmatig, maatschappelijk en het intramuraal vastgoed en de woonwagens met de daarbij behorende standplaatsen die volgens de wettelijke regeling op basis van de full versie zijn getaxeerd. Dit vastgoed wordt op full versie gewaardeerd omdat de huursom meer dan 5% van de totale huursom is. De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een door-exploitatie- en een uitpondscenario.

Marktwaarde per type	2025	2024	Waardering
EGW	427.712.555	407.834.859	Basis
MGW	256.062.863	252.652.331	Basis
BOG	3.369.651	2.954.645	Full
MOG	7.588.793	7.166.429	Full
ZOG	14.323.436	13.333.910	Full
Parkeren	2.038.825	1.974.146	Basis
Woonwagens + Standplaatsen	425.876	403.567	Full
Totaal	711.521.999	686.319.887	

Bij het door-exploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het door-exploitatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woon-gelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de DAEB-huurgrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan DAEB-huurgrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie (%)	3,16	3,04	2,83	2,95	2,94	2,86	2,41
Looninflatie (%)	5,03	3,53	3,18	3,39	3,49	3,47	2,99
Bouwindex (%)	4,00	3,00	2,26	2,83	2,92	3,14	3,06
Leegwaardestijging (Noordoost Noord-Brabant)	3,90%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten - EGW	€ 569	€ 589	€ 608	€ 629	€ 650	€ 673	€ 693
Beheerkosten - MGW	€ 558	€ 578	€ 597	€ 617	€ 638	€ 660	€ 680
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 526	€ 545	€ 562	€ 581	€ 602	€ 623	€ 641
Beheerkosten - zorgeneheid (extramuraal)	€ 515	€ 533	€ 550	€ 568	€ 588	€ 609	€ 627
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2024)	0,070%						
Gemeentelijke OZB - Vught	0,0864%						
Gemeentelijke OZB - 's-Hertogenbosch	0,0763%						
Gemeentelijke OZB - Oisterwijk	0,0992%						
Huurderving, als % van de huursom	1,00%						
Minimale mutatiekans bij zowel doorexpluiten als uitponden	4,00%						
Maximale mutatiekans voor EGW, MGW en extramurale zorgeneheid	50,00%						
Maximale mutatiekans voor studenteneenheden	100,00%						
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 675,55						
Verkoopkosten bij uitponden, als % van de leegwaarde	1,00%						
Disconteringsvoet referentiewoning	5,67%						
Disconteringsvoet opslag type woning	-0,45% - 0,00%						
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	- 0,31% + 0,11%						
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant regio	0,62%						
Disconteringsvoet opslag krimpgebied	0,00% - 0,86%						
Disconteringsvoet opslag doorexpluiten / uitponden	0,00% - 1,81%						
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant marktontwikkeling	0,20%						
Disconteringsvoet referentiewoning studenten en extramurale zorgeneheden	7,89%						
Disconteringsvoet opslag type woning	0,00% - 0,60%						
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,5% - 0,13%						

Parameters Instandhoudingsonderhoud EGW doorexploiteerscenario							
Bouwjaarklasse / Grootte		> = 1940	>= 1960	> = 1975	> = 1990		
	< 1940	< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	> = 2005	
	< 40	€ 1.655	€ 1.625	€ 1.627	€ 1.668	€ 1.780	€ 1.961
	> = 40 < 60	€ 1.863	€ 1.817	€ 1.810	€ 1.837	€ 1.964	€ 2.160
	> = 60 < 80	€ 1.998	€ 1.943	€ 1.939	€ 1.958	€ 2.096	€ 2.300
	> = 80 < 100	€ 2.132	€ 2.069	€ 2.075	€ 2.087	€ 2.235	€ 2.448
	> = 100 < 120	€ 2.190	€ 2.124	€ 2.141	€ 2.152	€ 2.304	€ 2.521
	> = 120	€ 2.249	€ 2.180	€ 2.208	€ 2.216	€ 2.373	€ 2.594

Parameters Instandhoudingsonderhoud MGW doorexploteerscenario							
Bouwjaarklasse / Grootte		> = 1940	>= 1960	> = 1975	> = 1990		
	< 1940	< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	> = 2005	
	< 40	€ 1.394	€ 1.440	€ 1.461	€ 1.522	€ 1.651	€ 1.807
	> = 40 < 60	€ 1.502	€ 1.535	€ 1.582	€ 1.639	€ 1.784	€ 1.961
	> = 60 < 80	€ 1.652	€ 1.671	€ 1.739	€ 1.789	€ 1.944	€ 2.138
	> = 80 < 100	€ 1.854	€ 1.854	€ 1.935	€ 1.975	€ 2.138	€ 2.348
	> = 100 < 120	€ 2.035	€ 2.019	€ 2.115	€ 2.147	€ 2.316	€ 2.538
	> = 120	€ 2.165	€ 2.136	€ 2.251	€ 2.277	€ 2.450	€ 2.681

Parameters Instandhoudingsonderhoud EGW uitpondscenario							
Bouwjaarklasse / Grootte		> = 1940	>= 1960	> = 1975	> = 1990		
	< 1940	< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	> = 2005	
	< 40	€ 1.003	€ 981	€ 922	€ 963	€ 992	€ 1.132
	> = 40 < 60	€ 1.111	€ 1.074	€ 1.010	€ 1.025	€ 1.046	€ 1.219
	> = 60 < 80	€ 1.185	€ 1.139	€ 1.067	€ 1.065	€ 1.083	€ 1.275
	> = 80 < 100	€ 1.262	€ 1.206	€ 1.121	€ 1.106	€ 1.120	€ 1.332
	> = 100 < 120	€ 1.298	€ 1.239	€ 1.143	€ 1.125	€ 1.138	€ 1.357
	> = 120	€ 1.335	€ 1.272	€ 1.166	€ 1.143	€ 1.155	€ 1.382



Parameters Instandhoudingsonderhoud MGW uitpondscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte						
	< 1940	< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	>= 2005
< 40	€ 807	€ 852	€ 855	€ 907	€ 981	€ 1.118
>= 40 < 60	€ 880	€ 912	€ 926	€ 971	€ 1.040	€ 1.191
>= 60 < 80	€ 979	€ 996	€ 1.017	€ 1.050	€ 1.112	€ 1.279
>= 80 < 100	€ 1.106	€ 1.105	€ 1.125	€ 1.141	€ 1.194	€ 1.383
>= 100 < 120	€ 1.223	€ 1.204	€ 1.226	€ 1.227	€ 1.270	€ 1.481
>= 120	€ 1.311	€ 1.279	€ 1.305	€ 1.297	€ 1.332	€ 1.557

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,16%	3,04%	2,83%	2,95%	2,94%	2,86%
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 7,69 / € 9,35 / € 12,42					
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 12,90 / € 15,62 / € 15,62					
Marketing	14% van de marktjaarhuur					
Beheerkosten	3% / 2% / 2,5%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2024)	BOG/MOG 0,13% ZOG 0,35%					
Disconteringsvoet referentie object	9,64%					
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,25% - 0,59%					
Disconteringsvoet opslag type contract	0,00% / 0,07% / -1,00%					
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,60%					

Parameters parkeergelegenheid	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,16%	3,04%	2,83%	2,95%	2,94%	2,86%
Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	€ 70,99 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	€ 238,98 per jaar					
Beheerkosten - Parkeerplaats	€ 35,49 per jaar					
Beheerkosten - Garagebox	€ 48,51 per jaar					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2024)	0,23%					
Disconteringsvoet referentie object	7,91%					
Disconteringsvoet opslag type (parkeerplaats/ garagebox)	0,00% / 0,09%					
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,35%					

Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed alsmede het intramuraal zorgvastgoed en de woonwagens met de daarbij behorende standplaatsen worden gewaardeerd op basis van de full versie met inzet van de onafhankelijke externe taxateur. De toelichting is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. In onderstaande tabel staat weergegeven welke vrijheidsgraden zijn toegepast door de taxateur:

Vrijheidsgraden	Tijdelijk		
	BOG/MOG/ZOG	woningcomplex	Woonwagens
Schematische vrijheid	X		
Markthuur(stijging)	X	X	X
Exit yield	X	X	X
Leegwaarde(stijging)		X	X
Disconteringsvoet	X	X	X
Technische splitsingskosten			
Mutatie- en verkoopkans	X	X	X
Bijzondere uitgangspunten			
Erfpacht			
Exploitatiescenario		X	X



Schattingen

Aannames en schattingen die taxateurs hanteren ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed kunnen afwijken van de werkelijk te verwachte marktontwikkelingen en daarmee van invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

De waardering van het vastgoed is gebaseerd op de uitgangspunten en parameters uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (peildatum 31 december 2024 met een actualisatiedatum 14 maart 2025). Het handboek is opgesteld om de uniformering en transparantie van de waardering bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten.

Echter het beleid van woonstichting Charlotte van Beuningen is niet om het vastgoed te exploiteren conform de uitgangspunten en parameters uit het handboek.

Het verschil tussen de waarde conform deze parameters en de oorspronkelijke marktwaarde wordt ook wel de volkshuisvestelijke bestemming genoemd.

Beleidswaarde

Uitgangspunten Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 3 367,9 miljoen.

	2025	2024
DAEB	348.405	291.277
Niet-DAEB	19.580	19.359
Beleidswaarde totaal	367.985	310.636

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
Eengezinswoningen	€ 739,88	€ 1.183,86
Meergezinswoningen	€ 759,63	€ 1.055,65
Overige woonvormen	n.v.t.	n.v.t.
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 953,73	€ 967,34
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.618,48	€ 4.407,80
Aantal verhuureenheden met EFG label	112	0

Streefhuur

De aanvangshuurprijzen van woningen van Charlotte van Beuningen zijn niet hoger dan 95% van de maximaal redelijke huurprijs. Dit betekent dat de streefhuur van een woning niet hoger dan 95% is. Dit percentage is bewust vastgesteld om een veilige marge te behouden, waarmee voorkomen wordt dat de maximale huurprijs (100%) wordt overschreden. Correcties in het WWS-puntensysteem komen namelijk regelmatig voor en de marge van 5% biedt voldoende zekerheid om binnen de wettelijke grenzen te blijven.

Door gebruik te maken van diverse huurprijscategorieën wordt ervoor gezorgd dat de primaire doelgroep wordt bedient. Hiervoor blijven we ook binnen de grenzen van het passend toewijzen.



Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting, opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. (MJOB) van Charlotte van Beuningen. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 2.

Charlotte van Beuningen beschikt over een door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde MJOB voor 2026.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Charlotte van Beuningen conditiemetingen. Hiertoe hanteert Charlotte van Beuningen een periodieke actualisatie. Eens per jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Charlotte van Beuningen rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2026.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Charlotte van Beuningen rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
Installaties	18 jaar
Dak vervanging	56 jaar
Voegwerk	56 jaar
Kozijnvervanging	56 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	25 jaar
Toilet	25 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Charlotte van Beuningen normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

EFG-labels

Charlotte van Beuningen heeft nog 112 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Charlotte van Beuningen heeft geen achterstallig onderhoud en dat is derhalve ook niet verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2035.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

	Beleidswaarde Effect t.o.v. beleidswaarde	
	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Beleidswaarde 2025	367.985	
Beleidshuur + € 25,-	384.504	16.518
Beleidshuur -/- € 25,-	348.859	-19.126
Onderhoudsnorm + € 100,-	355.549	-12.436
Onderhoudsnorm -/- € 100,-	380.421	12.436
Beheernorm + € 100,-	355.549	-12.436
Beheernorm -/- € 100,-	380.421	12.436
Disconteringsvoet + 0,5%	333.343	-34.642
Disconteringsvoet -/- 0,5%	408.836	40.850

1204 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-dec-25	31-dec-24
	€	€
1204 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Aanschafwaarde 1 januari	3.498.988	3.712.313
Cumulatieve herwaarderingsen	2.685.821	2.362.791
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.111.332	-1.111.332
Cumulatieve boekwaarde per 1 januari	5.073.477	4.963.772
Mutaties:		
Desinvesteringen	-	-213.325
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	336.590	323.030
Totaal van de mutaties	336.590	109.705
Aanschafwaarde 31 december	5.410.067	5.073.477
Aanschafwaarde 1 januari	3.498.988	3.498.988
Cumulatieve herwaarderingsen	3.022.411	2.685.821
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.111.332	-1.111.332
Boekwaarde 31 december	5.410.067	5.073.477

Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft per einde boekjaar nog 22 contracten (2024: 22) afgesloten die kwalificeren als verkoop, waarvoor een terugkooprecht geldt. De huidige marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedraagt € 5,4 miljoen. (vorig jaar: € 5,0 miljoen). De woonstichting heeft in het verleden woningen verkocht aan zittende bewoners in het kader van de Wet bevordering eigen woningbezit, waarbij de bewoners korting is verleend van 15% tot 25% met de bepaling dat wanneer de koper de woning doorverkoopt een tijdsevenredig deel van deze korting dient te worden terugbetaald of de woning verplicht tegen de waarde in het economisch verkeer aan de woonstichting moet worden aangeboden. Vervolgens is het huidige beleid van de woonstichting om de woning vervolgens zonder verdere verplichtingen te verkopen in de vrije verkoop. Indien mogelijk kan de woning aan zittende bewoners worden verkocht onder de regeling Koop Naar Wens, waarmee de doorstroming in het woningbezit bevorderd kan worden. Voor de opstaande vordering wordt een herwaarderingsreserve gevormd welke wordt toegelicht onder het eigen vermogen (1213).



1205 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-dec-25	31-dec-24
	€	€
1205 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschafwaarde	800.914	602.312
Cumulatieve herwaardering	-2.784.923	-4.391.162
Overboeking van voorziening	1.984.009	3.788.850
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Mutaties:		
Overboeking vastgoed in ontwikkeling	-	-687.450
ORT Hertoglaan	-3.285.746	1.606.239
ORT Isabellaveld 16 RAR Woningen	-486.675	
ORT Isabellaveld 10 BEBO Woningen	-489.873	
ORT P. Vreedesingel	-783.797	
Investerings - initiele verkrijgingen	7.524.739	
Overige waardeveranderingen	-	886.052
Herwaardering t.b.v. voorziening	2.683.811	
Totaal van de mutaties	5.162.459	1.804.841
Aanschafwaarde	8.325.653	800.914
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	-3.386.858	-2.784.923
Overboeking naar voorziening	-1.659.192	1.984.009
Boekwaarde 31 december	3.279.603	-

1206 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-dec-25	31-dec-24
	€	€
1206 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Aanschafwaarde	5.964.276	5.957.358
Cumulatieve afschrijvingen	-2.232.933	-2.117.564
Boekwaarde begin boekjaar	3.731.343	3.839.794
Mutaties:		
Investerings	47.051	6.918
Desinvesteringen	84.790	-
Correctie afschrijving (buiten gebruikstelling)	-84.790	-
Afschrijvingen	-113.186	-115.369
Totaal van de mutaties	-66.135	-108.451
Aanschafwaarde	6.096.117	5.964.276
Cumulatieve afschrijvingen	-2.430.909	-2.232.933
Boekwaarde einde boekjaar	3.665.208	3.731.343

De afschrijvingen op basis van historische kostprijs zijn bepaald op basis van de volgende levensduur:

- Kantoorgebouw/ondergrond: 50 jaar/geen afschrijving
- Verbouw kantoorgebouw: Werkelijke levensduur, max. levensduur kantoor



- Kantoorinventaris: 5/10 jaar
- Automatisering: 3/5 jaar
- Vervoersmiddelen (met restwaarde) 3 jaar

Verzekeringen

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 1 januari 2025 verzekerd voor een vast bedrag per verhuureenheid van € 34,06. In 2024 was dit € 30,14. De verzekeringsmaatschappij zal geen aanspraak doen op onderverzekering omdat jaarlijks het bedrag per verhuureenheid wordt aangepast overeenkomstig het CBS-indexcijfer bouwkosten. Verder zijn er verzekeringen afgesloten voor vervoermiddelen, aansprakelijkheid, reconstructie, huurdersbelang, computers, ziektekosten, aansprakelijkheid bestuurders en rechtsbijstand vervoermiddelen.

Financiële vaste activa

Financiële vaste activa		31-dec-25	31-dec-24
		€	€
1207	Latente belastingvorderingen	-	-
1208	Overige vorderingen	8.244.430	8.411.912
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA		8.244.430	8.411.912

1208 Overige vorderingen

1208 Overige vorderingen		31-dec-25	31-dec-24
		€	€
<u>Te vorderen kopen naar wens</u>			
Stand per 1 januari		8.411.912	8.496.220
Aflossingen		-179.000	-175.000
Waardeveranderingen		11.518	90.692
Totaal mutaties		-167.482	-84.308
Stand per 31 december		8.244.430	8.411.912

Toevoeging boekjaar	Aantal	Koopsom bij overdracht	Koopsom uitgesteld	Koopsom totaal
Verkoop 100%	-	-	-	-
Verkoop 75%	-	-	-	-
Verkoop 50%	-	-	-	-
Volledige afkoop	2	-179.000	-	-179.000
Subtotaal	2	-179.000	-	-179.000

Er staan nog 84 woningen als verkocht op de balans op basis van de regeling Kopen Naar Wens. Volgens deze regeling krijgt de zittende bewoner de mogelijkheid om een woning met 10% korting te kopen en deze direct 100% te betalen. Wezenlijk wijkt dit niet af van een reguliere verkoop.

Een andere mogelijkheid is dat de koopsom naar wens betaald kan worden op basis van het inkomen. Afhankelijk van het inkomen bedraagt de koopsom 50% tot 75%. Daaraan verbonden ligt een erfpachtcanon constructie voor de niet-betaalde koopsom. Jaarlijks ontvangen de kopers een overzicht over de waardeontwikkeling van de woning en de mogelijkheid tot verdere deelbetaling. Deze regeling is in 2017 gestopt.



De waardeverandering is in de balans verantwoord onder de financiële vaste activa “overige vorderingen”. Jaarlijks worden de retributie en de canon, voor zover niet afgekocht, van de verkochte woningen gewaardeerd naar de ontwikkeling van het algemene prijsniveau van koopwoningen. Deze aanpassing vindt plaats volgens de “prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) – reeks eengezinswoningen - voor de provincie waarin de woningen gelegen zijn”. Deze cijfers worden gepubliceerd door het kadaster/CBS. Daarnaast hebben 2 woningeigenaren de uitgestelde koopsom betaald, het resultaat is hierboven opgenomen.

Vorderingen

VORDERINGEN

	31-dec-25	31-dec-24
	€	€
1209 Huurdebiteuren	142.485	118.432
1210 Overige vorderingen	131.288	270.487
1211 Overlopende activa	1.025.474	198.494
TOTAAL VORDERINGEN	1.299.247	587.413

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde vorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

1209 Huurdebiteuren

1209 Huurdebiteuren	31-dec-25	31-dec-24
	€	€
Saldo per 31 december alle contracten	142.485	118.432
Betalingsregeling ultimo verslagjaar	€ 31.981	28.691

Per 31 december 2025 is een bedrag van € 31.981 ter incasso uit handen gegeven aan de deurwaarder, wat een stijging van € 3.290 betekent ten opzichte van 2024. Deze stijging is o.a. te verklaren door een toename van het aantal betalingsregelingen van 71 naar 69.

Dubieuze debiteuren worden één keer per jaar beoordeeld en voor zover nodig afgeboekt waardoor er geen voorziening wordt gevormd. De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.



1210 Overige vorderingen

	31-dec-24	31-dec-23
1210 Overige vorderingen	€	€
Thuispoort	42.379	-
Overige debiteuren	228.108	286.726
TOTAAL OVERIGE VORDERINGEN	270.487	286.726

1211 Overlopende activa

	31-dec-25	31-dec-24
1211 Overlopende activa	€	€
Nog te ontvangen Prorail	-	12.051
Nog te vorderen VPB voorgaande jaren	869.539	21.554
Overige overlopende activa	155.935	164.889
TOTAAL OVERLOPENDE ACTIVA	1.025.474	198.494

1212 Liquide middelen

	31-dec-25	31-dec-24
1212 Liquide middelen	€	€
Direct opvraagbaar:		
Banken	2.049.461	193.798
TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN	2.049.461	193.798

Bij de Rabobank is een rekening-courant krediet van € 3,0 miljoen afgesloten. Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen, ze staan ter vrije beschikking.

Eigen vermogen

EIGEN VERMOGEN	31-dec-25	31-dec-24
	€	€
1213 Herwaarderingsreserve	468.406.945	453.252.384
1213 Herwaarderingsreserve Verkoop onder Voorwaarden	1.527.247	1.123.117
1214 Wettelijke reserve immateriële vaste activa	-	274.898
1215 Overige reserves	105.518.199	36.265.056
1216 Resultaat boekjaar	18.199.830	84.536.938
Totaal	593.652.221	575.452.393



1213 Herwaarderingsreserve

	31-dec-25	31-dec-24
	€	€
1213 Herwaarderingsreserves		
Stand per 1 januari	453.252.384	374.088.177
Mutaties:		
Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB	-	-
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB	-	-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	15.154.561	79.164.207
Totaal mutaties	15.154.561	79.164.207
Stand 31 december	468.406.945	453.252.384
1213 Herwaarderingsreserves Verkoop onder Voorwaarden	€	€
Stand per 1 januari	1.123.117	836.731
Mutaties:		
Mutatie herwaardering Verkoop onder Voorwaarden	404.130	286.386
Totaal mutaties	404.130	286.386
Stand 31 december	1.527.247	1.123.117

1214 Wettelijke en statutaire reserves

	31-dec-25	31-dec-24
	€	€
1214 Wettelijke en statutaire reserves		
Stand per 1 januari	274.898	549.797
Mutaties:		
Vrijval/toevoeging wettelijke reserve	-274.898	-274.899
Totaal mutaties	-274.898	-274.899
Stand 31 december	-	274.898

1215 Overige reserves

	31-dec-25	31-dec-24
	€	€
1215 Overige reserves		
Stand per 1 januari	36.265.056	136.890.675
Resultaat voorgaand boekjaar	84.536.938	-21.376.232
Mutaties:		
Desinvestering sloop obv marktwaarde Niet-DAEB	-	-73.692
Desinvestering sloop obv historische kostprijs Niet-DAEB	-	-
Mutatie wettelijke reserve	274.898	274.899
Mutatie herwaardering einde boekjaar	-15.558.693	-79.450.594
Totaal mutaties	-15.283.795	-79.249.387
Jaarresultaat	-	-
Stand 31 december	105.518.199	36.265.056

Het resultaat 2025 van € 18.199.830 is toegevoegd aan de overige reserves.



Voorzieningen

	31-dec-25	31-dec-24
VOORZIENINGEN	€	€
Voorziening voor onrendabele investeringen en		
1217 herstructurering	1.659.192	2.784.924
1218 Latente Belastingverplichtingen	375.241	235.686
	2.034.433	3.020.610

1217 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering

	31-dec-25	31-dec-24
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	€	€
Overboeking vastgoed in ontwikkeling	1.659.192	2.784.924
Totaal	1.659.192	2.784.924

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. De bepaling van de voorziening is onderhevig aan onzekerheden ten aanzien van bouwkostenontwikkelingen, doorlooptijden en marktontwikkelingen. De belangrijkste veronderstellingen betreffen stichtingskosten, huurontwikkeling, exploitatiekosten en disconteringsparameters, gebaseerd op interne beleidskaders en externe marktinformatie. De gehanteerde disconteringsvoet weerspiegelt zowel de risicovrije rente als een opslag voor project specifieke risico's. Wijzigingen in deze uitgangspunten kunnen materiële effecten hebben op de hoogte van de voorziening; een stijging van de disconteringsvoet met 0,5%-punt leidt bijvoorbeeld tot een stijging van de voorziening van circa €1,3 miljoen.

De voorziening onrendabele investeringen heeft een looptijd korter dan 1 jaar. De voorziening betreft de Hertoglaan.

1218 Latente Belastingsschulden

	31-dec-25	31-dec-24
1218 Latente belastingverplichtingen	€	€
Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	-155.267	-291.779
Fiscale onderhoudsvoorziening	530.508	527.465
Totaal	375.241	235.686

De latente belastinglasten/-baten in de winst-en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	2024	Mutatie	2025
Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	291.779	-136.512	-155.267
Fiscale onderhoudsvoorziening	-527.465	-3.043	530.508
Totaal Latentie	-235.686	-139.555	375.241



De latente belastingverplichting wordt berekend over een langere periode (drie tot vijf jaar) en worden derhalve gezien als langlopend.

Het rentepercentage dat wordt gehanteerd voor de berekening van de latenties is gebaseerd op de gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille van Charlotte van Beuningen.

Voor 2025 is deze berekend op 1,56%. Na aftrek van het vennootschapsbelastingtarief (25,8%) bedraagt de netto rente 1,16%.

Toelichting Latenties

Vastgoed in exploitatie

Er wordt uitgegaan van eeuwigdurende exploitatie en er vindt geen fiscale afwikkeling plaats door zeer waarschijnlijk permanent gebruik van herinvesteringsreserve (bij verkoop) en inbreng restwaarde als kostprijs vervangend actief (bij sloop=nieuwbouw). Waardering tegen contante waarde derhalve nihil.

Waardering jaarrekening ultimo 2025 (marktwaaarde)	€ 711.521.999
Waardering fiscaal ultimo 2025	€ 548.597.305
	€- 162.924.694

Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel

Commercieel wordt er niet op het vastgoed afgeschreven, fiscaal wel.

Over het afschrijvingspotentieel wordt 25,8 % VPB berekend. Het saldo wordt contant gemaakt tegen 1,16% over een periode van 5 jaar.

Fiscale onderhoudsvoorziening

De latentie van de voorziening Groot Onderhoud wordt bepaald op basis van de afspraken met de belastingdienst. Over de voorziening wordt 25,8% vennootschapsbelasting berekend. Het saldo wordt contant gemaakt tegen 1,56% over een periode van 5 jaar. Deze periode is gekozen in overleg met de Belastingdienst.

Langlopende schulden

LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-dec-25	31-dec-24
	€	€
1219 Schulden aan banken	122.183.718	109.925.751
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken		
1220 verkocht onder voorwaarden	5.211.102	4.920.034
Totaal	127.394.820	114.845.785

1219 Schulden aan banken



	31-dec-25	31-dec-24
1219 Schulden aan banken	€	€
Opgenomen geldleningen	122.183.718	109.925.751
TOTAAL SCHULDEN AAN BANKEN	122.183.718	109.925.751

OVERZICHT LANGLOPENDE SCHULDEN :

Verdeling naar looptijd:

Langer dan 1 en korter dan 5 jaar	12.491.422	19.698.260
Langer dan 5 jaar	109.834.206	90.227.491
Totaal	122.325.628	109.925.751

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting is € 8.506.838. De materiële vaste activa onroerende zaken in exploitatie zijn grotendeels als onderpand bij het WSW ingebracht voor de borging van de bestaande leningenportefeuille. Alle leningencontracten vallen onder de WSW-borging. De gemiddelde rente van de kapitaalmarkten per 31 december 2025 bedroeg 1,70% (in 2024, 2023 en 2022 was dit respectievelijk 1,56 1,67% en 1,60%). De leningen worden afgelost op basis van annuïtaire dan wel de fixe wijze.

	31-dec-25	31-dec-24
MUTATIE OPGENOMEN LENINGEN:	€	€
Saldo 1 januari	117.283.156	121.946.142
Nieuwe leningen in het boekjaar	23.250.000	8.250.000
	140.533.156	130.196.142
Aflossingen in het boekjaar	206.838	312.986
Contractuele aflossing ineens	9.600.000	12.600.000
Totaal aflossing boekjaar	9.806.838	12.912.986
	130.726.318	117.283.156
Aflossing komend boekjaar	8.506.838	7.357.405
	122.219.480	109.925.751
Saldo leningen kapitaalmarkt 31 december		

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 111.144.000 (In 2024 was dat € 105.516.000). De leningen zijn gewaardeerd met peildatum 31 december 2025. De disconteringscurve die is gehanteerd om de marktwaarde van de leningen te bepalen is de Euribor/Interest Rate Swap curve van 31 december 2025. Er is geen opslag gehanteerd boven deze Euribor/IRS curve. De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen is gemiddeld 18,88 jaar (2024: 20,34 jaar).

In 2025 zijn er in totaal 2 leningen volledig afgelost:

BNG	3.600.000	3,85%
BNG	6.000.000	2,05%
Totaal	9.600.000	

Voor 2025 bedraagt de herfinanciering van bestaande leningen:

NWB, BNG	20.000.000	3,12%
	20.000.000	



1220 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
1220	31-dec-25	31-dec-24
	€	€
Terugkoopverplichting begin boekjaar	4.920.034	4.856.073
Verminderings		-215.384
Op- / afwaardering	291.068	279.345
TOTAAL TERUGKOOPVERPLICHTING VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	5.211.102	4.920.034

Het aantal woningen ultimo 2025 bedraagt 22. De verwachte looptijd van de terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is ingeschat op langer dan 1 jaar en wordt daarom verantwoord als langlopende schuld.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden		
	31-dec-25	31-dec-24
	€	€
1221 Schulden aan banken	8.506.838	7.357.405
1222 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.542.619	2.295.773
1223 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	608.839	198.048
1224 Overlopende passiva	2.389.437	1.422.713
Totaal	14.047.733	11.273.939

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden. Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

1221 Schulden aan banken

	31-dec-25	31-dec-24
1221 Schulden aan banken		
Leningen kredietinstellingen	8.506.838	7.357.405
TOTAAL SCHULDEN AAN BANKEN	8.506.838	7.357.405

1222 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-dec-25	31-dec-24
1222 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	2.542.619	2.295.773
TOTAAL SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	2.542.619	2.295.773



1223 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-dec-25	31-dec-24
1223 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Loonheffing en sociale premies	-	-
Omzetbelasting	608.839	198.048
Vennootschapsbelasting	-	-
Pensioenpremies	-	-
TOTAAL BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING	608.839	198.048

1224 Overlopende passiva

	31-dec-25	31-dec-24
1224 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	941.608	739.423
Vooruitontvangen huur	-	-
Diversen	1.447.829	683.290
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	2.389.437	1.422.713

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



Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

WSW-obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Charlotte van Beuningen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Charlotte van Beuningen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€31.816) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt €3.1 miljoen per 31 december 2025 (€3.1 miljoen per 31 december 2024).

Op basis van de begroting 2026 zal Charlotte van Beuningen de komende vijf jaren naar verwachting in totaal € 205.000 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Charlotte van Beuningen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Woonstichting Charlotte van Beuningen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Zekerheden kredietfaciliteit

Gevestigde zekerheden rekening courant krediet Rabobank van € 3 miljoen op de adressen van Heurnstraat 27-37, Oisterwijksestraat 11-13 en Secretaris van Rooijstraat 17.

Fiscaliteiten

Voor het jaar 2025 is een belastbare winst berekend van € 4,2 miljoen (2024: € 5,1 miljoen).

De woonstichting heeft een voorziening groot onderhoud gevormd in haar aangiften vennootschapsbelasting. Over de vorming en omvang van deze voorziening is met de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst gesloten. Deze vaststellingsovereenkomst is in 2024 verlengd tot en met 2029.

Sinds 2019 is er een generieke renteaftrekbepanking ingevoerd. Als gevolg hiervan kan een deel van de rentelasten niet in aftrek worden gebracht in de aangiften vennootschapsbelasting. Tegen de toepassing van deze renteaftrekbepanking zijn vanuit de sector grote bezwaren, omdat woningcorporaties hard worden geraakt door deze wetgeving die is bedoeld om belastingontwijking van multinationals tegen te gaan. Ter behoud van rechten is bezwaar gemaakt tegen de aanslagen over 2021, 2022 en 2023. De aanslagen over 2024 en 2025 zijn nog niet opgelegd. De sector is een procedure tegen deze aftrekbepanking opgestart. De woonstichting neemt deel aan deze procedure.

Loopbaanbudgetten

Per 31-12-2025 hebben de medewerkers van woonstichting Charlotte van Beuningen € 64.763 aan rechten voor loopbaanbudget opgebouwd, waarvan in de toekomst gebruik gemaakt kan worden.

Gratificaties

In 2026 is er één gratificatie voorzien conform CAO.



13. Toelichting op de winst- en verliesrekening

1301 Huuropbrengsten

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
	€	€
1301 Huuropbrengsten		
<u>Woningen en woongebouwen DAEB</u>		
Vught	22.348.325	21.326.802
Den Bosch	876.638	833.332
Oisterwijk	347.971	333.888
	<u>23.572.934</u>	<u>22.494.022</u>
<u>Woningen en woongebouwen niet-DAEB</u>		
Vught	410.021	392.482
Den Bosch	334.794	317.942
Oisterwijk	103.508	98.359
	<u>848.323</u>	<u>808.783</u>
<u>Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB</u>		
Vught	31.386	31.386
Oisterwijk	430.612	421.260
	<u>461.998</u>	<u>452.646</u>
<u>Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB</u>		
Vught	393.047	378.159
Den Bosch	27.963	27.480
	<u>421.011</u>	<u>405.639</u>
Totaal	<u>25.304.266</u>	<u>24.161.090</u>
Huurderving wegens leegstand	<u>137.406</u>	<u>139.965</u>
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	<u>25.166.860</u>	<u>24.021.125</u>

In 2025 heeft woonstichting Charlotte van Beuningen de huur van de DAEB-woningen verhoogd met maximaal 4,5% en de niet-DAEB woningen met 4,1%. Ook zijn woningen met een kale huurprijs tot €350 verhoogd met €25. Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

1302 Opbrengsten servicecontracten

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
	€	€
1302 Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	766.588	992.071
Derving wegens oninbaarheid	-3.490	2.832
	<u>763.098</u>	<u>994.903</u>
Te verrekenen exploitatieresultaat	-	-
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	<u>763.098</u>	<u>994.903</u>

Dit betreft bedragen welke de bewoners boven de (netto) huurprijs betalen voor stook- en servicekosten en overige voorzieningen. De vergoeding voor levering en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.



1303 Lasten servicecontracten

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
1303 Lasten servicecontracten	€	€
Servicekosten	742.960	964.484
Administratiekosten	20.135	30.418
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	763.095	994.902

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de bewoners met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

1304 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
1304 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	€
Communicatie en publiciteit	12.522	12.301
Advies	38.590	52.521
Overige exploitatiekosten	165.831	-27.461
Overige bedrijfsopbrengsten	-116.650	-103.279
Vergoeding	-1.756	-1.703
Toegerekende personeelskosten	1.597.776	1.936.320
Overige lasten verhuur en beheer	606.500	643.901
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	2.302.813	2.512.600

1305 Lasten onderhoudsactiviteiten

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
1305 Lasten onderhoudsactiviteiten	€	€
Reparatie onderhoud	2.639.854	2.041.831
Mutatie onderhoud	1.394.619	1.588.745
Contract onderhoud	883.030	873.248
Totaal dagelijks onderhoud	4.917.503	4.503.824
Overig onderhoud	1.931.459	1.302.762
Planmatig onderhoud	6.656.533	3.900.509
Overige exploitatiekosten	58.713	53.472
Toegerekende personeelskosten	607.779	746.143
Overige lasten onderhoudsactiviteiten	230.707	248.122
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	14.402.694	10.754.831

Het planmatig onderhoud kent een forse stijging in 2025. Dit is veroorzaakt doordat projecten in 2024 zijn doorgeschoven naar 2025 en één project in zijn geheel is uitgevoerd in 2025 in plaats van 50% in 2025 en 50% in 2026.



1306 Overige directe lasten exploitatie bezit

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
1306 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	€
Belastingen	1.169.748	1.145.848
Premie verzekeringen	157.445	138.794
Verhuurbijdrage	18.111	13.763
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	1.345.304	1.298.405

1307 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
1307 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	€
Verkoop vastgoedportefeuille	328.884	307.942
Verkoopkosten	-398	-393
Verkoop teruggekochte woningen VoV		44.555
Verkoopkosten		-106
Overige kosten Verkoop	-	-
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	328.487	351.998

De regel verkoop vastgoedportefeuille bestaat uit 2 woningen waarbij de openstaande vordering volledig is afgelost.

1308 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
1308 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	€
Verkoop vastgoedportefeuille	-179.000	-175.000
Verkoop teruggekochte woningen vov	-13.342	2.059
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-192.342	-172.941

De verkoop vastgoedportefeuille is de boekwaarde van de 2 woningen waarbij de uitgestelde betaling is voldaan. De boekwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat.



1309 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
1309 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	€	€
DAEB:		
Onrendabele investering Hertoglaan	300.132	801.789
Onrendabele investering 16 RAR Isabellaveld	-489.873	-95.483
Onrendabele investering 10 BEBO Isabellaveld	-486.675	
Onrendabele investering 16 BEBO P. Vreedesingel	-783.797	
Onrendabele investering duurzaamheid	-7.839.683	-4.877.134
Nagekomen kosten GZB		
	-9.299.896	-4.170.828
NIET-DAEB:		
Onrendabele investering duurzaamheid		-
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-9.299.896	-4.170.828

1310 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
1310 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€
DAEB:		
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	24.411.862	80.606.227
	24.411.862	80.606.227
NIET-DAEB:		
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	790.257	3.151.603
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	25.202.119	83.757.830

1311 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€	€
1311		
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	45.523	43.686
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	45.523	43.686



1312 Overige organisatiekosten

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
1312 Overige organisatiekosten	€	€
Autoriteit woningcorporaties	22.380	19.773
Obligo WSW	31.816	35.753
Contributie landelijke federatie	30.568	29.900
Kosten Raad van Commissarissen	93.419	88.056
Kosten externe controle accountant	96.304	116.753
Kosten externe auditor	68.680	75.865
Advieskosten	66.640	112.199
Overige exploitatiekosten	8.983	51.864
Toegekende personeelskosten	734.485	879.502
Overige lasten organisatiekosten	278.803	292.468
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	1.432.078	1.702.133

1313 Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
1313 Kosten omtrent leefbaarheid	€	€
De Rode Rik	15.360	20.085
Overige exploitatiekosten	20.070	21.231
Leefbaarheid	41.047	82.076
Toegekende personeelskosten	100.105	163.161
Overige lasten leefbaarheid	37.926	54.257
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	214.508	340.810

1314 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	€	€
1314 tot de vlottende activa behoren		
Kopen naar wens	11.518	90.692
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	11.518	90.692

1315 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
1315 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	€
Rentebaten	529	-2.778
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	529	2.778



1316 Rentelasten en soortgelijke kosten

	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
	€	€
1316 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente en kosten rekening courant banken	20.852	22.074
Rente op leningen kredietinstellingen	1.979.342	1.746.678
Borgstellingvergoeding	31.059	30.524
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	2.031.253	1.799.276

1317 Belastingen

Belastingen	BOEKJAAR 2025	BOEKJAAR 2024
	€	€
Winst- en verlies:		
Belastinglatenties:		
Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	136.512	98.994
Vastgoed in exploitatie: verkopen		-
Fiscale onderhoudsvoorziening	3.043	-6.345
Disagio leningportefeuille		-
Agio Leningruil Vestia		-
Generieke rentebeperving (ATAD)		-
Mutatie Belastinglatenties	139.555	92.649
Vennootschapsbelasting:		
Correctie acuut verschuldigde VPB 2021		-33.520
Correctie acuut verschuldigde VPB 2022		-64.209
Correctie acuut verschuldigde VPB 2023		-329.230
Correctie acuut verschuldigde VPB 2024	112.821	
Acuut verschuldigde VPB	1.081.944	1.308.102
Mutatie vennootschapsbelasting	1.194.765	881.143
Belastingen per 31 december	1.334.320	973.792
Mutatie latenties	139.555	92.649
Acuut verschuldigde VPB	1.081.944	1.308.102
Correctie acuut verschuldigde VPB 2023	112.821	-426.959
Stand per 31 december	1.334.320	973.792



	BOEKJAAR 2025
<u>De acute belastinglast is als volgt bepaald:</u>	€
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	19.534.150
Fiscaal afwijkend resultaat verkopen boekjaar	
Fiscale correctie afschrijvingen in exploitatie en ten dienste van	-144.407
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	9.299.896
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-25.247.640
Correctie onderhoud-verbetering	185.961
Activering loon,rente en algemene kosten projecten	250.683
Overige correcties	50
Rentelasten en soortgelijke kosten	-32.743
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-15.688.200
Niet-aftrekbaar deel gemengde kosten	7.898
Dotatie herinvesteringsreserve	-
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-13.174
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	405.619
Extra comptabele correcties	400.343
Belastbaar bedrag 2025	4.246.293

Berekening rentelast ATAD

Met ingang van 1 januari 2019 is de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) in werking getreden. Het doel van de ATAD is om "agressieve" (vennootschaps-) belastingconstructies aan banden te leggen. De richtlijn is in 2016 door de Europese Raad aangenomen en in 2019 ook op woningcorporaties van toepassing gesteld. De richtlijn houdt in dat de rentelasten die meer dan 24,5 % (met een ondergrens van € 1 miljoen) van de gecorrigeerde fiscale winst bedraagt het meerdere niet aftrekbaar is van de fiscale winst.

Berekening rentelast ATAD

	2025
<u>Berekening ATAD</u>	
fiscaal saldo financiële baten en lasten	1.866.744
correctie fiscaal geactiveerde rente	19.416
fiscale winst voor berekening niet aftrekbare rente (ATAD)	1.886.160
Fiscale winst voor berekening niet aftrekbare rente (ATAD)	3.840.674
BIJ: bedrag van de afschrijvingen op een bedrijfsmiddel	335.606
BIJ: bedrag van de (terugnamen) van afwaarderingen tot lagere bedrijfswaarde	-
BIJ: saldo aan renten	1.886.160
AF: als voortbrengingskosten van een activum geactiveerde rente	-19.416
gecorrigeerde winst (minimaal € 0)	6.043.024



	BOEKJAAR 2025
	€
20% van de gecorrigeerde winst, minimaal € 1.000.000	1.480.541
saldo aan renten (minimaal € 0)	1.886.160
niet aftrekbare rente	405.619
alsnog in aftrek te brengen rente	-
saldo voort te wentelen rente primo	1.441.126
mutatie in jaar	405.619
saldo voort te wentelen rente ultimo	1.846.745

	2025	2024
Acute belastinglast boekjaar	1.081.944	1.907.453
Mutatie VPB voorgaande jaren	112.821	42.802
Mutatie latentie VPB	139.555	1.647.201
	1.334.320	3.597.456
Commercieel resultaat (voor belastingen)	19.534.150	-17.384.518
Effectief belastingtarief	6,83%	-20,69%

De effectieve belastingdruk bedraagt 6,83% (-20,69% in 2024).

Het verschil tussen nominale belastingdruk en effectieve belastingdruk is dat de nominale belastingdruk het gewogen gemiddelde is van de van toepassing zijnde belastingtarieven en de effectieve belastingdruk is de belastingdruk zoals blijkt uit de jaarrekening. Het verschil in de effectieve belastingdruk tussen 2025 en 2024 wordt voornamelijk veroorzaakt door de mutatie in de belastinglatenties.

Het verschil in de effectieve belastingdruk kan op hoofdlijnen worden toegerekend aan:

- De omvang van de fiscaal geëlimineerde waardeveranderingen waar effectief geen latentie voor wordt gevormd ten opzichte van de omvang van het commerciële resultaat.
- De aanpassing van het waarderingsverschil op de activa in exploitatie die in latenties wordt meegenomen (afschrijvingen en verkopen).

Afschrijvingen

De afschrijving is niet apart opgenomen in de winst- en verliesrekening maar verwerkt in de toegerekende overige lasten.

	2025	2024
Afschrijving		
Afschrijving immateriële vaste activa	274.898	274.899
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	112.475	109.419
Totaal afschrijving	387.373	384.318



Lonen en salarissen

De toegerekende personeelskosten bestaan uit de volgende kosten:

PERSONEELSKOSTEN	2025	2024
Lonen en salarissen	2.004.071	2.082.559
Sociale lasten	356.490	331.481
Pensioenpremie	252.313	226.438
Overige personeelskosten	2.612.874	2.640.478
	427.270	1.084.648
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	3.040.144	3.725.126

Gemiddeld aantal medewerkers

Gemiddeld zijn er in 2025 32 werknemers in dienst (28,22 fte) verdeeld over vier afdelingen. Eind 2024 waren er 34 medewerkers in dienst, het aantal fte's was toen 27,95.

De uitsplitsing van het gemiddeld aantal Fte's naar afdeling is als volgt:

FTE Overzicht	2025	2024
Directie/Staf	5,19	4,93
Wonen	10,61	11,28
Bedrijfsvoering	6,24	6,11
Vastgoed	6,18	5,63
Totaal	28,22	27,95

De kosten die niet direct toe te wijzen zijn worden op basis van verdeelsleutels doorbelast. Deze verdeelsleutels zijn bepaald op basis van het aantal Fte's. De verdeelsleutels zien er als volgt uit.

Kostenverdeelstaat	2025		2024	
	FTE	Verdeelsleutel	FTE	Verdeelsleutel
Lasten verhuur en beheer	15,98	52,56%	15,40	51,98%
Lasten onderhoudsactiviteiten	6,08	19,99%	5,94	20,03%
Overige organisatiekosten	7,34	24,16%	6,57	23,61%
Leefbaarheid	1,00	3,29%	1,32	4,38%
Totaal	30,40	100%	29,23	100,00%



Dit zorgt voor de volgende verdeling voor de posten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheidsactiviteiten en activa in ontwikkeling.

Kostenverdeelstaat

Toegerekende personeelskosten indirect

	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.597.776	1.936.320
Lasten onderhoudsactiviteiten	607.779	746.143
Overige directe lasten exploitatie bezit	-	
Overige organisatiekosten	734.485	879.502
Leefbaarheidsactiviteiten	100.105	163.161
Totaal	3.040.144	3.725.126

Toegerekende overige lasten indirect

	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	606.500	643.901
Lasten onderhoudsactiviteiten	230.707	248.121
Overige directe lasten exploitatie bezit	-	
Overige organisatiekosten	278.803	292.468
Leefbaarheidsactiviteiten	37.999	54.257
Activa in ontwikkeling	-	
Servicekosten	-	
Totaal	1.154.009	1.238.747

Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat (overige organisatiekosten) gebracht.

Q CONCEPTS:

	€	€
Controle van de jaarrekening	96.304	116.753
		-
	96.304	116.753
Meerwerk jaarverslag voorgaand jaar	-	-
TOTAAL	96.304	116.753

Bovenstaand betreft de gefactureerde honoraria voor de werkzaamheden die bij de woonstichting Charlotte van Beuningen in 2025 zijn uitgevoerd. In overeenstemming met art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).



14. Balans DAEB/ Niet-DAEB

Balans DAEB / Niet-DAEB

Activa

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Totaal van vastgoedbeleggingen

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Totaal van materiële vaste activa

Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Andere deelnemingen

Latente belastingvorderingen

Overige vorderingen

Totaal van financiële vaste activa

Totaal van vaste activa

Vorderingen

Huurdebiteuren

Overige vorderingen

Overlopende activa

Totaal van vorderingen

Liquide middelen

Totaal van vlottende activa

Totaal van activa

Voor resultaatbestemming

2025

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
1201	-	-	-	-
1202	684.307.250	-	-	684.307.250
1203	-	27.214.749	-	27.214.749
1204	-	5.410.067	-	5.410.067
1205	4.938.795	-	-	4.938.795
	689.246.045	32.624.816	-	721.870.861
1206	3.591.185	74.023	-	3.665.208
	3.591.185	74.023	-	3.665.208
1300	28.407.891	-	-28.407.891	-
1225	-	-	-	-
1207	-	137.723	-137.723	-
1208	8.244.430	-	-	8.244.430
	36.652.321	137.723	-28.545.614	8.244.430
	729.489.551	32.836.562	-28.545.614	733.780.499
1209	142.485	-	-	142.485
1210	153.340	-	-22.052	131.288
1211	1.053.875	158	-28.559	1.025.474
	1.349.700	158	-50.611	1.299.247
1212	1.075.397	974.064	-	2.049.461
	2.425.097	974.222	-50.611	3.348.708
	731.914.648	33.810.784	-28.596.225	737.129.207

2024

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	261.263	13.635	-	274.898
	659.895.373	-	-	659.895.373
	-	26.424.514	-	26.424.514
	-	5.073.477	-	5.073.477
	-	-	-	-
	659.895.373	31.497.991	-	691.393.364
	3.674.019	57.324	-	3.731.343
	3.674.019	57.324	-	3.731.343
	27.379.049	-	-27.379.049	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	8.411.912	-	-	8.411.912
	35.790.961	-	-27.379.049	8.411.912
	699.621.616	31.568.950	-27.379.049	703.811.517
	112.505	5.927	-	118.432
	256.950	13.537	-	270.487
	188.559	9.935	-	198.494
	558.014	29.399	-	587.413
	-716.805	910.603	-	193.798
	-158.791	940.002	-	781.211
	699.462.825	32.508.952	-27.379.049	704.592.728

2025						2024					
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	
Passiva											
Eigen vermogen											
Herwaarderingsreserves	1213	469.934.192		17.579.464	-17.579.464	469.934.192	454.375.501	13.456.231	-13.456.231	454.375.501	
Wettelijke en statutaire reserves	1214	-		-	-	-	274.898	20.957	-20.957	274.898	
Overige reserves	1215	105.518.199		9.318.511	-9.318.511	105.518.199	36.265.056	11.922.862	-11.922.862	36.265.056	
Resultaat na belastingen van het boekjaar	1216	18.199.830		1.509.916	-1.509.916	18.199.830	84.536.938	1.978.999	-1.978.999	84.536.938	
Totaal van eigen vermogen		593.652.221		28.407.891	-28.407.891	593.652.221	575.452.393	27.379.049	-27.379.049	575.452.393	
Voorzieningen											
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1217	1.659.192		-	1.659.192	-	2.784.924	-	-	2.784.924	
Latente belastingverplichtingen	1218	512.965		-	375.242	375.242	223.890	11.796	-	235.686	
Totaal van voorzieningen		2.172.157		-	-137.723	2.034.434	3.008.814	11.796	-	3.020.610	
Langlopende schulden											
Schulden aan banken	1219	122.183.718		-	122.183.718	-	109.925.752	-	-	109.925.752	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1220	-		5.211.102	5.211.102	-	-2.059	4.922.093	-	4.920.034	
Overige schulden	1244	-		22.052	-22.052	-	-	-	-	-	
Totaal van langlopende schulden		122.183.718		5.233.154	-22.052	127.394.820	109.923.693	4.922.093	-	114.845.786	
Kortlopende schulden											
Schulden aan banken	1221	8.506.838		-	8.506.838	-	7.357.405	-	-	7.357.405	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1222	2.542.619		-	2.542.619	-	2.180.874	114.899	-	2.295.773	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1223	608.839		-	608.839	-	188.136	9.912	-	198.048	
Overlopende passiva	1224	2.248.256		169.739	2.389.436	2.389.436	1.351.510	71.203	-	1.422.713	
Totaal van kortlopende schulden		13.906.552		169.739	-28.559	14.047.732	11.077.925	196.014	-	11.273.939	
Totaal van passiva		731.914.648		33.810.784	-28.596.225	737.129.206	699.462.825	32.508.952	-27.379.049	704.592.728	

15. Winst- en verliesrekening DAEB/ Niet-DAEB

Winst- en verliesrekening

		2025				2024			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	1301	23.904.721	1.262.139		25.166.860	22.818.919	1.202.206		24.021.125
Opbrengsten servicecontracten	1302	724.828	38.270		763.098	962.030	32.873		994.903
Lasten servicecontracten	1303	-724.825	-38.270		-763.095	-945.109	-49.793		-994.902
Overheidsbijdragen		-	-		-	-	-		-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1304	-2.187.325	-115.488		-2.302.813	-2.386.850	-125.750		-2.512.600
Lasten onderhoudsactiviteiten	1305	-14.048.010	-354.684		-14.402.694	-10.216.574	-538.256		-10.754.831
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1306	-1.277.836	-67.468		-1.345.304	-1.233.423	-64.982		-1.298.405
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		6.391.554	724.499	-	7.116.053	8.998.993	456.297	-	9.455.290
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-		-	-	-		-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-		-	-	-		-
Toegerekende organisatiekosten		-	-		-	-	-		-
Toegerekende financieringskosten		-	-		-	-	-		-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1307	328.487	-		328.487	351.998	-		351.998
Toegerekende organisatiekosten		-	-		-	-	-		-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1308	-192.342	-		-192.342	-172.941	-		-172.941
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		136.145	-	-	136.145	179.057	-	-	179.057
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1309	-9.299.896	-		-9.299.896	-4.170.828	-		-4.170.828
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1310	24.411.861	790.257		25.202.118	82.127.833	1.629.997		83.757.830
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1311	-	45.521		45.521	-	43.686		43.686
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	1318	-	-		-	-	-		-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.111.965	835.778	-	15.947.743	77.957.005	1.673.683	-	79.630.688
Opbrengsten overige activiteiten	1319	-	-		-	-	-		-
Kosten overige activiteiten	1320	-	-		-	-	-		-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		-	-	-	-	-	-	-	-
Overige organisatiekosten	1312	-1.360.258	-71.820		-1.432.078	-1.616.945	-85.188		-1.702.133
Kosten omtrent leefbaarheid	1313	-203.750	-10.758		-214.508	-323.753	-17.057		-340.810
Netto resultaat overige activiteiten		-1.564.008	-82.578	-	-1.646.586	-1.940.698	-102.245	-	-2.042.943
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	1314	11.518	-		11.518	90.692	-		90.692
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		-	-		-	-	-		-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1315	527	-		527	-2.778	-		-2.778
Rentelasten en soortgelijke kosten	1316	-2.028.959	-2.292		-2.031.251	-1.799.276	-		-1.799.276
Totaal van financiële baten en lasten		-2.016.914	-2.292	-	-2.019.206	-1.711.362	-	-	-1.711.362
Totaal van resultaat voor belastingen		18.058.742	1.475.407	-	19.534.149	83.482.995	2.027.735	-	85.510.730
Belastingen	1317	-1.368.828	34.509		-1.334.319	-925.056	-48.736		-973.792
Resultaat uit deelnemingen		1.509.916	-	1.509.916		1.978.999	-	1.978.999	
Totaal van resultaat na belastingen		18.199.830	1.509.916	1.509.916	18.199.830	84.536.938	1.978.999	1.978.999	84.536.938
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	1329	-	-		-	-	-		-
Nettoresultaat na belastingen		18.199.830	1.509.916	1.509.916	18.199.830	84.536.938	1.978.999	1.978.999	84.536.938

16. Kasstroomoverzicht scheiding DAEB/ Niet-DAEB volgens directe methode

Kasstroomoverzicht

	2025				2024			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huurontvangsten	23.835.129	1.259.610	-	25.094.739	22.635.028	1.192.518	-	23.827.546
Vergoedingen	976.668	47.386	-	1.024.054	1.000.598	52.716	-	1.053.314
Overige bedrijfsontvangsten	813.131	42.971	-	856.102	287.802	15.163	-	302.964
Ontvangen interest	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	25.624.928	1.349.967	-	26.974.895	23.923.428	1.260.397	-	25.183.824
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	-
Betalingen aan werknemers	2.885.769	152.504	-	3.038.273	3.953.612	208.295	-	4.161.907
Onderhoudsuitgaven	13.095.857	692.074	-	13.787.931	9.275.127	488.657	-	9.763.783
Overige bedrijfsuitgaven	3.464.630	178.867	-	3.643.497	3.620.039	190.720	-	3.810.760
Betaalde interest	1.772.122	-	-	1.772.122	1.884.349	-	-	1.884.349
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	129.153	4.588	-	133.741	107.397	-	-	107.397
Verhuurderheffing	-	-	-	-	-	-	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-	-	-	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting	1.940.215	102.534	-	2.042.749	1.701.908	89.664	-	1.791.572
Saldo uitgaande kasstromen	23.287.747	1.130.567	-	24.418.313	20.542.432	977.336	-	21.519.768
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.337.181	219.401	-	2.556.582	3.380.996	283.061	-	3.664.056
Verkoopontvangsten bestaande huur	315.145	-	-	315.145	307.549	-	-	307.549
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	-	-	-	44.449	-	44.449
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-	-	2.430	-	2.430
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	315.145	-	-	315.145	307.549	46.879	-	354.428
Nieuwbouw huur	6.439.356	-	-	6.439.356	299.099	-	-	299.099
Verbeteruitgaven	7.821.711	106.117	-	7.927.828	3.891.062	204.999	-	4.096.062
Aankoop	-	-	-	-	572.049	-	-	572.049
Nieuwbouw verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Sloopuitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringen overig	-	49.822	-	49.822	-	23.676	-	23.676
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	14.261.067	155.940	-	14.417.007	4.762.210	228.675	-	4.990.886
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-13.945.923	-155.940	-	-14.101.863	-4.454.661	-181.796	-	-4.636.458
Nieuwe te borgen leningen	23.250.000	-	-	23.250.000	8.250.000	-	-	8.250.000
Aflossing geborgde leningen	9.849.055	-	-	9.849.055	12.806.838	-	-	12.806.838
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.400.945	-	-	13.400.945	-4.556.838	-	-	-4.556.838
Toename (afname) van geldmiddelen	1.792.203	63.461	-	1.855.664	-5.630.503	101.265	-	-5.529.240
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-716.805	910.603	-	193.798	4.913.699	809.338	-	5.723.038
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.075.398	974.064	-	2.049.462	-716.805	910.603	-	193.798

17. Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

WNT verantwoording 2025

De volgende WNT-bepalingen zijn van toepassing op woonstichting Charlotte van Beuningen. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2025, qua grootte en gemeente is klasse E. Hierbij behoort een bezoldigingsmaximum in 2025 van maximaal € 180.000 op jaarbasis.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2025

	bedragen x € 1
Naam	M.E. Verheijen-Verke
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 -31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	157.629
Beloningen betaalbaar op termijn	22.343
Subtotaal	179.972
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	180.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT
Totale bezoldiging	180.000

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT

Gegevens 2024

	bedragen x € 1	bedragen x € 1
Naam	M.E. Verheijen-Verke	Sponselee, P.F.T.
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	interim directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/3 -31/12	1/1 -29/02
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00	0,833
Dienstbetrekking	Ja	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.490	23.237
Beloningen betaalbaar op termijn	18.579	0
Subtotaal	142.069	23.237
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	172.131	23.224
Totale bezoldiging	NVT	NVT
	142.069	23.237

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen



1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

bedragen x € 1

Naam	D. Vermaas	M. Brouns	B.J.C. van Gompel	H.M. Kruijsen	D. M.J.W.M. den Ouden
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>					
Bezoldiging	21.600	14.400	14.400	14.400	14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Bezoldiging	21.600	14.400	14.400	14.400	14.400
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al da	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT

Gegevens 2024

bedragen x € 1

Naam	D. Vermaas	M. Brouns	B.J.C. van Gompel	H.M. Kruijsen	D. M.J.W.M. den Ouden
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/03 & 22/4 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>					
Bezoldiging	20.400	13.600	12.815	13.600	13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	16.025	17.000	17.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Bezoldiging	20.400	13.600	12.815	13.600	13.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al da	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



18. Ondertekening

BESTUUR

De jaarrekening van woonstichting Charlotte van Beuningen is opgesteld door het bestuur op 16-06-2026.

M. E. Verheijen-Verkoijen
DIRECTEUR-BESTUURDER



RAAD VAN COMMISSARISSEN

De jaarrekening van woonstichting Charlotte van Beuningen is vastgesteld door de raad van commissarissen op 16-06-2026.

D. Vermaas
VOORZITTER



H.M. Kruijsen LID



M. Brouns LID



B.J.C. van Gompel LID



D.M.J.W.M. den Ouden LID



19. Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van woonstichting Charlotte van Beuningen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Charlotte van Beuningen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woonstichting Charlotte van Beuningen te Vught gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Charlotte van Beuningen op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of reeds in onze controle aanpak zoals hieronder beschreven zijn opgenomen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen

door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2026 tot en met 2035, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Hierin staat beschreven dat Woonstichting Charlotte van Beuningen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle

vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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

's-Hertogenbosch, 17 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

S.B.J. van Bakel MSc RA