Bestuursverslag en jaarrekening

2019

CHARLOTTE VAN BEUNINGEN

WOONSTICHTING

Bestuursverslag

2019

CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN
WOONSTICHTING

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE 1

VOORWOORD 3

BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN 5

SAMEN HET VERSCHIL MAKEN 16

Organisatie 18
Bericht van de Ondernemingsraad 20

BEWONERSPARTICIPATIE EN LEEFBAARHEID EN LOKALE VERANKERING 21

ONTWIKKELINGEN VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE 26

Vastgoedportefeuille 26
Bouwen en ontwikkelen 27
Verkoop en aankoop van woningen 27

KWALITEIT DOOR ONDERHOUD 28

Dagelijks onderhoud 29
Planmatig onderhoud 30
Duurzaamheid 30

VRAAG EN AANBOD WONINGEN 31

Urgentiecommissie Charlotte van Beuningen 32
Huurbeleid 32
Overlast 34
Klachtencommissie 34

FINANCIEEL 35

Jaarresultaat 40
Borging van leningen – WSW 44
Treasury en renterisico 45
Verbindingen 45
Kerncijfers 2019 46

RISICO- EN TOEKOMSTPARAGRAAF 48

Informatie over voornaamste risico’s en onzekerheden 48
Toekomstparagraaf 52

JAARVERSLAG

In beweging

2019 is het jaar waarin Charlotte van Beuningen (1880-1976) onze organisatie binnenkwam. Zij was een slimme en sterke vrouw die zorgde voor de eerste sociale huurwoningen in Vught. De woningcorporatie die haar naam droeg, de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting, bleek te klein om zelfstandig verder te gaan. Woonwijze was de meest logische fusiepartner. Na een soepel en snel verlopen proces waren we eind dit jaar 184 moderne én monumentale woningen rijker en ook nog één winkelpand. Allemaal in Vught, de plaats waarop we ons zo graag richten.

Niet alleen het bezit van de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting namen we dit jaar onder de loep. Met ons ondernemingsplan als leidraad keken we scherp naar al onze woningen. Dit deden we samen met deskundigen, onze medewerkers, de Huurders Belangenvereniging en de Raad van Commissarissen. Samen bepaalden we wat er nodig is om het verschil te kunnen blijven maken. Het resultaat is een nieuw strategisch vastgoedbeleid (SVB) dat duidelijk onze richting aangeeft voor de toekomst. Belangrijk punt in het SVB is dat we de komende jaren flink wat woningen bij moeten bouwen om onze hoogoplopende wachtlijst te verkleinen.

De eerste stappen hiervoor hebben we in 2019 gezet met de start van de nieuwbouw van de Grote Zeeheldenbuurt. Op de plek waar 98 woningen stonden, komen in totaal 163 nieuwe sociale huurwoningen. Inmiddels hebben wij al 11 woningen gebouwd en begin 2021 realiseren wij nog 152 woningen en appartementen. Dat laatste zorgt voor ons grootste bouwproject ooit. Langzaam worden nu de contouren zichtbaar van een fraaie en duurzame nieuwe wijk, waar het straks fijn wonen is. Daar zijn we ontzettend trots op.

Gelukkig zijn we een financieel gezonde organisatie. Hierdoor kunnen we projecten als de Grote Zeeheldenbuurt nog goed dragen. Het afgelopen jaar hebben we veel energie gestoken in het verder in kaart brengen van onze risico's. Daardoor worden we niet verrast, kunnen we op tijd bijsturen en zijn we beter 'in control'. Klanttevredenheid staat voor ons voorop. Om inzicht te krijgen in waar we onze service kunnen verbeteren, sloten we ons aan bij het landelijke kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties, het KWH.

Om onze ambities waar te kunnen maken, hebben we ook dit jaar goed gekeken naar de manier waarop we werken. Dit deden we in de teams en met alle collega's samen. ICT biedt veel kansen als het gaat om efficiëntie. Na een zorgvuldig selectieproces hebben we dit jaar een keuze gemaakt voor een nieuw primair systeem. Dit is een grote investering waarvoor we onze bedrijfsprocessen eerst goed moeten inrichten. In 2019 hebben we hiervoor al de eerste stappen gemaakt. Om alle ontwikkelingen in goede banen te leiden, moeten we een aantal experts inschakelen. Dit zorgt voor hogere bedrijfskosten, maar is een noodzakelijke investering voor onze toekomst.

Een bijzonder besluit, namen we aan het einde van 2019. Met onze huurders kozen we er voor om onze naam te wijzigen in woonstichting Charlotte van Beuningen. Dat betekent dat dit ons laatste jaarverslag is als Woonwijze. We sluiten

hiermee een boeiende periode af waarin we tegenslagen hebben gekend, maar vooral ook grote stappen vooruit hebben gezet en onze meerwaarde hebben bewezen voor onze huurders in Vught en omgeving. En dat blijven wij doen.

Op het moment dat we dit voorwoord schrijven is het al eind april 2020 en ziet de wereld er door de corona-crisis ineens heel anders uit. Juist nu merken we hoe krachtig ons fundament is en hoe wendbaar onze organisatie. Dat stelt ons in staat om in deze lastige tijd oog te houden voor onze huurders en er echt voor hen te zijn. Precies zoals onze nieuwe naamgeefster dat bijna een eeuw geleden ook deed.

Charlotte Beukeboom
Directeur-bestuurder

Bericht van de Raad van Commissarissen

Inleiding

De fusie van Woonwijze met de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting was op 1 oktober 2019 een feit. Voor de Raad van Commissarissen een belangrijk moment in 2019 waar een zorgvuldig traject met verschillende gesprekken met het interim bestuur van de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting, de RvC en een boekenonderzoek (due diligence) aan vooraf gingen. Met het tekenen van de fusiestukken werd de positie van Woonwijze in Vught versterkt met 185 verhuureenheden. De vraag om het bijzondere erfgoed van de stichting, dat wordt gemarkeerd door de naam, niet verloren te laten gaan, is serieus onderzocht. Na een unaniem positief advies van de huurdersvertegenwoordigers van beide corporaties werd eind 2019 besloten om vanaf 2020 de naam Woonwijze te wijzigen in woonstichting Charlotte van Beuningen. Ook bij de nieuwe corporatie staat het functioneren als maatschappelijke onderneming met een maatschappelijke opdracht om de volkshuisvestelijke taak in Vught en omgeving uit te voeren centraal. De vernieuwde Governancecode woningcorporaties 2020 geeft ons duidelijke richting aan de wijze, waarop bestuur en raad van commissarissen dienen te functioneren en waarbij de principes en bepalingen van de Code behoren door te werken in de gefuseerde corporatie. Bovendien laat de Governancecode ons zien op welke wijze bestuur en raad van commissarissen verantwoording over de resultaten dienen af te leggen. Onderstaand gaan wij hierop verder in.

Visie op toezicht en toetsing

De belangrijkste taak van de RvC is het houden van toezicht op het beleid dat de bestuurder van de woonstichting voert. Daartoe behoort het houden van toezicht op de werking en integriteit van de interne controle- & risicobeheersingssystemen en procedures, zoals door het bestuur zijn opgesteld. Bovendien ziet de RvC toe op de algemene gang van zaken bij de woonstichting en op de verbonden entiteiten. Daarnaast is de RvC werkgever van het bestuur en staat zij die, gevraagd en ongevraagd, met raad en daad terzijde (advies- en klankbordfunctie).

Governancecode Woningcorporaties

De RvC vindt een transparante governancestructuur met een bestuur, waarin de belangen van alle belanghebbenden op geëigende wijze worden meegewogen, vanzelfsprekend. De RvC onderschrijft daarmee ook de geactualiseerde Governancecode woningcorporaties 2020. De Code is in ons werk een belangrijke schakel en geeft richting aan hoe wij als woonstichting moeten functioneren om onze maatschappelijke opdracht uit kunnen te voeren. Voor de Governancecode en de formele uitwerking hiervan (zoals het reglement RvC, het bestuursreglement, de samenstelling van de RvC en voor overige zaken) wordt verwezen naar de website van woonstichting Charlotte van Beuningen (www.charlottevanbeuningen.nl).
In artikel 3.3 van de Governancecode staat dat een bestuurder wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar (conform de Herzieningswet, artikel 25.3). Deze bepaling is ook van toepassing bij de huidige bestuurder en in het arbeidscontract opgenomen.

In 2019 zijn de statuten van woonstichting, het bestuursreglement en de mandaterings- en procuratieregeling op basis van de Veegwet en in het kader van de fusie en naamswijziging aangepast. De woonstichting past de Governancecode volledig toe.

Rol van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft drie rollen. Die van toezichthouder, klankbord voor de organisatie en werkgever van de directeur-bestuurder. Bij het toezicht wordt gekeken naar het bestuur, beleid en algemene zaken die zich voordoen bij de corporatie. De nadruk ligt daarbij op continuïteit, governance, strategische keuzes, financiële risicobeheersing en het realiseren en uitvoeren van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke taken. Om goed toezicht te kunnen houden, wordt de RvC buiten de zes jaarlijkse vergaderingen regelmatig mondeling en schriftelijk geïnformeerd door de directeur-bestuurder. De leden van de RvC geven vanuit hun functie als klankbord gevraagd en ongevraagd advies. Bij de besluitvorming wordt door de RvC gekeken naar wet- en regelgeving, de Governancecode en de statuten, reglementen, begroting en strategische beleidsstukken. Als werkgever van de directeur-bestuurder is de RvC verantwoordelijk voor goed werkgeverschap waarvan ook het beoordelen en belonen een onderdeel is. De drie rollen van de RvC staan niet op zich; de RvC wisselt voortdurend in haar rollen.

Toezicht houdende rol 2019

In 2019 is de RvC negen keer bij elkaar gekomen, waarvan zes keer voor een reguliere vergadering. Daarnaast waren er twee extra overleggen voor de fusie en een strategische sessie om te komen tot een vernieuwd strategisch vastgoedbeleid (SVB). De agenda en de voortgang van de vergaderingen werden vooraf besproken door de directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC. Voorafgaand aan de reguliere vergaderingen kwam de RvC samen zonder de directeur-bestuurder. Bij de vergaderingen was zij wel aanwezig. Mocht het voor het onderwerp gewenst zijn, dan zijn MT-leden gevraagd aan te sluiten bij de vergadering om waar nodig een toelichting te geven. Dit is in 2019 regelmatig voorgekomen in het kader van risicomanagement, nieuwbouw en de begroting. Ook heeft de RvC kennis gemaakt met de nieuwe accountant van BDO en de interim manager van de afdeling Vastgoed. De verschillende commissies gingen als voorbereiding op de reguliere RvC-vergaderingen dieper in op specifieke onderwerpen. Bij de behandeling van de jaarrekening is gesproken met de auditor en controlerend accountant in afwezigheid van de directeur-bestuurder. Ook bij de commissies was regelmatig de betrokken manager aanwezig.

Aangezien het einde van de termijn van het externe accountantskantoor EY in zicht kwam, is begin 2019 over governance-overwegingen gestart met de selectie van een nieuwe accountant. Uit een longlist en vervolgens de shortlist heeft de auditcommissie uiteindelijk twee accountantskantoren geselecteerd en heeft offertes ontvangen. Na twee gesprekken met beide kantoren door de organisatie heeft de werkorganisatie de voorkeur uitgesproken voor BDO. De auditcommissie heeft eveneens met beide kantoren gesproken. Ook zij gaven de voorkeur aan BDO. Reden: BDO is een van de grotere accountantskantoren in Nederland met veel expertise op het gebied van woningcorporaties. Op grond van het mandaat dat de RvC de auditcommissie gaf, heeft de RvC de auditcommissie goedkeuring gegeven voor het verlenen van de opdracht voor de jaarrekeningcontrole 2019 aan BDO. Gezien de overstap naar een nieuw accountantskantoor heeft de jaarlijkse beoordeling van functioneren met EY niet meer plaatsgevonden.

Toezicht op strategie

Het ondernemingsplan Samen het verschil maken 2017 – 2021 is het richtinggevend kader waarmee de organisatie aan de slag is gegaan. In 2019 is op basis van de voornemens uit het ondernemingsplan een nieuwe strategie van het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) tot stand gekomen, dat in de RvC is behandeld en waaraan de Raad de goedkeuring heeft verleend tot verdere uitwerking. In 2020

vindt de uitwerking plaats om via complexbeheerplannen te komen tot onderhoudsbegroting naar een duurzamer woningbezit in 2030. Hiermede wordt een richtinggevend kader vastgesteld voor de investeringsactiviteiten in de komende jaren. De onderneming wordt jaarlijks door de bestuurder en het MT vertaald naar operationele doelen in de (meerjaren)begroting. Deze doelen worden gemonitord in de viermaandelijkse periodieke rapportages en de rapportage over het gevoerde risicomanagement. Via de tertiaalrapportage legt de bestuurder hierover verantwoording af aan de RvC. Daarnaast vormen het jaarverslag en de jaarrekening belangrijke documenten voor de RvC om toezicht te houden op de strategie.

Toezicht op financiële en operationele prestaties
De RvC heeft de volgende besluiten van het bestuur goedgekeurd:

- Huurverhoging 2019
- Managementletter
- Fusie intentieovereenkomst
- Keuze voor juridische fusie
- Due diligence Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting
- Fusie met Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting
- Naamswijziging stichting Woonwijze
- Statutenwijziging voor naamswijziging stichting
- Wijzigingen verbindingenstatuut
- Bod op de woonvisie
- Prestatieafspraken 2020
- Fases Grote Zeeheldenbuurt
- Afsluiten haalbaarheidsstudie Visio de Vlasborch
- Bezoldiging bestuurder en RvC
- Financieringsvoorstel
- Afsluiten dossier ‘Pastoor van der Meijdenstraat’
- Aansluiten bij Woonservice Regionaal
- Begroting 2020 en meerjarenbegroting 2021 en 2029
- Verkenning overname woonwagenlocatie Driesedam
- Selectiecommissie voor werven van nieuwe leden RvC
- Profielschets voor werving en selectie nieuwe leden RvC
- Aanstelling accountant BDO
- Strategisch vastgoedbeleid (SVB)
- Huurbeleidsplan 2020-2029

Overige onderwerpen die tijdens RvC vergaderingen zijn besproken is het risicomanagement waarvoor in 2018 een nieuw systeem werd ingevoerd. Ook voor vastgoedontwikkelingen zoals het beeldkwaliteitsplan en de daaraan gebonden kostenverhoging voor het nieuwbouwplan Isabellaveld en het voornemen tot verkoop van de woningen in complex Eikendonck was voldoende ruimte. Dit geldt eveneens bijvoorbeeld de herijkte integriteitscode en het aansluiten bij een regionale klachtencommissie. Er zijn in 2019 geen klachten gemeld vanuit de klachtencommissie, waardoor een behandeling in de RvC niet nodig was.
De informatievoorziening tijdens deze verslagperiode vanuit het bestuur en management van de corporatie naar de RvC is naar tevredenheid verlopen. Uit controle van de controller, auditor en bestuurssecretaris blijkt dat alle principes en bepalingen uit de Governancecode zijn nageleefd.

Commissies

De RvC werkt met drie commissies: een remuneratiecommissie, auditcommissie en vastgoedcommissie. Zij hebben ieder hun eigen reglement dat conform de Woningwet en in lijn met de statuten is opgesteld. Aan iedere commissie zijn minimaal twee leden van de RvC verbonden, waarvan één lid als voorzitter optreedt. Zoals voorgeschreven staat in de Woningwet is de voorzitter van de RvC geen voorzitter van een commissie. De bestuurder is standaard aanwezig bij de overleggen van de commissies, behoudens het onderdeel in de auditcommissie waarbij de commissie alleen met de auditor spreekt.

De RvC bestaat uit de volgende commissies:

- Remuneratiecommissie – voorzitter mevrouw Huskens, lid de heer Haarhuis
- Auditcommissie – voorzitter de heer Huibers, lid de heer Haarhuis
- Vastgoedcommissie – voorzitter de heer Krumm, lid mevrouw Huskens en de heer Haarhuis

De remuneratiecommissie vergaderde drie keer in 2019. Op de agenda stonden:

- Planning 2019
- Functioneren directeur-bestuurder
- Beoordeling directeur-bestuurder

De auditcommissie vergaderde vier keer in 2019. Bij de vergadering van 19 november 2019 was de heer Haarhuis met kennisgeving afwezig. Op de agenda stonden:

- Perioderapportage
- Managementletter
- Evaluatie, voortgang en opdracht auditor
- Uitgangspunten en voortgang ICT
- Jaarrekening
- Jaarverslag
- Accountantsverslag
- Evaluatie risicomanagement en AVG
- Kaderbrief
- Begroting
- Huurbeleid
- Aanvullende verbindingenonderzoek
- Accountantskeuze 2019

De vastgoedcommissie vergaderde drie keer in 2019. Bij de vergadering van 15 oktober 2019 was de heer Krumm met kennisgeving afwezig. Op de agenda stonden:

- Voortgang projecten
- Projecten begroting
- Woonwagenlocatie Driesedam
- Moersmidden fase II en III, Moergestel
- Nieuwbouw/ renovatie Visio De Vlasborch
- Investering in Versterhof
- Evaluatie werkzaamheden Woonwijze Holding BV
- Vernieuwing Strategisch Vastgoedbeleid

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft geconstateerd dat de corporatie haar volkshuisvestelijke opgaven naar vermogen heeft ingevuld. De Raad leidt dit af uit de gepubliceerde prestaties op de volgende terreinen:

- het huisvesten van primaire doelgroepen;
- de aandacht voor bijzondere doelgroepen in het voorzien van huisvesting in samenspraak met de gemeente;
- de beschikbaarheid van het vergroten van betaalbare woningen (stop verkopen);
- de wijkaanpak en inspanningen op het gebied van leefbaarheid voor de huurders;
- de investeringen en de ontwikkeling van het vastgoed met behoud van de ijzeren voorraad van sociale woningen én het realiseren van betaalbare nieuwbouw.

De corporatie voldoet hiermee aan het beeld betreffende de vereisten op het gebied van investeringen in de lokale volkshuisvesting. Daarnaast geeft de woonstichting uitvoering aan de afgesproken prestatieafspraken die in samenwerking met de gemeente en de huurdersbelangvereniging tot stand zijn gekomen. Ook het bod op de Woonvisie 2020 is in samenwerking met de huurders ingericht en tijdig bij de gemeente ingediend.
Vanuit de interne controle heeft de RvC kennisgenomen, dat woningtoewijzing overeenkomstig de wet- en regelgeving heeft plaatsgevonden. Het is goed om vast te stellen dat alle woningtoewijzingen passend zijn geweest.

Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij het MT bekend is, zodat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de interne en externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd. Vanuit dit oogpunt zorgt het bestuur ervoor dat de financiële informatie omtrent verbindingen, waarover de woonstichting volledige zeggenschap uitoefent, rechtstreeks aan haar wordt gerapporteerd. De RvC houdt toezicht op de instelling en de handhaving van deze interne procedures. De RvC heeft op basis van de management letter 2019 kennisgenomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant naar de opzet, het bestaan en de werking van het stelsel van interne beheersing binnen de werkorganisatie. Ook is de RvC geïnformeerd over de uitgevoerde interne audits onder verantwoordelijkheid van de controller. De interne audits zijn tevens gericht op de naleving van wet- en regelgeving (compliance). Daarvoor is de toepasselijke wet- en regelgeving vertaald naar interne regels en verankerd in de bedrijfsprocessen (integriteitscode). Verder ondersteunt een externe auditor het bestuur in verschillende vraagstukken en de verdere verbetering van de interne beheersing. Met het bestuur zijn de gekozen ambities besproken ten aanzien van de interne beheersing en de prioritering van de inspanningen om op deelgebieden deze ambities te realiseren. De RvC heeft geconstateerd dat het bestuur de verantwoordelijkheid heeft vervuld op het gebied van de interne risicobeheersing en het -controlesysteem verdere stappen te zetten en door te ontwikkelen.

Toezicht op verbindingen

De corporatie heeft nog een verbinding die is toegelicht in de financiële paragraaf van het jaarverslag 2019. Verbindingen worden uitsluitend aangegaan vanuit een afwegingskader waarin fiscale, operationele en risicobeheersingsaspecten een belangrijke rol spelen. De corporatie heeft ervoor gekozen om haar bestuurlijke en juridische structuur zodanig in te richten, dat het voor de mate waarin en de

wijze waarop bestuur en toezicht worden uitgeoefend geen verschil maakt of de corporatie rechtstreeks dan wel door middel van verbindingen in de betrokken projecten participeert. In het jaarverslag is meer informatie omtrent verbindingen gegeven. De corporatie voert een terughoudend beleid ten aanzien van het onderbrengen van activiteiten in verbindingen. De RvC heeft geconstateerd dat zij in 2019 juist, tijdig en volledig is geïnformeerd over de verbinding.

Toezicht op en verbinding met externe auditor en de controlerend accountant
Jaarlijks verstrekt de RvC in samenwerking met het bestuur de opdracht aan een externe auditor. Het doel van deze opdracht is de positionering van de onafhankelijke controlfunctie binnen de woonstichting, zoals de wetgever deze in de Woningwet bedoeld heeft. De auditor is gepositioneerd in een afzonderlijke organisatie-eenheid direct onder de bestuurder. De auditor verleent zowel gevraagd als ongevraagd advies aan het bestuur en de raad van commissarissen. In de audit charter, vastgesteld door de RvC in samenspraak met de bestuurder, wordt jaarlijks de werkzaamheden van de auditor vastgesteld. Deze werkzaamheden en de verstrekte rapportages hebben onder meer betrekking op de volgende zaken: risicomanagement, jaarverslag, managementrapportages, prestatieafspraken, begroting, opvolging management letter, investeringen nieuwbouw/renovatie, desinvesteringen, advies bedrijfsvoering en voortgang strategisch voorraadbeleid.

De samenwerking met de nieuwe accountant vindt plaats in de AC-vergadering met de externe auditor, waarbij in december 2019 de management letter 2019 en enkele bovengenoemde rapportage zijn besproken. De jaarrekening 2018 en het accountantsverslag zijn nog met EY in juni 2019 besproken. De RvC heeft jaarlijks een gesprek met de accountant en externe auditor zonder de aanwezigheid van het bestuur.

Rol RvC als klankboord
De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie met de bestuurder en de werkorganisatie. Deze functie is dan ook expliciet in het toezichtkader benoemd en beschreven. De RvC rekent onder meer de volgende zaken tot zijn verantwoordelijkheid:

- Met het bestuur reflecteren op de strategie in relatie tot het ondernemingsplan;
- Omvangrijke beslissingen, betreffende nieuwbouwinvesteringen Grote Zeeheldenbuurt en Isabellaveld bespreken en doorgronden;
- Het bestuur desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen;
- Het bestuur 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 bestuurder, hetgeen in de statuten en de reglementen concreet inhoud en richting is gegeven.

Klankbordfunctie 2019
Ook in 2019 is aan de klankbordfunctie invulling gegeven. Er is een veelheid aan thema's en onderwerpen aan de orde gekomen, die in dit verband deel uitmaakten van de jaaragenda van de RvC. Hierbij wordt verwezen naar de commissievergaderingen. Aan een aantal thema's werden aparte sessies gewijd. Een aantal in het oog springende thema's betrof:

- het tot stand komen van een vernieuwd strategisch voorraadbeleid en huurbeleid;
- de (strategische) inkleuring van het risicomanagement;
- de planologische ontwikkelingen en prestatieafspraken in relatie met de gemeente en de huurderbelangenvereniging;
- een aantal organisatieontwikkelingen.

Scherpte in de dialoog met het bestuur werd met name ervaren bij de terugkerende zaken, zoals de investering nieuwbouw Grote Zeeheldenbuurt, de organisatieontwikkeling en het strategisch voorraadbeleid.

Overleg Ondernemingsraad en Huurdersbelangenvereniging

In 2019 startte de Ondernemingsraad (OR) van de woonstichting. De RvC maakte kennis met de nieuwe OR-leden en bespraken de oprichting en de samenwerking met het bestuur over de lopende thema's, zoals de fusie, thuiswerken en het medewerkerstevredenheidsonderzoek. Er is in totaal tweemaal, in januari en in juni, met de OR gesproken. De huurders worden vertegenwoordig door de Huurdersbelangen vereniging. Zij spraken de RvC in juni en december. De gesprekken met zowel de HBV als de OR zijn door de RvC ervaren als open en constructief.

Dialoog met belanghouders

De RvC hecht belang aan een goed contact met belanghouders van de corporatie. In dat kader heeft de RvC in 2019 met diverse belanghebbenden gesprekken gevoerd om de fusie met de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting af te ronden. Ook heeft zij gesproken met het college van B&W van de gemeente Vught.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De samenstelling van de RvC voldoet aan de in de Governancecode bepaalde criteria voor diversiteit en zittingsduur. In de statuten zijn bepalingen opgenomen over de voordracht van huurderscommissarissen en ontstentenis en belet van commissarissen. In 2019 bestond de RvC uit vijf personen. Er zijn geen benoemingen en/of herbenoemingen geweest. Wel is de procedure opgestart voor de vervanging van de heren Haarhuis en Krumm. Zij zijn vanaf 1 april 2020 niet meer herbenoembaar.

Gegevens toezichthouders en permanente educatiepunten (PE-punten):

Naam	: de heer mr. H.G. Haarhuis
Functie	: voorzitter
Geboortedatum	: 11 december 1946
Nevenfunctie	: voorzitter Stichting Active Ageing, voorzitter bestuur serviceflat de Pettelaar
Eerste benoeming	: 1 april 2012
Aftredend per	: 1 april 2020
Herbenoembaar	: nee
PE-punten	: 40

Naam	: de heer dr. ir. P.J.M.M. Krumm
Functie	: lid
Geboortedatum	: 27 maart 1968
Hoofdfunctie	: managing consultant APPM
Nevenfunctie	: bestuurslid Transtoken
Eerste benoeming	: 1 april 2012
Aftredend per	: 1 april 2020

Herbenoembaar	: nee
PE-punten	: 51

Naam	: mevrouw mr. D.B.D.L.D. Huskens
Functie	: lid
Geboortedatum	: 13 april 1965
Hoofdfunctie	: Jurist bij de Federatie Medisch Specialisten
Nevenfunctie	: Lid jurist commissie van advies en geschillenbeslechting beroepsorganisatie tandheelkunde KNMT, voorzitter stichting Gezondheidscentrum Maaspoort
Eerste benoeming	: 1 maart 2013
Aftredend per	: 1 maart 2021
Herbenoembaar	: nee
PE-punten	: 27

Naam	: de heer drs. A.L. Huibers
Functie	: lid / zetel op voordracht van de huurders
Geboortedatum	: 16 november 1960
Hoofdfunctie	: Directeur van de academie voor HRM en Bedrijfskunde bij de Avans Hogeschool in ‘s-Hertogenbosch
Eerste benoeming	: 1 oktober 2013
Aftredend per	: 1 oktober 2021
Herbenoembaar	: nee
PE-punten	: 115

Naam	: mevrouw drs. F.M.M. Crutzen
Functie	: lid / zetel op voordracht van de huurders
Geboortedatum	: 23 mei 1960
Hoofdfunctie	: zelfstandige bij FC Coaching
(relevante) neven-functies	: lid RvC woningcorporaties Weller en Portaal, trainer / coach Publiek Domein, docent wethoudersvereniging, trainer GroenLinks, eigenaar instituut voor netwerken
Eerste benoeming	: 6 mei 2014
Aftredend per	: 6 mei 2022
Herbenoembaar	: nee
PE-punten	: 66

De hoogte van de vergoeding van de RvC is gebaseerd op de in 2015 opgestelde Beroepsregel honorering commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De totale vergoedingen die de leden van de RvC in 2019 ontvingen, bedroeg € 59.950 excl. btw. De vergoeding bedraagt € 10.900 excl. btw per lid en € 16.350 excl. btw voor de voorzitter. Deze bedragen vallen binnen het vergoedingskader van de wet normering topinkomens (WNT) en zijn per RvC-lid terug te vinden in de jaarrekening.

Voortgang benoeming nieuwe commissarissen
Na het ontvangen van een positieve zienswijze van de Aw zijn per 1 april 2020 door de RvC mevrouw M. Brouns en de heer B.J.C. van Gompel als nieuwe leden van de RvC benoemd. Als gevolg van de COVID-19-crisis zijn diverse gesprekken met de Aw uitgesteld na 1 april 2020. Hierdoor heeft de benoeming van de heer D. Vermaas, als voorzitter van de RvC, na een positieve zienswijze van de Aw per 13 mei 2020 in de RvC-vergadering plaatsgevonden.

Integriteit en onafhankelijkheid
De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat alle leden onafhankelijk toezicht kunnen houden bij de woonstichting Charlotte van Beuningen. Er bestaan geen overlappingen met andere (bestuurs)functies. Geen enkel RvC-lid is of was in het verleden in dienst van woonstichting of de rechtsvoorgangers. Geen van de RvC-leden verleent andere diensten dan de diensten die voortvloeien uit zijn of haar lidmaatschap van de RvC, of onderhoudt banden met de woonstichting, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn of haar lidmaatschap van de RvC. Geen van de leden onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. In het bijzonder waakt mevrouw Crutzen ervoor dat zij in haar adviespraktijk geen cliënten bedient die afkomstig zijn uit het werkgebied van de corporatie.
Het RvC-reglement bevat bepalingen inzake mogelijke tegenstrijdige belangen. De zakelijke gedragscode van de woonstichting (integriteitscode) verbiedt werknemers, MT-leden, de directeur-bestuurder en de leden van de RvC om geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, om voordelen te bieden aan derden ten nadele van de corporatie, of om te profiteren van zakelijke voordelen die de woonstichting toekomen. De woonstichting heeft als beleid geen leningen of garanties te verstrekken aan RvC-leden, noch aan het bestuur, noch aan het personeel. De leden van de RvC, het bestuur en de werknemers hebben zich integraal aan deze integriteitscode verbonden.

Aanspreekbaarheid
De RvC vindt het belangrijk in haar functioneren aanspreekbaar te zijn op haar handelen. De RvC is aanspreekbaar op de taken, verantwoordelijkheden en het functioneren. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden, wanneer daartoe aanleiding is. Anders kunnen belanghebbenden ook een melding bij de Autoriteit woningcorporaties doen. De RvC is te bereiken via de bestuurssecretaris. De contactgegevens van de RvC staan op de website van de corporatie. In 2019 is van die mogelijkheid geen gebruikgemaakt.

Meldingsplicht
Op basis van de Woningwet geldt voor de RvC een brede meldingsplicht. De volgende gebeurtenissen moeten direct bij constatering bij de Autoriteit Woningcorporaties kenbaar worden gemaakt: financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen bij het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties en het niet halen van de toewijzingsnormen.

In 2019 is het niet nodig geweest dat de RvC van de hierboven genoemde constateringen melding heeft gemaakt bij de Autoriteit woningcorporaties.

Opleidingen, excursies en lidmaatschappen
In 2019 hebben alle RvC-leden zoals voorafgaand bij de samenstelling is aangegeven het vereiste aantal PE-punten behaald.

Integriteit en tegenstrijdige belangen
De corporatie heeft een klokkenluidersregeling en integriteitsbeleid waarin bepalingen over onafhankelijkheid, tegenstrijdige belangen en het melden daarvan zijn opgenomen. De regeling en het beleid gelden voor iedereen die bij de woonstichting werkt, dus zowel voor de medewerkers, inhuurkrachten als toezichthouders. In 2019 is het integriteitsbeleid herijkt waarmee het voldoet aan de eisen van deze tijd. De RvC verklaart dat zich in het afgelopen jaar geen transacties hebben voorgedaan met tegenstrijdige belangen, noch van de RvC, noch van de directeur-bestuurder.

Zelfevaluatie
De RvC evalueert eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zijn eigen functioneren. De zelfevaluatie over 2019 werd gedaan op 4 februari 2020, deze keer zonder begeleiding van een extern bureau. Bij de zelfevaluatie is stilgestaan bij de persoonlijk kenmerkende waarde die de individuele leden van de RvC bezitten. Verder heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden vanuit de volgende drie rollen: toezichthouder, werkgeversrol en de advies- en klankbordfunctie. Ook is het vertrek, de selectieprocedure en de benoeming van de RvC-leden aan de orde geweest. De belangrijkste bevindingen zijn:

- De RvC wil – mede met het oog op de vernieuwde samenstelling – de visie op bestuur en toezicht herijken. Hiervoor wordt rond de zomer 2020 een strategische sessie gepland.
- De RvC – eveneens mede met het oog op de vernieuwde samenstelling – de samenstelling van de commissie opnieuw bespreken.
- De RvC wil zich meer inzetten op het doorvragen tijdens de vergaderingen. Hiermee bedoelt de RvC: het stellen van meer verdiepende vragen

Invulling werkgeversrol
Goed werkgeverschap is een taak die onafgebroken door de RvC ingevuld moet worden. De RvC dient die taak zodanig uit te voeren dat de corporatie altijd over een goed bestuur beschikt, de bestuurder zijn of haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de RvC zelf de toezichtrol volledig kan vervullen.

Beoordelingskader en beoordeling
In maart en november 2019 heeft de remuneratiecommissie een tweetal gesprekken met de bestuurder gevoerd. Dit is gebeurd volgens de geldende performancecyclus. De commissie heeft in de gesprekken de tevredenheid uitgesproken over de wijze waarop de bestuurder erin geslaagd is om onder haar leiding de corporatie organisatorisch verder te laten groeien. In de gevoerde gesprekken kwamen tevens het persoonlijk professioneel jaarplan aan de orde. Vastgesteld is dat voor wat betreft 'going concern' de verschillende zaken goed zijn opgepakt. Het transitieproces en de noodzaak de organisatie te hervormen, efficiënter te maken en verbeteringsprocessen inhoud te geven, krijgen concreet gestalte. Ook de genoemde speerpunten in het ondernemingsplan behouden de gewenste aandacht. Andere aandachtspunten zoals de verbetering van de executiekracht en de kwalitatieve verbetering van de actieve en passieve informatievoorziening zijn ter hand genomen en hebben geleid tot een verbetering van de transparantie van de besluitvorming en het risicomanagement. De positieve ontwikkeling en het plan van aanpak op het terrein van de ICT mogen hierbij niet onvermeld blijven. De punten van aandacht zijn desalniettemin de implementatie van het nieuwe ICT-systeem, de uitrol van de verduurzaming van het woningbezit en het nieuwbouwprogramma.
In het overleg met de verschillende stakeholders zijn dit ook onderwerpen die mede op de agenda staan. De Remuneratiecommissie heeft, in de lijn met de eerdere jaren, expliciet haar waardering uitgesproken over de wijze waarop de bestuurder in 2019 sturing en leiding heeft gegeven.

In haar rol als werkgever houdt de raad zich onder andere bezig met het jaarlijks beoordelen van het functioneren van de bestuurder op basis van haar persoonlijk professioneel jaarplan. De bestuurder is geschikt voor haar taak volgens de actuele geschiktheidsnorm ten aanzien van onder meer deskundigheid, competenties,

bestuurlijke ervaring, onafhankelijk denken en kritisch vermogen. Ook de voortgang van het ondernemingsplan en het daaruit voortvloeiende jaarplan wordt hierin meegenomen. De resultaten binnen en van de organisatie in combinatie met de doorontwikkeling van de directeur-bestuurder in haar rol leiden tot de beoordeling: goed. Dit leidt tot een totale fulltime bezoldiging van €129.718,34 in 2019. De beloning valt binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens die voor de bestuurder maximaal €142.000 op jaarbasis bedraagt.
De beloning van de bestuurder ligt in lijn met de gemaakte afspraken bij de aanstelling en is voortgezet binnen de bepalingen die de WNT ter zake stelt. Verdere informatie en detaillering over de bestuurdersbeloning treft u aan in de jaarrekening. De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties.

De directeur-bestuurder heeft in 2019 44,5 PE punten behaald.

Organisatiecultuur en integriteit
In 2019 heeft de RvC met de bestuurder gesproken over het houden van de integriteitsworkshops. Deze workshops zijn door een externe deskundige partij georganiseerd en zijn verspreid over 2019 in de organisatie gegeven. De evaluatie van deze workshops is in de RvC-vergadering eind 2019 besproken. In deze bespreking heeft de bestuurder stilgestaan bij dilemma's die binnen het werkveld van de bestuurder, het MT en de werkorganisatie spelen. Aangezien hierover open en transparant met elkaar van gedachte kon worden gewisseld, ontstaat er een gemeenschappelijk toetsingskader, waarmee alle betrokkenen afwegingen kunnen maken op de diverse dilemma's. Tegelijkertijd heeft de corporatie conform de Governancecode de gedragsregels voor integer handelen herijkt en bijgesteld. Ook is er een klokkenluidersregeling opnieuw ter hand genomen. Beide documenten zijn te raadplegen via de website van de woonstichting.

Conclusies toezichthoudende rol
De RvC concludeert dat de toezichthoudende rol zich het afgelopen jaar verder heeft ontwikkeld. De contacten met de bestuurder en de werkorganisatie zijn versterkt en er zijn meer inhoudelijke dialogen gevoerd over actuele vraagstukken en dilemma's waar de corporatie voor staat. De kwaliteit van de informatievoorziening is verder toegenomen. Dit is een belangrijke en noodzakelijke randvoorwaarde voor het uitvoeren van goed toezicht.

Tot slot constateert de RvC dat alle middelen zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting. De RvC kan zich met deze stukken verenigen. De RvC heeft kennis genomen van de bevindingen van de accountant en stelt voor het jaarverslag en jaarrekening 2019 vast te stellen. De vaststelling geschiedt in overeenstemming met de statuten van de stichting (art. 25). Dit betekent dat de RvC decharge verleent aan het bestuur en de Raad van Commissarissen, voor het gevoerde beleid dan wel het gehouden toezicht.
Deze jaarrekening is door BDO accountants gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u op de laatste pagina in dit verslag aantreft. De opdracht voor deze controle is door de RvC verstrekt.

Vugt, 29 juni 2020

D. Vermaas
Voorzitter RvC

Samen het verschil maken

2019 was voor ons het jaar van de uitvoering. Met ons ondernemingsplan 'Samen het verschil maken' hebben we een stip gezet aan de horizon. Er staat duidelijk in beschreven hoe we ons willen positioneren. Zo leggen we de focus op Vught. De mensen die op ons zijn aangewezen willen we een betaalbare, goed onderhouden en energiezuinige woning bieden in een leefbare woonomgeving. We maken het verschil voor onze (toekomstige) huurders door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen.

Thema's

Naast ons dagelijks werk bleven we ons in 2019 inzetten voor de doelen die we onszelf stelden in ons ondernemingsplan. Dit deden we aan de hand van de vijf thema's uit het plan. Per thema hebben we in 2019 een concreet actiepunt vastgesteld. Waar we in 2018 werkten aan de uitvoering van het ondernemingsplan met projectgroepen die op basis van interesse waren samengesteld, deden we dit in 2019 op basis van kennis, kunde en capaciteit. De MT-leden waren opdrachtgever en hadden de verantwoordelijkheid voor de thema's die bij hun aandachtsgebied horen.

Thema 1: huurders en woningzoekenden voorop

Het meten van de klanttevredenheid was voor dit thema in 2019 het actiepunt. Door inzicht te krijgen in hoe onze huurders onze service beoordelen, kunnen we deze ook verbeteren. We sloten ons daarom aan bij het landelijke kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties, KWH. Ons uiteindelijke doel is om een A te behalen bij de Aedes benchmark. Dit hebben we bereikt.

Om de mogelijkheden voor onze woningzoekenden te vergroten, bekeken we dit jaar ook of we ons konden aansluiten bij WoonService Regionaal. Dit zou het zoekgebied van onze woningzoekenden uitbreiden naar een groot deel van Noordoost Brabant. In overleg met onze Huurders Belangen Vereniging en de gemeente Vught hebben we toch besloten hier voorlopig niet voor te kiezen. Dit omdat we geen gelijke kansen voor de Vughtse woningzoekenden konden waarborgen. Dit was een belangrijke voorwaarde van onze Huurders Belangen Vereniging. We hebben afgesproken eerst de ervaringen af te wachten van de woningcorporaties die wel deelnemen aan WoonService Regionaal.

Thema 2: betaalbaar wonen

Een nieuw huurbeleid was voor dit thema in 2019 het actiepunt. Hier hebben we in goed overleg met onze Huurders Belangenvereniging aan gewerkt. . Begin 2020 stelden we het nieuwe huurbeleid vast. Betaalbaarheid en haalbaarheid gaan daarbij hand in hand.

Thema 3: Voldoende passende en beschikbare huurwoningen

Een nieuw strategisch vastgoedbeleid (SVB) was voor dit thema het actiepunt. Om hiervoor een stevige basis te leggen, lieten we het bureau Republiq onderzoek doen naar welke ontwikkelingen ons de komende jaren te wachten staan. Zij keken daarbij niet alleen naar demografische gegevens, maar bijvoorbeeld ook naar verwachte technologische ontwikkelingen en wet- en regelgeving. Aan de hand van de doelen in ons ondernemingsplan werden onze huidige woningen tegen het licht gehouden en de opgave voor verduurzaming, in stand houding, verkoop en nieuwbouw bepaald. Dankzij verschillende sessies met onze medewerkers,

Huurdersbelangenvereniging en Raad van Commissarissen is het gelukt om een SVB vast te stellen dat duidelijk richting geeft voor de toekomst.
Om te zorgen voor voldoende passende en beschikbare huurwoningen mogen we van de gemeente Vught in totaal 152 nieuwe sociale huurwoningen bouwen in de Grote Zeeheldenbuurt. Dit zijn er met de al 11 gerealiseerde woningen 65 meer dan de 98 woningen die we voor de herstructurering hebben gesloopt. In 2019 zijn we met de voorbereidingen van de nieuwbouw gestart en de eerste paal is begin februari 2020 de grond ingegaan. Bij de toewijzing kijken we straks goed naar mogelijkheden voor doorstroming, rekening houdend met de huidige toewijzingsregels. Ook kiezen we voor een mix aan woningtypes, zodat mensen die dat willen wel in dezelfde buurt kunnen blijven wonen. We hopen de nieuwe wijk medio 2021 te kunnen opleveren.
Aan het Isabellaveld in Vught komen er eind maart 2020 tien sociale huurwoningen bij. Deze woningen realiseerden we in nauwe samenwerking met de gemeente.

Thema 4: Duurzaamheid

Het maken van een duurzaamheidsstrategie was voor dit thema het actiepunt. Deze strategie hebben we uitgewerkt in ons SVB. Hierin staat onder andere te lezen dat we ons bij de verduurzaming van onze bestaande woningen voornamelijk richten op isolatie en het plaatsen van zonnepanelen. Bij renovatie kiezen we voor de 'no regret'- methode.

Thema 5: Samenwerken aan een leefbare woonomgeving

Zichtbaarheid was het actiepunt bij dit thema. Dit deden we door te werken aan de participatie van onze bewoners en een goede relatie met onze belanghouders. De initiatieven die we hiervoor ontplooiden, zijn te lezen in de verantwoording van het team Wonen in dit jaarverslag.
Prestatieafspraken
De gemeente Vught is voor ons een belangrijke samenwerkingspartner. Ook dit jaar maakten we met hen en onze Huurdersbelangenvereniging (HBV) prestatieafspraken. Mede dankzij de sterke inhoudelijke bijdrage van onze HBV verliepen de overleggen voorspoedig. De nadruk lag bij de prestatieafspraken dit jaar op het afronden van lopende zaken. Hoewel dit helaas niet voor alle punten is gehaald, zijn we blij dat het gelukt is om de achterstand in de huisvesting van statushouders in te halen.

Organisatie

In 2019 zijn we aan de slag gegaan met onze processen, onze ICT systemen, stijl van leidinggeven, strategische personeelsplanning en werkplekinrichting. Alles bij elkaar moet dat zorgen voor een manier van werken waarbij de huurder écht voorop staat. We maken het verschil door flexibel op wensen van huurders en partners in te spelen.

Van projectgroepen naar teams

De projectgroepen sloten we dit jaar af. We hebben bereikt wat we wilden bereiken: resultaatgericht denken introduceren, werken met kpi's om antwoord te krijgen op de vraag 'wanneer doen we het goed' en we hebben geleerd om te sparren over verschillende onderwerpen waarbij ieders mening gehoord wordt en serieus wordt genomen.

We verschoven onze aandacht in 2019 van de projectgroepen naar de teams. Wonen, bedrijfsvoering, vastgoed en staf benoemden onder deskundige begeleiding hun taken, resultaten en competenties. Waar nodig werd gekeken wat er nodig is om de benodigde eigenschappen verder te ontwikkelen. Het managementteam (MT) werd eveneens ondersteund in hun ontwikkeling. Zij keken naar leiderschap en manieren om de juiste reflectie binnen het MT te houden.

Voor de hele organisatie is in het najaar een 24-uurs sessie gehouden. De nadruk lag hierbij op goede interne én externe dienstverlening.

Gezonde en veilige werkcultuur

In 2019 bouwden we verder aan een gezonde en veilige werkcultuur. Zo trapten we het jaar af met een werksessie voor alle collega's waarbij twee vragen centraal stonden: hoe gaan we met elkaar om? En hoe willen we met elkaar omgaan. Deze werksessie werd begeleid door onze nieuwe vertrouwenspersoon Gonnie Driessen. De input van deze werksessie gebruikten we ook voor het herijken van onze integriteitscode.

Efficiënt werken

Om onze ambities waar te kunnen maken, hebben we ook dit jaar goed gekeken naar de manier waarop we werken. Dit deden we in de teams en met alle collega's samen. ICT biedt veel kansen als het gaat om efficiëntie. Na een zorgvuldig selectieproces hebben we dit jaar een keuze gemaakt voor een nieuw primair systeem, ViewPoint.

Dit is een grote investering waarvoor we onze bedrijfsprocessen goed moeten inrichten. In 2019 hebben we hiervoor al de eerste stappen gemaakt. Om alle ontwikkelingen in goede banen te leiden, moesten we een aantal experts inschakelen. Dit zorgt voor hogere bedrijfskosten, maar is noodzakelijk als investering in onze toekomst.

In 2019 implementeerden we ook SharePoint. Dit computersysteem is overzichtelijk en stelt ons in staat om makkelijker samen te werken. Daarbij helpt het om de processen te stroomlijnen.

Om de governance te waarborgen, kozen we ervoor om naast SharePoint voor iBabs te kiezen. Onze toezichthouders hebben hierdoor gemakkelijk toegang tot voor vergaderingen benodigde stukken. Daarnaast helpt het bij het correct archiveren en structureren van de governance stukken.

Processen en risicomanagement

Het afgelopen jaar hebben we veel energie gestoken in het verder in kaart brengen van onze processen en risico's. Dit begon met het beschrijven en vastleggen

van al onze processen. Dit helpt straks bij de implementatie van het nieuwe primaire systeem, maar ook bij het blootleggen van mogelijke risico's.
Voor het risicomanagement hebben we ons werkwijze aangepast omdat dit te ingewikkeld was voor onze maat en schaal. Mogelijke risico's hebben we dit jaar ingedeeld in verschillende categorieën waardoor we onderscheid hebben kunnen maken tussen de strategische en de operationele risico's. Er is meer duidelijkheid gekomen over wie waarvoor verantwoordelijk is en hoe we rapporteren over de voortgang. Hierdoor worden we niet verrast, kunnen we op tijd bijsturen en zijn we beter 'in control'. Daarnaast helpt het onze RvC bij het toezicht houden.

Personele ontwikkelingen

In 2019 hebben we vier nieuwe medewerkers in dienst genomen: een medewerker communicatie, een secretaresse en een sociaal beheerder en een trainee. Deze arbeidsovereenkomsten vallen binnen de formatie en werden aangegaan voor de duur van een jaar. Op 31 december 2019 waren bij Charlotte van Beuningen 27 medewerkers in dienst voor een totaal van 24,4 fte´s. We namen in 2019 ook afscheid van 8 collega's. Het gemiddelde aantal fte´s in 2019 bedroeg 27,4. De woonstichting heeft gemiddeld 0,84 fte´s per honderd wooneenheden.
Op 31 december 2019 waren er acht parttime externen werkzaam bij Charlotte van Beuningn. Dit zijn een auditor (de onafhankelijke controller in lijn van de Woningwet), een projectleider voor de herstructurering Grote Zeehelden Buurt, vier adviseurs waarvan één voor het management, twee voor het ICT project en één als HR adviseur, daarnaast waren er twee externen werkzaam voor de ondersteuning op het secretariaat en de afdeling Wonen. Zij bekleedden gezamenlijk 2,9 fte. In 2019 nam Woonstichting Charlotte van Beuningen deel aan het traineeprogramma van Expeditie Loopbaan (een samenwerkingsverband van woningcorporaties). De woonstichting krijgt daardoor in een periode van 24 maanden, de beschikking over drie verschillende trainees die elkaar in periodes van acht maanden opvolgen.

Opleiding en ontwikkeling medewerkers

Iedere medewerker van Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft een loopbaanontwikkelingsbudget dat besteed kan worden aan kennisverbreding. Het aantal dienstjaren is bepalend voor de hoogte van dit budget. De woonstichting stimuleert en ondersteunt medewerkers om zich te ontwikkelen en (intern) door te groeien. In 2019 heeft een medewerker van dit budget gebruik gemaakt. Daarnaast is geïnvesteerd in teamontwikkeling en nam de woonstichting deel aan Expeditie Loopbaan. Een samenwerkingsverband van 24 Brabantse woningcorporaties dat de ontwikkeling van medewerkers op verschillende manieren ondersteunt. Daarbij kun je denken aan de organisatie van workshops, loopbaanspreekuren en zoals hiervoor beschreven, de organisatie van een traineeprogramma.

Erkend leerbedrijf

Woonstichting Charlotte van Beuningen s een erkend leerbedrijf en biedt graag de mogelijkheid aan studenten om werkervaring op te doen en kennis te maken met corporaties en hun werkzaamheden. In 2019 rondde een MBO-student een stage opdracht bij de woonstichting af. De opdracht had betrekking op het team Wonen.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim exclusief zwangerschapsverlof was in 2019 5,42%. Hiermee is het verzuim gestegen ten opzichte van 2018 (4,47%). Als we langdurige ziektegevallen buiten beschouwing laten is het gemiddelde ziekteverzuim over 2019 1,18% wat een daling is ten opzichte van 2018 (1,55%). Binnen het goed

werkgeverschap van Woonstichting Charlotte van Beuningen valt ook de zorg voor goede arbeidsomstandigheden in het belang van de gezondheid van de medewerkers.

Wet Bestuur & Toezicht

De Raad van Commissarissen bestaat in 2019 uit vijf zetels verdeeld over drie mannen en twee vrouwen. Bij toekomstige vacatures wordt er rekening mee gehouden om een evenredige verdeling te behouden. Het bestuur bestaat uit een vrouwelijke directeur-bestuurder.

Bericht van de Ondernemingsraad

2019: Het jaar dat wij als Ondernemingsraad van start gingen!
De OR bestaat uit Angelique Hoksbergen (voorzitter), Paul de Brabander, Cissy Jansen en Nancy van Goch. Dit eerste jaar is voorbij gevlogen. Het was veelal ontdekken waar de taken, rechten en plichten van een OR nu eigenlijk uit bestonden. Hoe zit het nu precies met instemmingsrecht, adviesrecht, gevraagd en ongevraagd advies geven? Uiteindelijk lag de focus vooral op de sfeer binnen de woonstichting en de werkdruk bij collega's.

Uiteraard heeft de OR haar taken serieus opgepakt. Zo heeft zij op de volgende onderwerpen positief advies uitgebracht:

- De fusie met de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting;
- ICT primair system, de OR is akkoord gegaan met de voortgang van de contractbesprekingen. Voor het verdere vervolg heeft de OR nog geen advies uitgebracht. Zij wil eerst meer duidelijkheid over het implementatie traject en wat het betekent voor de medewerkers (werkdruk);
- De profielen voor de te werven leden van de Raad van Commissarissen.

Ook waren er een aantal onderwerpen waar de instemming van de OR voor nodig was. Op de volgende onderwerpen heeft de OR positief gereageerd:

- Het verzuimreglement;
- De preventiemedewerker;
- De collectieve dagen 2019;
- De regeling ouderschapsverlof;
- De personeelsgids → expliciet gesproken over het thuiswerken, de reiskostenvergoeding woon- werk verkeer, de vergoeding openbaar vervoer, het fietsenplan en jubilea;
- De integriteitscode;
- De klachtenregeling ongewenste omgangsvormen;
- De klokkenluidersregeling.

Vooruitkijkend op 2020 hebben wij als OR de wens om ons verder te ontwikkelen. Zo gaan we op zoek naar passende cursussen/opleidingen. Intern zal de focus liggen op de implementatie van het primair systeem en de werkdruk van onze collega's.

Bewonersparticipatie en leefbaarheid en lokale verankering

De titel van ons ondernemingsplan, samen het verschil maken, zegt het al. We werken graag en veel samen! We geloven in de kracht van samenwerking om nét dat stapje extra voor een ander te kunnen zetten. Ook in 2019 investeerden we volop met de partners uit ons netwerk in bewonersparticipatie en leefbaarheid.

Huurders Belangenvereniging

Naast het informele overleg met bewoners, op individuele of collectieve basis, voeren we ook formeel overleg. Hieronder verstaan we het overleg dat we volgens de overlegwet voeren met onze Huurders Belangenvereniging (HBV).

In 2019 hadden we met enige regelmaat overleg met het bestuur van de HBV. Daarnaast was er eveneens overleg met de Bewonersraad. Tijdens de formele overleggen behandelden we onder andere de volgende thema's:

- Adviesaanvraag huurverhoging 2019
- Voortgang ondernemingsplan 2017 – 2021
- Voortgang Grote Zeeheldenbuurt
- Bod op woonvisie
- Jaarrekening en jaarverslag
- Fusie met de Charlotte Elisabeth van Beuningenstichting
- Prestatieafspraken 2019
- aansluiting bij Woonservice Regionaal
- KWH-meting van de aangeboden dienstverlening
- Perioderapportages
- Participatiekalender
- Vergoeding HBV
- Financieel overzicht HBV

Oog voor Elkaar-fonds

Het Oog voor Elkaar fonds biedt ondersteuning in financiele zin bij initatieven voor leefbaarheid. Naast de bijdragen voor de Burendagen en kerstvieringen werd door de HBV ook een bijdrage toegekend voor partytenten, een buurtbbq, een aanhanger en de sinterklaasviering in de Molenhoek

In 2019 hebben aan leefbaarheid een bedrag van circa € 73 per sociale huurwoning uitgegeven. Na het vertrek van onze complexbeheerder vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd is er gekozen om een nieuwe Sociaal Beheerder aan te nemen. Hij is verantwoordelijk voor de diverse spreekuren in de hoogbouw maar is ook veel inzetbaar in de wijk.

Samen werken aan leefbare buurten

Zo heet het vijfde thema van ons ondernemingsplan. Samen met buurtbewoners, bewonerscommissies, wijkondersteuners, en Welzijn Vught hebben we een activiteitenkalender samengesteld. Daarin stond voor 2019 wat we gingen doen, in welke buurten, wanneer en welke taakverdeling er is tussen de verschillende partijen. Het samen opstellen van deze kalender was plezierig, werkte stimulerend en zorgde voor het voorzetten van onze prettige samenwerking met onze belanghouders. Ook gaf het rust en duidelijkheid. De volgende activiteiten stonden o.a op de kalender:

- Het soepmoment op de 1e maandag van de maand in onze woonwinkel, waarbij we soep schenkten als extra warm welkom. Een vrijwilliger

schenkte de soep. We zien een toename van het aantal bezoekende bewoners.

- Het koffieuurtje op het Mariaplein werd maandelijks vanaf oktober 2019 in het gebouw van de tafeltennisvereniging gehouden. We organiseerden dit in samenwerking met de wijkondersteuner en Welzijn Vught. Gemiddeld bezochten 15 à 20 bewoners het koffieuurtje. Bewoneres van Mariaplein gaven aan blij te zijn met dit intiatief en zo meer voor elkaar te kunnen betekenen omdat ze elkaar zo beter leerden kennen,
- Het sociaal café op 18 september 2019 was op een bijzondere locatie, in de PI. Het thema was heel toepasselijk 'anders kijken naar patronen waarin je gevangen zit' met Danielle Braun als spreker. Samen met de gemeente ontvingen we ruim 90 gasten, partners en vrijwilligers uit het sociale domein. We ontvingen na afloop heel veel postieve reacties: over de andere manier van kijken die zo inspirerend was, de locaties en het initiatief zelf.
- Dit jaar zijn er 4 buurtwandelingen geweest. Twee in Vijverhof, één in de Vughtse Hoeven en één in Zonneheuvel. Deze wandelingen organiseerden we op initiatief en in samenwerking met buurtbewoners, de gemeente en politie. Aandachtspunten voor de leefbaarheid werden genoteerd en vervolgens opgepakt.
- Burendag in september vierden we onder andere in de Madeliefstraat, Molenhoek en de Rode Rik. In de Rode Rik gaf Olga Commandeur een workshop over gezondheid en bewegen. Bij de Madeliefstraat werd een nieuwe jeu-de-boule-baan geopend die op iniatief van buurtbewoners en in samenwerking met de gemeente werd aangelegd.
- Kerstactiviteiten in Vijverhof, de Vughtse Hoeven en op het Mariaplein. Er werd een kerstverhaal verteld, gezongen door Vughtse koren en genoten van oliebollen, de vuurkorf en elkaars gezelschap.
- Diverse zomeractiviteiten werden mogelijk gemaakt door een subsidie van € 3000 van het Oranjefonds. Samen met de seniorenbus, ABZ en Ouderen Samen zijn o.a een boottochtje, een muziekdag en een bbq georganiseerd. Heel waardevol voor de oudere bewoners, juist voor hen kunnen de zomermaanden wat stilller en eenzamer zijn als familie met vakantie is en door het stilleggen van actiiviteiten tijdens de zomer.
- Diverse activiteiten in de Rode Rik en de Molenhoek. Nieuw was dit jaar de samenwerking met het Maurickcollege. Leerlingen kwamen op bezoek en hielpen mee met kerstkaarten maken, ze lakten nagels, maakten soep en deelden dit uit of gingen zingend door de flat. Ook stond de kerstviering van het Maurick college in het teken van iets doen voor de oudere medemens. Heel waardevol, deze samenwerking met deze school en de verbinding tussen de generaties
- De tweejaarlijkse vond overleg met alle bewonerscommissies door de woonconsulenten. Om zo het contact te houden, te horen wat er speelt in de buurt en zo konden we ook direct schakelen op wensen en behoeften uit de buurt(en).
- Koningsdag is een écht Nederlands feest waarmee we de nieuwe Vughtenaren graag kennis lieten maken. Samen met acht gezinnen gaven we deze dag vorm en werden heerlijke Arabische hapjes gemaakt en geproefd. Deelnemers genoten van de gezellige sfeer, van de tulpen en het krantenartikel naderhand. Maar vooral om erbij te kunnen zijn en mee te doen. Heel fijn dat we dit in samenwerking met hen, Vluchtelingen werk en Welzijn Vught konden doen.

- Muziek verbindt. In twee buurten verzorgden de band RUM voor een mooie avond met buurtgenoten, in Vijverhof en de Vughtse Hoeven. Mensen konden zelf een lied aanvragen en daarna werd er luid meegezongen en gezellig gedanst.

My Generation

Een bijzonder evenement. Muziek verbindt. Gegrepen door een Engels initiatief is een unieke Vughtse muzikale versie ontstaan om generaties te verbinden. Op 8 juni waren er ruim 250 deelnemers aanwezig in Novalis om samen een eigen lied ten gehore te brengen. Naast het koor Al Together, een dj, een rapper en de band Rimpelrock waren er vele Vughtse bewoners en scholieren aanwezig. Daarnaast waren zowel de gemeente als vele Vughtse organisaties bereid een financiële of praktische bijdrage te leveren aan deze dag. My Generation laat zien dat je samen echt het verschil kan maken. En als toetje kwam er het verzoek of het My Generation-koor ook tijdens het 75-jaar-bevrijdingsfeest van Vught in oktober wilde zingen. Ook dat was weer een prachtige bijeenkomst waarbij bewoner Nour ook zijn persoonlijke verhaal deelde en vertelde wat het is om met je gezin uit Syrie te moeten vluchten. Vrijheid is alles, zei hij.

De huiskamer

Vorig jaar opende De Huiskamer aan de Marktveldpassage in Vught. Een gezamenlijk initiatief van Welzijn Vught, Reinier van Arkel, centrummanagement Vught en onze organisatie. Een tijdelijk initiatief omdat het centrum van Vuht geherstructueerd wordt. Inmiddels is de Huiskamer voor bezoekers en vrijwilligers niet meer weg te denken in Vught. Eind 2019 spraken we met elkaar over een vervolg op een andere locatie. In 2020 krijgt dit waarschijnlijk meer vorm.

Bijeenkomst betrokken buurtbewoners

Wij zijn de koning te rijk met onze ruim 80 betrokken buurtbewoners en zetten hen elk jaar in het zonnetjes. Dit jaar werden zij vorstelijk ontvangen met een llintje op Kasteel Maurick voor een heerlijke hight tea en een levende bingo. Het was fijn te merken dat deze waardering door de vele vrijwilligers als zo waardevol wordt ervaren.

Welkom heten nieuwe bewoners Van Beuningenstichting

In september verwelkomden wij alle nieuwe huurders van de voormalige Van Beuningenstichting bij hun voordeur. Zij kregen een klein welkomstpakketje en werden daarna op kantoor uitgenodigd voor een nadere kennismaking. Op kantoor werd kennisgemaakt met de directe contactpersonen. Ook was er ruim tijd voor de nieuwe bewoners om vragen te stellen. De woonconsulent heeft daarna een groot deel van de bewoners nog persoonlijk bezocht om te luisteren naar hun verhalen en vragen.

Samenwerking met wijkondersteuners

Sinds enkele jaren zijn in meerdere buurten wijkondersteuners actief. Betrokken bewoners die door Welzijn Vught zijn opgeleid en worden ondersteund. De wijkondersteuners streven hetzelfde doel na als wij; fijne buurtcontacten en een fijne woonomgeving. Door onze zichtbaarheid en benaderbaarheid is een mooie, natuurlijke samenwerking ontstaan. Wij boden hen in 2010 kostenloos een ruimte in één van de garageboxen aan de Van der Pollstraat. Deze werd in maart feestelijk geopend door een wijkondersteuner, de wethouder en onze manager Bedrijfsvoering.

Uitbreiding Huiskamer Helvoirtseweg

Op verzoek van de bewoners van de Helvoirtseweg werd de Huiskamer, die in de fietsenberging is gesitueerd, eind 2018 uitgebreid. De ruimte werd te klein voor het aantal trouwe bezoekers van het maandelijkse Koffieuurtje en de maandelijkse lunch. In februari vond de feestelijke heropening plaats die muzikaal werd afgesloten door samen een aantal liedjes te zingen. De bewoners waren zeer te spreken over de uitbreiding en de gezellige heropening. Elke maand drinken bewoners samen koffie en op een ander moment in de maand wordt samen geluncht.

KWH-klantonderzoek

Vanaf 1 januari is in samenwerking met Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) gestart met het doorlopend meten van onze klanttevredenheid. De volgende onderdelen worden gemeten:

- Algemene dienstverlening;
- Woning zoeken/nieuwe woning
- Huur opzeggen
- Reparaties
- Onderhoud
- Uiten van ontevredenheid

De resultaten zijn als volgt:

De cijfers zijn real time en wijzigen telkens als er een volgende huurder bevraagd wordt. Wij analyseerden deze cijfers elke maand en zetten direct verbeteracties uit op de verschillende onderdelen.

Op verzoek van de bewoners van voormalig Charlotte Elisabeth van Beuningen-stichting vond een nulmeting plaats naar de kwaliteit van de dienstverlening van hen. De resultaten hiervan ontvingen we begin 2020.

Grote Zeeheldenbuurt

Het jaar begon met de asbestinvenarisatie in de lege woningen en aansluitend de sloop. De leegstand van de vele woningen maakte dat er in het begin van het jaar regelmatig spraak was van (pogingen tot) inbraak. Reden voor ons om intensief contact te onderhouden en schakelene met politie en buurtpreventie. Omdat de inbraken bleven is uiteindelijk besloten om beveiliging in te huren die regelmatig patrouilleerde in de wijk. Tijdens de sloop was er regelmatig overlast voor de mensen in de buurt. We onderhouden regelmatig en goed contact met deze omwonenden door persoonlijke contacten, een praatje op straat, nieuwsbrieven

en een buurtapp. Als tegemoetkoming voor de overlast boden we het gratis ramenlapen van de woningen aan. Daarnaast organiseerden we in juli voor 35 buurtbewoners een buurtbbq. Tijdens deze bbq werden de nieuwbouwplannen toegelegd en konden vragen gesteld worden. Voor de kerst was er nog een bijeenkomst in het vlakbij gelegen KBO-gebouw. Daar kregen de omwonenden een kopje soep, een kerstgedicht en een kerstster (plant) om samen pretttig het jaar af te sluiten. Ook dit werd zeer gewaardeerd. Met de bewonerswerkgroep vonden er enkele overleggen plaats. Gezamenlijk is besloten de werkgroep op te heffen omdat nieuwe bewoners straks en rol krijgen bij de inrichting van het openbaar gebied. In het najaar is er een gezellig afsluitend etentje geweest met de leden van de bewonerswerkgroep.

Ontwikkelingen van de vastgoedportefeuille

Vastgoedportefeuille

De woningvoorraad steeg in 2019 flink met name door de fusie met de Charlotte Elisabeth van Beuningenstichting. Door aankoop, verkoop, herontwikkeling en nieuwbouw is de voorraad in beweging. Eind 2018 waren er 3.129 verhuureenheden. In 2019 hebben de volgende wijzigingen in onze portefeuille plaatsgevonden:
Uitbreiding met 184 woningen en 40 parkeerplaatsen door fusie met Charlotte Elisabeth van Beuningenstichting.
Terugkoop van drie MGE-woningen Santa Monica. Deze zijn direct doorverkocht.
Verkoop van vier woningen waarvan drie aan een zittende huurder en één aan een huurder die een huurwoning achterlaat.
Hiermee komt het aantal verhuureenheden van de woonstichting ultimo 2019 uit op 3.349, waarvan 3.138 woningen, 198 garages/parkeerplaatsen en 13 overige eenheden (BOG/MOG). Per gemeente ziet onze portefeuille er als volgt uit:

Gemeente	Aantal woningen	Garageboxen en parkeer-plaatsen	Overige eenheden	Totaal aantal verhuureenhe-den
Vught	2.936	156	11	3.103
’s-Hertogenbosch	146	42		188
Oisterwijk	56			56
Haaren			2	2
Totaal	3.138	198	13	3.349

De verdeling van de woningen in onze portefeuille op basis van de huurprijs ziet er als volgt uit:

Huurgrenzen	Huurprijs	Aantal woningen
Tot kwaliteitskortingsgrens (kkg)	< € 424,44	577
Tussen kkg en 1e aftoppingsgrens	> € 424,44 - € 607,46	1.746
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	> € 607,46 - € 651,03	449
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	> € 651,03 - € 720,42	256
Boven liberalisatiegrens	> € 720,42	110
Totaal		3.138

Doordat in 2015 als gevolg van de Herziene woningwet destijds heeft gekozen voor een administratieve scheiding van het vastgoed, bevindt zowel het DAEB als niet-DAEB vastgoed zich in de toegelaten instelling. Onderstaand volgt een overzicht van de aantallen DAEB en niet-DAEB vastgoed per soort vastgoed:

Soort vastgoed	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	3.056	82	3.138
Parkeergelegenheden		198	198
BOG/MOG	3	10	13
Totaal	3.059	290	3.349

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat van de 110 woningen die een huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens er 82 woningen de niet-DAEB status hebben. De overige woningen hadden bij aanvang van het huurcontract een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en als gevolg daarvan een DAEB huurcontract. Door de jaarlijkse huurverhogingen is de huur van deze woningen gestegen tot boven de

liberalisatiegrens. Desondanks blijven dit DAEB woningen aangezien deze status wordt bepaald bij aanvang van het huurcontract.

Bouwen en ontwikkelen

In 2019 zijn er geen nieuwe woningen opgeleverd. Wel zijn er de nodige voorbereidingen opgestart om te komen tot nieuwe woningen in 2020. Met name de woningen aan het Isabellaveld (10 stuks maart 2020) en de grote opgave van de Grote Zeeheldenbuurt (152 stuks) gaan bijdragen aan het voorzien in voldoende passende en betaalbare woningen in Vught.
Gedurende het jaar is een aanzet gemaakt van een nieuw strategisch voorraad beleid. Van hieruit maken we inzichtelijk waar de focus van onze ontwikkelportefeuille de komende jaren moet liggen. Met het huidige akkoord binnen de gemeente Vught is er voorlopig geen zicht op concrete groei in absolute aantallen binnen de woningportefeuille. Daarom richten we ons op het verduurzamen van ons bezit als ook het gericht vernieuwen van ons bestaand bezit.
De verduurzaming van de huidige portefeuille is in 2019 verder onderzocht en in een basisscenario financieel doorgerekend. Met dit scenario hebben we een piketpaal van CO_2 neutraal in 2050 als eerste exercitie opgesteld. De uitkomsten die hieruit zijn gekomen gebruiken we als input voor de berekeningen die vanuit het strategisch voorraad beleid gemaakt zullen worden.

Verkoop en aankoop van woningen

Het strategisch voorraadbeleid hebben we in 2019 herzien. In 2020 werken wij per complex uit hoe wij onze woningportefeuille gaan verduurzamen met de daaraan verbonden strategieën. Voor bijna alle woningen zijn we voornemens om deze op lange termijn te exploiteren. Een beperkt deel van ons bezit is nog gelabeld voor verkoop. In principe verkopen wij gezien de lange wachtlijsten geen woningen, tenzij meerdere woningen in het complex al verkocht zijn en er sprake is van versnipperd bezit. Wanneer het wenselijk is in verband met het strategisch voorraadbeleid kunnen we besluiten tot aankoop van vastgoed. De inkomsten uit de verkoop van onze woningen investeren we onder andere in nieuwbouw en in het huidige woningbezit om zodoende tot een toekomstbestendige duurzame vastgoedportefeuille te komen.

Verkochte huurwoningen

Dit jaar hebben we vier huurwoningen verkocht. Bij een daarvan is gebruik gemaakt van de constructie Kopen naar Wens, waarbij gekozen is voor 50% uitgestelde betaling. Afhankelijk van het inkomen van de koper kan er een uitgestelde betaling toegekend worden die pas verschuldigd is op het moment dat de woning opnieuw wordt verkocht. Verder zijn drie woningen met 10% korting verkocht aan de zittende huurders.

Koopgarant

We hebben dit jaar drie woningen teruggekocht waar nog een terugkoopplicht vanuit het verleden op rustte. Van deze drie teruggekochte woningen zijn er in 2019 drie woningen weer doorverkocht. Oorspronkelijk was er sprake van een terugkoopplicht voor 75 woningen, ultimo 2019 resteren er nog 32 woningen met een terugkoopplicht.

Aankopen

In 2019 hebben er geen aankopen plaatsgevonden.

Kwaliteit door onderhoud

Het woningbezit van Woonstichting Charlotte van Beuningen voldoet nagenoeg aan de vastgestelde technische basiskwaliteit. De basiskwaliteit wordt jaarlijks geactualiseerd en verwerkt als uitgangspunt voor de meerjarenonderhoudsbegroting. Dat is het vertrekpunt voor het toekomstig onderhoud waarmee we kunnen anticiperen op noodzakelijke werkzaamheden om de basiskwaliteit te borgen, ook financieel.
Door op de juiste momenten noodzakelijke ingrepen te plannen behouden we de door ons gestelde kwaliteit van het bezit, bereiken we de technische levensduur en beheersen we de te verwachten cash-flow.

Ook wanneer een woning opnieuw wordt verhuurd, voeren we ook de benodigde werkzaamheden uit om de woning naar het door ons gewenste kwaliteitsniveau te brengen. Soms vergt dit dus een grotere ingreep dan normaal, zeker wanneer bij een woning al wat langer geen planmatig onderhoud aan de binnenzijde van de woning is uitgevoerd. Werkzaamheden aan de binnenzijde van de woning, met uitzondering van het renoveren van badkamer, keuken en toilet worden niet opgenomen in deze begroting. Dit omdat schade en herstel aan de binnenzijde deels een verplichting is van de huurder zelf (huurders A-B-C) en dat wat niet voor verantwoordelijkheid van de huurder zelf is, wordt ondergebracht bij reparatieverzoeken.

Onderhoud is te verdelen in dagelijks- en planmatig onderhoud.
Dagelijks onderhoud kenmerkt zich me name door het onvoorspelbare karakter aangezien het moment van uitvoering volledig afhankelijk is van melding door de huurder. Bij contractonderhoud is dit slechts deels onvoorspelbaar, maar is de insteek juist meer vanuit preventief onderhoud het onvoorspelbare te voorkomen. Het wordt onderverdeeld in:

- Reparatieonderhoud: het onderhoud naar aanleiding van een reparatieverzoek van een huurder;
- Mutatieonderhoud: onderhoud als gevolg van een huuropzegging;
- Contractonderhoud: onderhoud op basis van afgesloten contracten.

Planmatig onderhoud vloeit voort uit de meerjaren-onderhouds-begroting en is bestemd voor het in stand houden van de woning. De planmatige werkzaamheden moeten goed worden ingepland en op elkaar worden afgestemd om overlast bij bewoners zoveel mogelijk te beperken. Grootschalig onderhoud zoals kozijnvervanging, gevel- en dak herstel wordt meestal uitgevoerd in combinatie met levensduur-verlengende investeringen zoals verduurzaming en / of herindeling van de woningen.

Meerjarenonderhoudsbegroting

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesplitst in een jaarbegroting en een meerjarige lange termijn begroting voor ons gehele bezit, waarbij we de eerste tien jaar specifiek bekijken. Voordat de jaarbegroting wordt opgesteld, vindt een quickscan plaats. Tijdens deze quickscan wordt bekeken of het geplande onderhoud daadwerkelijk dient te worden uitgevoerd, uitgesteld kan worden of dat een ingrijpendere activiteit nodig is. Ook kan het voorkomen dat onderhoud van bepaalde onderdelen juist eerder dan gepland wordt uitgevoerd. Deze quickscan voeren we uit om tijdig een goed overzicht te krijgen over de te verwachten werkzaamheden. De daarbij horende kosten dienen als input voor de jaarbegroting.

Dagelijks onderhoud

Reparatieverzoeken

Het proces rondom reparatieverzoeken is in een overeenkomst (SLA) vastgelegd met één vaste partij: Janssen Huybregts. Bewoners kunnen zelf rechtstreeks contact opnemen voor herstel van gebreken aan de woning, mits passend in de verhuurafspraken (huurders A-B-C). In de onderstaande analyse kijken we niet alleen naar het aantal reparatieverzoeken dat is uitgevoerd, maar ook naar de daarbij horende kosten.

Aantallen

Woonstichting Charlotte van Beuningen registreert niet meer zelf alle reparatieverzoeken. Dit wordt grotendeels door het KCC van Janssen Huybregts gedaan.
Op basis van de aantallen is gekeken naar de realisatie op portefeuilleniveau.

Ten opzichte van voorgaande jaren is een kleine stijging in absolute aantallen reparatieverzoeken terug te vinden hetgeen onder andere wordt veroorzaakt door uitbreiding van het woningbezit.
Aantal gerealiseerde reparatieverzoeken was in 2019: 3440 (2018: 3060)

Kosten

De overeenkomst kent een vaste prijsafspraak voor alle reparatieverzoeken van de volledige woningportefeuille. Deze wordt voorafgaand aan het begroting jaar geëvalueerd en geïndexeerd.

Schades

Naast het dagelijks onderhoud kan ook sprake zijn van schade aan de woning. Denk hierbij aan inbraak, vandalisme, waterschade en glasschade. In sommige situaties is de schade te verhalen bij onze verzekering. Schades kunnen door de huurder rechtstreeks gemeld worden bij de aannemer waar al het dagelijks onderhoud aan uitbesteed is. De aannemer zorgt voor herstel van de schade en stemt af met ons of de schade verhaald kan worden op de verzekeringsmaatschappij.
In 2019 heeft een woningbrand plaatsgevonden, gelukkig zonder noodlottige consequenties voor de bewoner. De herstelkosten van de woningbrand zijn afgewikkeld met de verzekeringsmaatschappij.

Mutatieonderhoud

Wanneer een woning van huurder verandert, is sprake van een mutatie. We voeren wanneer nodig werkzaamheden uit vóór de sleuteloverdracht aan de nieuwe huurder. Vaak zijn het kleine werkzaamheden die moeten gebeuren, maar in sommige woningen wordt uitgebreid binnen onderhoud uitgevoerd. Dit betreft vaak woningen waarvan de huurder heeft gekozen om niet deel te nemen een aan eerder uitgevoerd groot onderhoudsproject, of dat de binnenafwerking van de woning dusdanig (technisch) verouderd is, dat een forse ingreep noodzakelijk is om de basiskwaliteit weer in de woning terug te brengen.

Ook voor het mutatieonderhoud is een overeenkomst gesloten met Janssen Huybregts. Hierin is een vaste gemiddelde prijsafspraak gemaakt per mutatie tot de grens van € 5.000,-. Aan het eind van het jaar wordt de eindafrekening (op basis van werkelijke aantallen én afrekening van mutaties boven de €5.000) opgesteld. In deze overeenkomst is géén onder- en overmaat, aangezien op basis van werkelijke aantallen wordt afgerekend.

Het aantal mutaties binnen de portefeuille is afhankelijk van de huuropzegging door de zittende huurder. Dit kan op elk moment plaatsvinden. Dit zorgt ook voor dat er géén regelmaat of terugkerend patroon kan worden ontdekt in de overzichten van aantallen mutaties per jaar. Als we op jaarbasis kijken naar het aantal mutaties, komt dit voor 2019 iets lager uit dan het aantal dat is in de begroting is opgenomen.

Kosten

De kosten voor het mutatie onderhoud bedragen € 570.000. Van de 156 mutaties die hebben plaatsgevonden zijn van 11 mutaties de kosten meer dan € 5.000. De totale kosten hiervan bedroegen € 151.532 incl. BTW waarop het eigen risico vanuit de overeenkomst in mindering moet worden gebracht. Wanneer we dit doen, is het restant € 90.992 zo'n € 8.272 per uitgebreide mutatie. Het totaal gemiddeld bedrag per mutatie komt hiermee uit op zo'n € 3.350 inclusief BTW per mutatie.

De grootste kostenpost bij deze uitgebreide mutaties zit in de herstelwerkzaamheden van wandafwerking (stukadoor) en plafondvervanging (in het kader van brandveiligheid) Dit jaar is bij een relatief groot aantal mutaties uitgesteld planmatig onderhoud aangetroffen en uitgevoerd, zoals keukens, badkamers en toiletten. In de begroting is rekening gehouden met 15 woningen. In 2019 zijn 45 mutaties uitgevoerd met uitgesteld planmatig onderhoud.

Contractonderhoud 2019

Onder contractonderhoud verstaan we onderhoudswerkzaamheden die volgens een overeengekomen contract worden uitgevoerd. Nieuwbouw en veranderingen in wet- en regelgeving zijn bijvoorbeeld momenten waarop een contract veelal moet worden aangepast op inhoud, hoeveelheden, prijs en/ of planning. Alle wijzigingen worden vastgelegd in de lopende contracten.
In 2019 zijn de contracten gecontroleerd en gecontinueerd.

Planmatig onderhoud

Wij onderhouden onze woningen om ze op lange termijn te kunnen blijven verhuren en de huurders een kwalitatief goede woning te bieden. De werkzaamheden bevatten naast technisch noodzakelijke, ook woontechnische maatregelen. De noodzaak van de werkzaamheden is in gezamenlijk overleg, onder andere met bewoners, vastgesteld. In 2019 zijn werkzaamheden uitgevoerd ten aanzien van:

- Onderhoud aan de buitenschil van de woning zoals schilderwerk;
- Installatie onderhoud;

Doordat de uitvoering van het planmatig onderhoud pas later in het jaar is opgedragen en opgestart is circa 30% van de uitvoering doorgeschoven naar 2020.

Duurzaamheid

In 2018 hebben wij voor de totale portefeuille de energie-index bereikt van 1,38. Daarmee voldoet onze portefeuille aan de duurzaamheidsdoelstelling van een gemiddeld label B in 2020.
In 2019 is met name aandacht besteed aan de voorbereiding van Strategisch Voorraadbeleid en de planmatige voorbereiding voor de verduurzaming van het woningbezit. De geplande verduurzamingen zullen in 2020 worden uitgewerkt en afgestemd met de bewoners en vanaf 2021 worden uitgevoerd.

Vraag en aanbod woningen

Vrijkomende woningen worden via advertenties in het Klaverblad en op onze website aangeboden. Woningzoekenden kunnen hierop reageren en de woningen worden vervolgens op basis van inschrijftijd toegewezen. Uitzondering hierop zijn de woningzoekenden met een urgentiestatus op medische of sociale gronden.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2019 weer toegenomen. Eind 2019 staan 4.983 woningzoekenden bij ons ingeschreven. Ook het aantal actief woningzoekende neemt in 2019 sterk toe naar 909 personen. Dat is uitgedrukt in een percentage 18,24%. Het gemiddeld aantal reactie per woning stijgt ook naar 42. De verwachting is dit in 2020 verder zal oplopen. De gemiddelde inschrijfduur bedraagt over heel 2019 9,2 jaar en loopt verder op. (2018: 8,3 jaar)

	2019	2018	2017	2016
Aantal woningzoekenden	4.983	4.639	4.473	4.390
Aantal actief woningzoekenden	909	668	648	624
Percentage actief woningzoekenden	18,24%	14,40%	14,50%	14,20%
Beëindigde contracten	166	181	173	186
Nieuwe contracten	158	147	163	155
Aantal advertenties	117	85	97	117
Gemiddeld aantal reacties	42	41	36	34

Woonservice Regionaal

We zijn begonnen met onderzoeken of aansluiting bij Woonservice Regionaal voor ons een optie is. Dit is een initiatief in de regio 's-Hertogenbosch waarbij Zayaz, Brabant Wonen, Joost en Peelrand Wonen hun woningen aanbieden. Woonveste en Mooiland zijn in de loop van 2019 aangesloten. Woonservice Regionaal biedt voordelen op het gebied van efficiency, gebruiksmogelijkheden, verhuurbaarheid en kostenbesparing. Bovenal geeft het onze huurders en woningzoekenden de gelegenheid makkelijker (digitaal) te zoeken in een groter gebied. Met de Huurdersbelangenvereniging en de gemeente is deze mogelijkheid besproken. Beide partijen konden zich vinden in het voorstel om in november aan te sluiten bij Woonservice Regionaal. In oktober is echter het besluit genomen om pas op de plaats te maken. Reden is hiervoor dat uit nieuwe cijfers bleek dat er een reële mogelijkheid is dat aansluiten, in ieder geval op korte termijn, de kansen voor Vughts woningzoekenden verkleint. Dit past niet bij ons uitgangspunt, waarin we stellen dat deze kansen tenminste gelijk moeten blijven. Op basis van een vervolgonderzoek, waarin we ook de resultaten en ervaringen van de andere pas aangesloten corporaties meenemen, besluiten we in 2020 of we alsnog met verbeterde kansen voor Vughtse woningzoekenden aansluiten bij Woonservice Regionaal.

Huisvesting vergunninghouders

In 2019 hebben we 31 personen gehuisvest op basis van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. Er zijn twaalf woningen beschikbaar gesteld.
De toewijzing aan vergunningshouders is in 2019 zo voorspoedig verlopen dat de gemeente Vught sinds begin 2020 niet langer onder toezicht van de provincie staat voor haar taakstelling. Er is regulier overleg met vluchtelingenwerk en de woonconsulenten bezoeken de nieuwe Vughtenaren extra en kijken waar extra zorg of aandacht nodig is.

Toewijzingen

In 2019 ontvingen wij 166 huuropzeggingen (waarvan 18 met een einddatum na 31 december). Wij ontvingen vijf huuropzeggingen voor garageboxen, zeven parkeerplaatsen en een bergingsbox. De verdeling van de opnieuw verhuurde woningen ziet er als volgt uit:

Sociale urgentie	10
Medische urgentie	2
Interne urgentie	7
Taakstelling	12
Woningruil	6
Doorstroompilot	6
Directe koppeling/bemiddeling	7
Reguliere toewijzing/inschrijftijd	108
Totaal nieuwe verhuringen	**158**

Het aantal nieuwe verhuringen is lager dat het aantal opzeggingen. De reden hiervoor is dat niet alle 166 woningen al waren verhuurd eind 2019. Van de 158 nieuwe verhuringen betrof het elf woningen in 's-Hertogenbosch en één in Moergestel. Voor deze laatst genoemde woningen is niet in Vught geadverteerd.

De inkomensgrens voor het toewijzen van sociale huur woningen (huur tot € 720,42) lag in 2019 op € 38.035. Ten minste 80% van de woningtoewijzing van sociale huurwoningen moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens plaatsvinden. Voor 10% van de toewijzingen van sociale huurwoningen mag dit plaatsvinden aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436. Daarnaast is het toegestaan om de resterende 10% te benutten voor toewijzingen aan huishoudens ongeacht het inkomen.

In 2019 hebben er totaal 158 woningtoewijzingen plaatsgevonden. Daarvan waren vijf toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (3,5%). Er is tweemaal (1,5%) gebruik gemaakt van toewijzingen in de vrije 10% regeling voor inkomens boven € 42.436. We blijven hiermee ruim binnen de vastgelegde twee bandbreedtes van 10%. Alle woningen (100%) zijn volgens de wettelijke bepaling "passend" toegewezen. Hiervoor bestaat een wettelijke norm van 95%.

Urgentiecommissie Charlotte van Beuningen

Dit jaar zijn er 26 adviesgesprekken gevoerd over urgentiemogelijkheden. In vergelijking met vorig jaar (28) is dit een kleine daling. In 2017 waren dit er nog 50. Uiteindelijk besloten tien woningzoekenden om hun urgentie voor te leggen aan de urgentiecommissie. De urgentiecommissie is dit jaar zes keer bijeengekomen, waarbij de tien dossiers zijn besproken. Over zes dossiers heeft de commissie een positief besluit genomen en urgentie toegekend. Alle betrokkene zijn inmiddels voorzien van een passende woning.

Huurbeleid

In 2019 is een aanzet gemaakt voor een nieuw huurbeleid. Daarbij willen we kijken naar de grootte van de woning en naar het energielabel. Het streefhuurpercentage van woningen met een label B of beter wordt verhoogd naar 75% van de maximaal redelijke huur. Woningen met een slechter label gaan naar 65% van de

maximaal redelijke huur. De uitvoering van het huurbeleid zal in 2020 volgen. Zowel de HBV als de RvC zal hierbij advies dan wel instemming moeten geven.

Huurverhoging 2019

De huuropbrengst is onze belangrijkste inkomstenbron. Het ministerie van Binnenlandse zaken stelt jaarlijks vast met welk percentage de huur maximaal mag worden verhoogd. De verhoging is gekoppeld aan het inflatiepercentage in het voorafgaande jaar, het inflatiepercentage 2018 bedroeg 1,6%. Ook in 2019 zijn de huren, conform het huurprijsbeleid 2019 van het ministerie van Binnenlandse Zaken verhoogd. De maximale huursomstijging over het kalenderjaar 2019 bedraagt inflatie 1,6 % + 1 % = totaal 2,6%. De maximale huurverhoging kan voor zelfstandige woningen uitkomen op inflatie 1,6% + 2,5 % = totaal 4,1% en voor overige (onzelfstandige) ruimten 1,6% + 1,5 % = totaal 3,1%. Het doel van de huursombenadering is om woningen met een relatief lage huur wat meer huurverhoging te geven en van woningen die een relatief hoge huur hebben, de huur niet of nauwelijks te verhogen. Het gevolg is dat de huurverschillen worden verkleind en de mogelijkheid gegeven wordt om de huur van woningen die kwalitatief sterk verbeterd zijn, meer te verhogen.

De woonstichting wil rekening houden met het betaalbaar houden van de huur maar ook deze staffels van huurverhoging hanteren om een betere relatie te leggen tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning. Per inkomenscategorie is de maximale huurverhoging voor de sociale huurwoningen als volgt opgebouwd:

1. Maximale huurstijging van 4,1% voor inkomens tot € 42.436;
2. Voor inkomens boven € 42.436 bedraagt de verhoging 5,6%.

Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft er voor gekozen om een huurverhoging door te voeren van 3,6% voor de woningen, waarvan de huur nog beneden de streefhuur ligt. Wanneer de huidige huurprijs minder dan 10% boven de streefhuur ligt dan is er een huurverhoging van 1,6% doorgevoerd. Indien de huur meer dan 10% boven de streefhuur ligt, dan is er geen huurverhoging doorgevoerd. Bovendien worden de woningen afgetopt op de eerste aftoppingsgrens van € 607,46 voor woningen met een streefhuur van 60%. De woningen met een streefhuur van 70% worden afgetopt op de tweede aftoppingsgrens van € 651,03.
Bij een inkomenscategorie hoger dan € 42.436 geldt een maximaal huurstijgingspercentage van 5,6%. De woonstichting heeft ervoor gekozen dit jaar niet de maximale huurverhoging te benutten maar voor een maximale van 4,6% door te voeren. De reden hiervan is dat deze huurders geen alternatieven hebben op de Vughtse woningmarkt.

Dit beleid zorgt ervoor dat er per saldo voor 20,3% van het bezit geen huurverhoging toegekend is, aangezien deze woningen al de streefhuur meer dan 10% bereikt hadden of al op de eerste of tweede aftoppingsgrens zaten. Het gevolg is dat de gemiddelde huurverhoging 2019 uitkwam op 2,23% voor het woningbezit. Daarmee bleef de corporatie ruim onder de voorgeschreven maximale huursomstijging van 2,6%. De geliberaliseerde huurwoningen hebben een huurcontract waarbij de huurverhoging is gekoppeld aan het consumentenprijsindexcijfer (CPI). Dit percentage bedroeg dit jaar 1,4%.

Huisbezoeken

Dit jaar zijn er 23 huisbezoeken bij trouwe huurders gedaan die al 25 jaar dezelfde woning huren. Daarnaast zijn er door de woonconsulenten 67 aftersales bezoeken bij huurders gedaan. Het doel van deze gesprekken is om te horen hoe de woning en de buurt bevalt en wat wij kunnen verbeteren in het verhuurproces.

Overlast

In 2019 noteren we in totaal 190 adressen met overlast. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2018 toen er 173 meldingen waren. De meeste meldingen betroffen de woonomgeving, waaronder klachten over slecht onderhoud van tuinen, kliko's, onkruid in brandgangen, overvolle en vervuilde fietsenhokken. Er zijn 50 meldingen over geluidsoverlast binnengekomen. Daarnaast is vervuiling in de huurwoning ook een veel voorkomend probleem met 14 meldingen. De overige meldingen gaan over agressie, hennep, vandalisme, bestrating, ruzie over erfgrenzen enzovoorts.
Bij overlastzaken werken we veel samen met onze netwerkpartners. Voorbeelden hiervan zijn de intensieve samenwerking met de wijkagenten, wijk-ggd-'ers en de organisatie wegwijs+.

Huurachterstanden

Op 31 december 2019 was er een totale huurachterstand van € 87.335 zijnde 159 huishoudens. Dit is inclusief een bedrag van € 11.148 wat betrekking heeft op 15 vertrokken huurders met beëindigde huurcontracten. In totaal betreft dit 0,35% van de jaarhuur van zittende huurders. Het gaat om 144 huishoudens. Van deze 144 huishoudens hebben 120 huurders een betalingsregeling voor een bedrag van € 47.088. Ten opzichte van de tweede periode van 2019 zien we een lichte stijging in de achterstand. Deze bedroeg toen 0,33%. Wel kunnen we vaststellen dat het percentage van eind 2019 licht gedaald is ten opzichte van eind 2018. Toen bedroeg het percentage namelijk 0,37%.

Verder zijn negen huishoudens ondergebracht bij de gerechtsdeurwaarder voor een totaalbedrag van € 12.792. Het betreft veelal oudere dossiers van huurders die onder (beschermings)bewind staan. Het doorsturen van deze dossiers heeft er mede voor gezorgd dat deze personen hulp zijn gaan zoeken. Het doorsturen van een dossier naar de deurwaarder gebeurt uitsluitend na intern overleg en in samenspraak gemeente Vught. Door deze werkafspraak met de gemeente wordt er nog maar sporadisch een dossier doorgestuurd naar de deurwaarder.
In de laatste periode van 2019 is er één ontruiming geweest. Dit dossier is uitgebreid aan de orde geweest in het Veiligheidshuis en uitvoerig besproken met de partners. In goed overleg en voor de veiligheid van omwonenden is besloten de ontruiming door te zetten. De betreffende huurder had zelf al een ander onderkomen geregeld.

In 2019 is gestart met WhatsApp, een nieuwe vorm van contact bij huurachterstanden. Bewoners reageren hier doorgaans positief en snel op. Het wordt dan ook als prettig en laagdrempelig ervaren. Ook bij het bijna verlopen van een betaaltermijn sturen we een bericht. Dit leidt vaak tot een directe betaling.

Klachtencommissie

De woonstichting had tot 1 juli 2019 een eigen klachtencommissie. Na goedkeuring van onze Huurdersbelangenvereniging (HBV) hebben wij ons aangesloten bij een regionale klachtencommissie met als andere leden: Aera Wonen (Uden e.o.), Woonmeij (Schijndel e.o.), JOOST (Boxtel e.o.) en Woonveste (Drunen e.o.). Deze commissie bestaat uit zes leden met deskundigheid op het gebied van recht, bouwkunde, organisatiekunde, bestuursrecht en de woningmarkt.

In 2019 heeft zowel de eigen als de regionale klachtencommissie geen klachten over de woonstichting ontvangen.

Financieel

Belangrijkste ontwikkelingen

Vanaf boekjaar 2016 geldt de wettelijke verplichting voor woningcorporaties om het vastgoed te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. In 2018 hebben de Aw en het WSW een nieuw waardebegrip geïntroduceerd, de beleidswaarde. Dit is een afgeleide van de marktwaarde, waarbij rekening gehouden wordt met het beleid van de corporatie. Corporaties vermelden met ingang van het verslagjaar 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar geweest naar een definitief normenkader, dat begin 2020 bekend is gemaakt. Het WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de norm voor de LTV 75% en voor de solvabiliteit 20% ongewijzigd blijft. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor zijn in 2019 position papers opgesteld. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost, waarover het bestuur in de jaarrekening een inschatting moet maken.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Zo wordt bij mutatie de huur opgetrokken naar de beleidshuur in plaats van de markthuur. De beleidshuur is over het algemeen fors lager. Daarnaast wordt er voor de gehele woningportefeuille uitgegaan van doorexploiteren in plaats van uitponden. Tevens vindt nog een correctie plaats voor de kosten van onderhoud en beheer. In de marktwaarde wordt met een norm gerekend. In de beleidswaarde worden de daadwerkelijke instandhoudingskosten en beheerkosten van het vastgoed vanuit het beleid van de corporatie ingerekend. Deze afslagen worden inzichtelijk gemaakt via een zogenaamde waterval. Hierop komen wij later in het verslag terug bij de toelichting op de beleidswaarde.

In de onderstaande tabel is een aansluiting gemaakt tussen de in de jaarrekening 2018 gepresenteerde “waterval” van de marktwaarde in verhuurde staat van de beide fusiepartners ter inleiding van de beleidswaarde voor de woonstichting.

Marktwaarde verhuurde staat naar Beleidswaarde x € 1.000	2018 Woonstichting Charlotte van Beuningen	2018 Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting	2018 Totaal na fusie
Marktwaarde verhuurde staat	362.226	22.314	384.540
Beschikbaarheid (door exploiteren)	60.266	4.109	64.375
Betaalbaarheid (huren)	77.872	3.759	81.631
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	23.024	787	23.811
Kwaliteit (onderhoud)	13.360	-584	12.776
Beheer	-2.828	702	-2.126
Subtotaal	171.694	8.773	180.467
Beleidswaarde einde boekjaar	190.532	13.541	204.073

Tabel: *Aansluiting "Waterval" 2018 met jaarrekening fusiepartner*

Als onderdeel van de beleidsmatige onderbouwing van de beleidswaarde wordt de vergelijking gegeven tussen het boekjaar 2018 en 2019 en wordt de ontwikkeling in het boekjaar 2019 toegelicht.

Uit de tabel op de volgende pagina is af te leiden dat de beleidswaarde is afgenomen van € 204,1 miljoen naar € 200,6 miljoen. Deze afname van € 3,5 miljoen wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een wijziging van de rekenmethodiek (verhogend effect van € 18,5 miljoen) voor de overdrachtskosten en de verouderingskosten bij onderhoud die niet meer worden meegenomen bij de bepaling van de beleidswaarde in 2019. Daarnaast heeft een wijziging in de parameters (met name disconteringsvoet) een verhogend effect van € 19,3 miljoen op de beleidswaarde. De wijzigingen in het huurbeleid, de onderhouds- en beheerkosten hebben een gezamenlijk verlagend effect van € 43,5 miljoen. Per saldo geven de voorraadmutaties en de wijziging van objectgegevens negatieve correctie van € 0,1 miljoen. De niet-woningen kennen een toename van € 2,3 miljoen.

Verloopstaat Beleidswaarde 2018 - 2019 - Totaal

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2018	187.123	16.950	204.073
Af: Beleidswaarde 2018 niet-woningen	-16.725	-4.688	-21.413
Beleidswaarde 2018 woningen	170.398	12.262	182.660
Voorraadmutaties woningen			
Verkoop	-171	-193	-364
Sloop	0	0	0
Aankoop	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	0
Overige voorraadmutaties	-1.218	0	-1.218
Classificatiewijziging	0	0	0
Subtotaal voorraadmutaties woningen	-1.389	-193	-1.582
Rekenmethodiek beleidswaarde			
Overdrachtskosten beleidswaarde	9.024	602	9.627
Rekenmethodiek eindwaarde onderhoud	9.319	-435	8.884
Overige rekenmethodiek beleidswaarde	7	-6	1
Subtotaal rekenmethodiek beleidswaarde	18.350	162	18.512
Mutatie objectgegevens woningen			
Contractgegevens	5.918	85	6.003
WOZ-waarde	-4.660	-1	-4.660
Overige objectgegevens	126	34	159
Achterstallig onderhoud en erfpacht	0	0	0
Subtotaal mutatie objectgegevens	1.384	118	1.502
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde			
Macro-economische parameters	-3.025	-176	-3.200
WOZ-waarde ontwikkeling en verhuurderheffing	-292	27	-265
Disconteringsvoet	21.345	1.442	22.787
Overige marktwaardeparameters	0	0	0
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	18.028	1.293	19.321
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde			
Reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid	-15.440	0	-15.440
Aanpassing streefhuurbeleid (incl. erfpacht)	-8.116	-3.242	-7.049
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	-31.043	1.284	-25.450
Aanpassing beheerkosten	12.506	552	17.368
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-42.094	-1.405	-43.499
Beleidswaarde 2019 woningen	164.678	12.237	176.915
Subtotaal mutatie in beleidswaarde woningen	*-5.720*	*-25*	*-5.745*
Bij: Beleidswaarde 2019 Niet-woningen	18.954	4.719	23.673
Beleidswaarde 2019	183.632	16.956	200.587
Subtotaal mutatie in beleidswaarde	*-3.491*	*5*	*-3.486*
Percentage beleidswaarde 2019 t.o.v. 2018	*98,13%*	*100,03%*	*98,29%*

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. In de ontwerp RJ uiting is opgenomen dat wijzigingen in deze definities als stelsel wijziging verwerkt moeten worden. In het kader van praktische haalbaarheid is een prospectieve verwerking voorgesteld. De woonstichting zal dan ook deze nieuwe definities in de jaarrekening 2020 doorvoeren. Voor de beleidswaarde zijn in de jaarrekening 2019 wel de nieuwe definities al doorgevoerd, zoals in de richtlijn werd aangegeven. Daarnaast is voor de berekening van een onrendabele top op investeringen in de jaarrekening 2019 ook rekening gehouden met de nieuwe definities. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van het beleid van de corporatie kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woonstichting Charlotte van Beuningen betreffende de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over de huursomstijging en de inkomenscategorieën. In de toekomst kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de toekomstig geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio Noordoost Noord-Brabant, waarin de corporatie actief is. Het is theoretisch mogelijk om een lager risicoprofiel in de beleidswaarde in te calculeren vanwege van een lagere sociale huur (ter bevordering van de betaalbaarheid) en hogere onderhoudskwaliteit (voor een hogere en snellere acceptatiegraad. Op dit moment krijgt de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer aandacht. Voornamelijk als gevolg van het hanteren van een marktconforme disconteringsvoet, komt jaarlijks de beleidswaarde in beweging, waarbij ook de conjunctuurcycli en beleidswijzigingen op de woningmarkt een belangrijke rol spelen. Als gevolg hiervan zijn significante mutaties in de LTV-ratio niet ondenkbaar.

Beleidsmatige beschouwing marktwaarde

In onderstaande paragraaf wordt een toelichting gegeven op de ontwikkelingen van de marktwaarde in verhuurde staat gedurende 2019.

Mutatie marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed is dit jaar gestegen van € 384,6 miljoen tot € 452,0 miljoen eind 2019. Dit betekent een stijging van € 67,4 miljoen en uitgedrukt in een percentage 17,5. Onderstaand volgt een overzicht op hoofdlijnen hoe deze mutatie tot stand gekomen is.

Toelichting mutatie marktwaarde

De stijging van ruim 17% van de marktwaarde gedurende 2019 komt voort uit de volgende drie hoofdoorzaken:

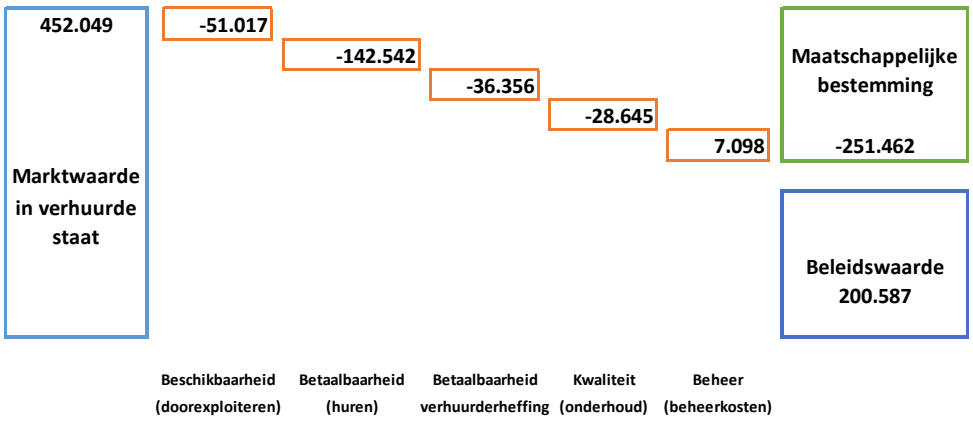
1. De verder aantrekkende woningmarkt, mede door de verder dalende rente, heeft geleid tot een stijging van WOZ waardes van gemiddeld 7,7%. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 15,3 miljoen.
2. Aangezien de methodiek in het Handboek van het inrekenen van onderhoud is gewijzigd, stijgt de marktwaarde met € 16,4 miljoen. Voor woningen is het instandhoudingsonderhoud per scenario uitgesplitst. Daarnaast geldt in het doorexploiteerscenario dat er géén verouderingskosten meer in de eindwaarde worden ingerekend. Tenslotte is het mutatieonderhoud dat standaard werd ingerekend komen te vervallen. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen in het doorexploiteerscenario is gestegen van € 918,02 in 2018 naar € 1.481,24 in 2019 (+61,35%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen in het uitpondscenario is gedaald van € 918,02 in 2018 naar € 591,10 in 2019 (-35,61%).
3. De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is (conform Handboek marktwaardering) als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van 7,30% naar 6,82% (-0,48 procentpunt). Dit heeft een verhogend effect op de marktwaarde van € 23,0 miljoen.

De overige wijzigingen hebben per saldo een positief effect van € 12,7 miljoen op de marktwaarde.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen marktwaarde en de beleidswaarde

Hieronder is de waterval opgenomen waarin de afslag van de marktwaarde tot de beleidswaarde wordt weergegeven. (Bedragen x € 1.000)

WATERVAL MARKTWAARDE - BELEIDSWAARDE 2019



De waterval van de marktwaarde naar de beleidswaarde laat zien welk deel van de marktwaarde te realiseren is. Door de maatschappelijke rol kan een corporatie niet dezelfde waarde realiseren als een belegger. De grootste verschillen ontstaan door het matigen van de huur (betaalbaarheid) en het niet uitponden bij mutatie maar doorexploiteren (beschikbaarheid). Daarnaast ontstaan kleinere verschillen door de verhuurderheffing, onderhoud en beheer. Bij elkaar leidt dit tot een maatschappelijke bestemming van € 251,5 miljoen. De maatschappelijke bestemming over 2018 bedroeg € 171,9 miljoen. De verhoging van deze maatschappelijke bestemming moet vooral gezocht worden in de verhoging van de marktwaarde die harder stijgt dan de beleidswaarde. De ontwikkelingen van deze

waarden zijn hiervoor uitgebreid toegelicht. Van de marktwaarde van € 452 miljoen, blijkt € 200,5 miljoen realiseerbaar gelet op de maatschappelijke functie die Woonstichting Charlotte van Beuningen vervult.
Het eigen vermogen van Woonstichting Charlotte van Beuningen bedraagt ultimo 2019 € 355,1 miljoen. Dit is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed. Uitgaande van een waardering op beleidswaarde zou het eigen vermogen € 251,5 miljoen lager zijn en leiden tot een realiseerbaar eigen vermogen van € 103,6 miljoen.

Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde
Voor de beleidswaarde zijn er vier sensitiviteitsanalyses doorgerekend. De effecten worden hieronder weergegeven:

	Waarde * € 1.000	Effect * € 1.000
Beleidswaarde 2019	200.587	
Beleidshuur + € 25	215.569	+/+ 14.982
Onderhoudsnorm + € 50	196.543	-/- 4.044
Beheernorm + € 50	196.582	-/- 4.006
Disconteringsvoet + 0,50%	181.152	-/- 19.435

Jaarresultaat

Ons jaarresultaat wordt deels bepaald door onze bedrijfsvoering en deels door de waardeveranderingen van het vastgoed. De Woningwet schrijft voor dat corporaties de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Het doel daarvan is om meer inzicht te verschaffen in de opbrengsten en kosten per activiteit. In onderstaand overzicht zijn de posten uit de winst-en-verliesrekening op een wat andere wijze gepresenteerd om meer inzicht te geven in het resultaat uit bedrijfsvoering. Wij maken een uitsplitsing in netto resultaat vastgoedportefeuille, verkoop uit de vastgoedportefeuille, waardeveranderingen en overige activiteiten. Vervolgens bepaalt de woonstichting het saldo van de financiële baten en lasten en sluiten af met de belastingen te berekenen en het resultaat deelnemingen toe te voegen. De vergelijkende cijfers over 2018 zijn aangepast, rekening houdend met de fusie met de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting.
Uit onderstaand overzicht is verder af te leiden dat Woonstichting Charlotte van Beuningen een stabiel netto resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille heeft. Dit resultaat ad € 8,5 miljoen is per saldo een fractie (€ 0,3 miljoen) hoger dan voorgaand jaar. Dit hogere resultaat wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de hogere huuropbrengsten van € 0,5 miljoen minus de hogere lasten van € 0,2 miljoen.
Het resultaat van de verkoop uit de vastgoedportefeuille daalt sterk, doordat in 2019 de verkopen nagenoeg stil is gelegd, omdat de keuze is gemaakt zoveel mogelijk sociale huurwoningen in portefeuille te houden, wanneer dit rendabel is.
De waardeveranderingen daarentegen vertonen een flink verschil ten opzichte van voorgaand jaar. Allereerst zien we hier een forse stijging van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. Deze stijging is hiervoor reeds toegelicht. Daarnaast zien we dat de overige waardeveranderingen ad - € 2,6 miljoen, beduidend lager zijn dan voorgaand jaar. In 2018 is namelijk de onrendabele investering van het grootste nieuwbouwproject, 152 woningen in de Grote Zeehelden Buurt (GZB), meegenomen. In 2019 betrof dit een aanpassing van deze onrendabele investering van de GZB, alsmede de onrendabele investering op het project Isabellaveld en enkele kleine afboekingen.

WINST-EN-VERLIESREKENING

X € 1.000	2019	2018
Huuropbrengsten	20.796	20.307
Opbrengsten servicecontracten	788	698
Totaal Bedrijfsopbrengsten	21.584	21.005
Lasten servicecontracten	788	698
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.107	1.798
Onderhoudsactiviteiten	4.945	4.643
Overige directe lasten exploitatie bezit	5.191	5.675
Totaal bedrijfskosten	13.032	12.814
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	8.552	8.191
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.547	3.943
Toegerekende organisatiekosten	-136	-105
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.148	-2.827
NETTO RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	263	1.011
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.551	-21.729
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	68.144	16.510
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	24	21
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille be-stemd voor de verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	65.617	-5.198
Overige organisatiekosten	-383	-450
Kosten omtrent leefbaarheid	-247	-215
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	-630	-665
BEDRIJFSRESULTAAT	73.802	3.339
Wijzingen waarde financiële vaste en effecten die tot de vlottende activa behoren	536	459
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	631
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.839	-2.951
SALDO FINANCIELE BATEN EN LASTEN	-2.299	1.861
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	71.503	1.478
Belastingen	-3.232	671
RESULTAAT NA BELASTINGEN	68.271	2.149
Resultaat deelnemingen	0	0
NETTO RESULTAAT	**68.271**	**2.149**

Per onderdeel van de winst- en-verliesrekening volgt onderstaand een korte toelichting.

Huren en opbrengsten servicecontracten
De huren nemen met € 0,5 miljoen toe door met name de huurstijging 2019.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten
De lasten verhuur en beheer nemen met € 0,3 toe ten opzichte van vorig jaar.

Opbrengsten / Lasten servicecontracten
Dit betreft vooruitbetaalde kosten die via het maandelijks voorschot aan servicekosten en de jaarlijkse afrekening bij de huurders in rekening wordt gebracht.

Onderhoudslasten
De onderhoudslasten stijgen naar € 4,9 miljoen als gevolg van een kostenstijging en een lichte toename van het aantal klachten ten opzicht van voorgaand jaar. Binnen de diverse onderhoudssoorten zien we wel wat kleine verschillen ten opzichte van 2018. Zo is het bedrag aan reparatieverzoeken € 136.000 lager dan voorgaand jaar en komt daarmee uit op een bedrag van € 818.000. Het mutatie onderhoud daarentegen is € 95.000 lager dan voorgaand jaar en bedraagt € 570.000. Het contractonderhoud is € 183.000 hoger dan voorgaand jaar en bedraagt € 866.000. In de kosten over 2019 is de vervanging van de collectieve warmwater installatie verantwoord, hetgeen de kosten ten opzichte van voorgaand jaar verhoogd. De kosten voor het planmatig onderhoud kunnen jaarlijks fluctueren vanwege het aantal, de soort en de grootte van de planmatige onderhoudsprojecten. In 2019 is hoofdzakelijk schilderwerk uitgevoerd en bedroegen de kosten € 2.605.000.

Overige directe lasten exploitatiebezit
Onder deze lasten zijn onder andere de volgende kostensoorten verantwoord:

- Verhuurderheffing
- Onroerend zaakbelasting
- Saneringsheffing
- Verzekeringen
- Bijdrage Autoriteit woningcorporaties

De totale uitgaven op deze kostensoorten bedroegen € 5,2 miljoen en liggen hiermee in lijn met voorgaand jaar. Veel van deze kosten zijn niet of nauwelijks beïnvloedbaar en worden veelal van rechtswege opgelegd.

Overige organisatiekosten
Onder deze post zijn de volgende kosten verantwoord:

- Organisatiekosten vastgoedontwikkeling
- Kosten RvC
- Kosten externe accountant
- Kosten auditor

Deze kosten kwamen vorig jaar terug onder de lasten verhuur en beheer. De kosten zijn met € 383.000. Een groter deel van de kosten wordt in 2019 toegerekend aan de verkoop van de vastgoedportefeuille.

Leefbaarheid
De uitgaven aan leefbaarheid zijn dit jaar € 247.000 en is van een gelijk niveau als voorgaand jaar. Het bedrag wat we wettelijk per verhuureenheid aan leefbaar-

heid mogen besteden bedraagt € 127,39 per sociale huurwoning. Ultimo 2019 hadden we 3.059 sociale huurwoningen in bezit, de leefbaarheidsuitgaven per sociale huurwoning komen toen uit op € 80,75 per woning.

Financiële baten en lasten

De rentelasten zijn gestegen van € 2.320.000 naar € 2.835.000. Deze stijging is het gevolg van de uitkering die we in hebben ontvangen uit het herstelkader derivaten van € 631.000. Dit ter compensatie van de lasten waar we vlak na de fusie met Eigen Bezit mee werden geconfronteerd door de afkoop van een destijds door Eigen Bezit afgesloten derivaat. Daarnaast zijn de rentelasten verder gedaald door herfinanciering tegen lagere rente. De gemiddelde rente over onze leningenportefeuille is verder gedaald van 2,67% in 2018 naar 2,50% per 31 december 2019.

In 2019 is een bedrag van € 9 miljoen van de leningenportefeuille afgelost en is € 5 miljoen opnieuw aangetrokken. Ter beoordeling van het prijsrisico zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van rentepercentages en looptijden.

2019	Renteklasse (vastrentende leningen)			
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	Totaal
1–5 jaar	9.336.971	25.900.000	6.200.000	41.436.971
6–10 jaar	14.541.667	3.600.000	6.192.033	24.333.700
11–15 jaar	11.954.000	680.221	0	12.634.221
16–20 jaar	10.000.000	0	0	10.000.000
> 20 jaar	11.942.744	2.273.000	0	14.215.744
Totaal	57.775.382	32.453.221	12.392.033	102.620.636

Boekwinst verkoop onroerende goederen

We hebben dit jaar vier huurwoningen verkocht. De verkoopopbrengst bedroeg € 768.000. Het behaalde verkoopresultaat op deze woningen bedroeg in totaal € 149.000. Op de aan en verkoop van drie koopgarant woningen is dit jaar een positief resultaat van € 114.000 behaald. Per saldo komt de boekwinst van verkoop onroerende goederen uit op € 263.000.

Waardeverandering materiële vaste activa

De waardeveranderingen van het vastgoed bestaan uit waardeveranderingen op het bestaande vastgoed en de onrendabele investeringen op nieuw te bouwen vastgoed. De waardeveranderingen voor het bestaand vastgoed bedragen € 68.168.000 De fluctuatie in de marktwaarde is bij de beleidsmatige beschouwing van de marktwaarde uitgebreid aan bod gekomen. De onrendabele investeringen (ORT) bedragen € 2.551.000. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- Aanpassing ORT Grote Zeehelden Buurt € 1.756.000
- 10 woningen nieuwbouw Isabellaveld € 521.000
- Diverse investeringen in bestaande complexen € 274.000

Waardeverandering financiële vaste activa

Onder de post waardeverandering financiële vaste activa is de mutatie in de vordering Kopen naar Wens opgenomen. De nominale vordering die op de balans als uitgestelde betaling staat, is verleend aan kopers. Deze vordering 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. Dit leidt dit jaar tot opbrengst van € 536.000.

Belastingen

Bij de Belastingdienst zijn de aangiften voor de vennootschapsbelasting tot en met 2015 afgewikkeld. De aanslag van 2016 is opgelegd en daartegen is bezwaar aangetekend. Over de vennootschapsbelasting 2017 is een voorlopige aanslag opgelegd.
Met de Belastingdienst is in het tweede half jaar uitvoerig overlegd over de wijze, waarop de woonstichting de voorziening groot onderhoud heeft bepaald en opgesteld. De voorziening 2016 is beoordeeld aan de hand van de realisatie in de jaren 2017 en 2018. Hiervoor zijn de grote projecten samen met de Belastingdienst doorgenomen om te beoordelen of de onderhoudsuitgaven fiscaal gezien een investering zijn dan wel als onderhoud gezien moeten worden. Op basis van deze beoordeling hebben wij geconstateerd dat de Belastingdienst op een meer gedetailleerd niveau kijkt dan dat wij als corporatie doen. De Belastingdienst richt haar vizier op bijvoorbeeld: uitbreiding en modernisering, terwijl de woonstichting dit als vervanging bestempeld. Als gevolg hiervan zijn wij overeen gekomen om over de jaren 2017 en 2018 een correctie van respectievelijk 36% en 38% van de onderhoudsuitgaven door te voeren, waarbij het aangebrachte onderhoud als investering wordt gezien. Voor 2019 is het percentage op 30% berekend. Voor 2016 en 2017 hebben wij uit voorzorg (om rentelasten bij de aanslagen zo veel mogelijk te beperken) de VPB-aanslagen 2016 en 2017 betaald.

De afwaardering wegens sloop van 85 resterende woningen in de Grote Zeeheldenbuurt met een fiscaal verrekenbaar verlies van € 9,8 miljoen wordt noch in de jaarrekening noch aangifte 2018 opgenomen. We denken op dit punt wel een pleitbaar standpunt te hebben, aangezien in 2015 het eerste deel van de sloop (13 woningen) als afwaardering in de aanslag 2015 is meegenomen. Aangezien deze afwaardering niet wordt meegenomen, blijft de woonstichting in een belastbare positie, zodat er jaarlijks vennootschapsbelasting verschuldigd is. Voor 2018 komt het belastbare bedrag voor de vennootschapsbelasting uit op ruim € 1,5 miljoen, waaruit een te betalen last aan vennootschapsbelasting van € 379.800 volgt. Voor 2019 komt vanuit de fusiepartner nog een verrekenbaar verlies van € 1,03 miljoen, dat volledig op de belastbare winst 2019 van de fusiepartner in mindering kan worden gebracht. Vervolgens zijn alle compensabele verliezen verrekend en resulteert nog een belastbare winst van € 2,2 miljoen, waaruit een te betalen vennootschapsbelasting van € 534.000 volgt.

Wanneer de discussie met de Belastingdienst er toe leidt dat de woonstichting in 2016 de fiscale onderhoudsvoorziening volledig moeten afboeken, dan dient er in de jaarrekening nog een correctie plaats te vinden van € 4,4 miljoen, die als het compensabele verlies 2016 is verrekend, hetgeen tot gevolg heeft dat een bedrag van ruim € 1,0 miljoen aan vennootschapsbelasting in de vermogenspositie verwerkt moet worden.

Borging van leningen – WSW

In juni 2019 heeft het WSW haar borgingsplafond afgegeven. Hiermee is het borgingsplafond van Woonstichting Charlotte van Beuningen als volgt:

2019	€ 99.540.000
2020	€ 113.516.000
2021	€ 115.336.000

In dit borgingsplafond is de investering van de GZB begrepen. Na de fusie met de CEVB stichting is het borgingsplafond 2019 van deze stichting ad € 7.419.000 toegevoegd, waardoor er voor de fusie organisatie een borgingsplafond ontstaat van € 106.959.000 eind 2019.

Treasury en renterisico

De exploitatie van woningen is zeer kapitaalintensief. Daarom vormt het beheer van de leningenportefeuille een belangrijk onderdeel van het financieel beleid. Sinds enkele jaren proberen we met een optimale spreiding van de leningenportefeuille het renterisico te beheersen. Volgens ons financieel statuut streven wij naar een maximaal jaarlijks renterisico van 15% van de totale leningenportefeuille.

Verbindingen

Het resultaat, volledig veroorzaakt door rentelasten van de rekening courant van Charlotte van Beuningen Holding BV was in 2019 € 88.000 negatief. Dit negatieve resultaat is afgeboekt van de rekeningcourantverhouding met Woonstichting Charlotte van Beuningen (Toegelaten Instelling). Hierdoor resteert er evenals in 2018 geen Eigen Vermogen in de BV. In de geconsolideerde jaarrekening met de TI is het resultaat van Charlotte van Beuningen Holding BV verwerkt. Per 31 december 2019 heeft de verbinding een schuld aan de Toegelaten Instelling (TI) van € 1.345.000 die als rekening courant verhouding terugkomt in de enkelvoudige balans van de TI. Het risico voor de TI is beperkt, aangezien er op dit moment geen activiteiten meer in de verbinding plaatsvinden en er enkel een voorraadpositie resteert waarop reeds in voorgaande jaarrekening een afwaardering plaatsgevonden om tot een marktconforme waardering te komen. Er is een liquiditeitssaldo van € 1.083.000 aanwezig in de BV, alsmede een grondpositie die is gewaardeerd op € 268.000.

Kerncijfers 2019

Kengetallen over de afgelopen 3 jaar	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden in beheer			
Zelfstandige huurwoningen	3.001	2.841	2.838
Onzelfstandige huurwoningen	8	8	8
Intramuraal (zorgvastgoed)	129	108	108
Totaal woningen	3.138	2.957	2.954
Parkeervoorzieningen	198	159	159
BOG / MOG	13	13	20
Totaal overig vastgoed	211	172	179
TOTAAL VHE's	3.349	3.129	3.133
Verloop bezit			
Beginstand aantal vhe's	3.129	3.133	3.154
Oplevering nieuwbouw			
Aankoop	0	92	1
Verkoop	-4	-7	-21
Sloop	-2	-82	0
Fusie	225	-	-
Overige mutaties	1	-7	-1
Eindstand aantal vhe's	3.349	3.129	3.133
Huurprijsklassen			
Goedkoop	577	467	517
Betaalbaar	2.195	2.096	2.077
Dure woningen	256	277	244
Boven liberalisatiegrens	110	117	116
Totaal woningen	3.138	2.957	2.954
Huren			
Aantal woningzoekenden	4.983	4.639	4.473
Aantal toewijzingen totaal	158	147	163
Aantal DAEB toewijzingen	143	137	150
Toewijzingen primaire doelgroep (min 80%)	95,0%	99%	92%
Uitzondering toewijzing inkomen (max 10%)	4,0%	2%	6%
Uitzondering toewijzing overig (max 10%)	1,0%	0%	2%
Passend toegewezen (min. 95%)	100%	100%	100%

Kengetallen over de afgelopen 3 jaar	2019	2018	2017
Huurachterstand	0,35%	0,37%	0,40%
Huurderving	0,70%	1,43%	1,16%
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	2,23%	2,07%	1,18%
Aantal betalingsregelingen	120	122	111
Bedrag betalingsregelingen (in euro)	47.088	44.606	39.860
Aantal deurwaarder	9	13	19
Bedrag deurwaarder (in euro)	12.792	20.897	23.815
Financiële Kengetallen			
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	-		49,10%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	46,2%	48,32%	-
ICR	1,93	2,28	2,20
DSCR	-	1,33	1,20
LTV bedrijfswaarde	-	-	45,70
LTV beleidswaarde	51,2%	51,70%	-
Dekkingsratio (obv WOZ waarde)	22,70%	16,84%	17,40%
Marktwaarde activa in exploitatie DAEB (in euro)	429.655.915	363.638.722	325.747.588
Marktwaarde activa in exploitatie niet-DAEB (in euro)	22.393.417	20.900.915	19.997.086
Activa in ontwikkeling (in euro)	1.037.047	0	728.180
Lang vreemd vermogen (in euro)	94.920.636	97.867.404	84.645.568
Eigen Vermogen (in euro)	355.096.460	289.147.550	275.232.250
Jaarresultaat (in euro)	68.271.187	1.525.473	38.442.727
Onderhoud			
Kosten per woning (in euro)			
Dagelijks onderhoud	717	588	555
Planmatig / project onderhoud	479	712	755
Personeelsbezetting			
Aantal medewerkers	27	31	33
Aantal fte	24,45	27,56	29,97
Ziekteverzuim	2,20%	1,55%	1,80%

Risico- en toekomstparagraaf

Informatie over voornaamste risico's en onzekerheden

Als gevolg van het toenemende maatschappelijk belang wat wordt gehecht aan transparantie over risico's en onzekerheden is richtlijn 400 voor het jaarverslag vanaf 1 januari 2015 van kracht. Onderstaand wordt met inachtneming van richtlijn 400 beschreven hoe de woonstichting afgelopen jaar is omgegaan met risicobeheersing.

Opzet risicomanagement

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. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Als ze zich bewust zijn van risico's in hun dagelijks werk, kunnen ze nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken. Het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie. Het maken van fouten hoort bij een lerende organisatie. Middels ons risicomanagement proberen we dit zo goed mogelijk in beeld te krijgen. We hebben een risicomanagementsysteem vastgesteld. 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.

Dit model is gebaseerd op de "Three lines of defence", waarbij de proceseigenaar en de verantwoordelijk manager de eerste lijn betreft en verantwoordelijk is voor de beheersing van zijn of haar proces. Daarnaast inventariseert en actualiseert het MT periodiek de belangrijkste strategische risico's alsmede de risico's rondom governance en continuïteit. Daarbij benoemt en monitort zij beheersmaatregelen. De risicoanalyse, de vastlegging van (de werking van) de beheersmaatregelen en de rapportage daarover middels een in control statement zijn via een vast format vormgegeven. De controller beoordeelt als tweede lijn, de opzet en werking van de activiteiten de proceseigenaren en rapporteert hierover aan het MT. De auditor geeft als derde lijn zijn oordeel over (de werking van) deze systematiek en rapporteert hierover aan de Audit Commissie en de RvC. Dit proces vindt periodiek, samen met de reguliere management rapportage, plaats.

Een belangrijk punt van aandacht in 2019 is de versteviging geweest van de zogenoemde first line of defence en het documenteren van de uitgevoerde controles. Tevens heeft een verdere uitbreiding en vastlegging van de strategische risico's plaatsgevonden. Ook zijn de processen beschreven en vastgesteld in het MT.

Risico's en onzekerheden 2019

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 2019 heeft Woonstichting Charlotte van Beuningen de volgende belangrijkste risico's onderkend. Hierbij is een onderscheid gemaakt in strategische risico's, operationele activiteiten en compliance (naleving wet en regelgeving).

Onder de strategische risico's vallen risico's en onzekerheden, vaak met een externe oriëntatie/ontstaansgrond, die een belemmering vormen om de strategie en/of de businessplannen van de rechtspersoon te realiseren en invloed kunnen hebben op de langetermijndoelstellingen.

De operationele risico's zijn risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficientie van de operationele activiteiten van een rechtspersoon beïnvloeden en daarmee vooral betrekking hebben op de processen binnen de rechtspersoon en van invloed kunnen zijn op de kortetermijndoelstellingen.

De compliance risico's zijn risico's en onzekerheden die voortvloeien uit wetten en regels (zowel intern als extern) en een directe invloed hebben op de organisatie en/of de bedrijfsprocessen van de rechtspersoon. Dit omvat onder andere risico's en onzekerheden van het opereren in een omgeving met veel en complexe regelgeving, risicogevoeligheid van het niet-naleven van de woningwet en de BTIV, risico's van (financieel) toezicht, en risico's als gevolg van veranderende belastingwetgeving. De continuïteitsrisico's hebben hoofdzakelijk betrekking op de financiële positie van de organisatie, zoals liquiditeitsrisico's, renterisico's en onzekerheden in de mogelijkheden om financiering aan te trekken. Enkele voorbeelden zijn:

Strategische risico's	**risico**	**beheersmaatregel**
Strategisch Voorraadbeleid	Verkeerde keuzes complexen	Opstellen afwegingskader SVB en complexbeheerplannen.
Fusie	Negatief imago	Betrekken huurders en belanghouders. Juiste communicatie.
Duurzaamheid	Duurzaamheid in relatie tot financiële haalbaarheid	Scenarioanalyse en standaard duurzaamheidsaanpassingen
Woonruimte verdeling	Keuze maken wel of niet aansluiten bij regionale woonruimteverdeling	Keuze uitstellen en bij bewezen effecten eventueel aansluiten.
Fiscaliteit	Niet toekennen van fiscale onderhoudsvoorziening.	Monitoren landelijke ontwikkelingen.
Omvang en functies	Kwetsbaarheid in solo functies	Zorgen voor back up plan / externe flexibele schil.

Operationele activiteiten	**Risico**	**beheersmaatregel**
Dagelijks onderhoud	Overschrijding kosten	Ontwikkelen gedegen stuurinformatie.
Planmatig onderhoud	Vertraging werkzaamheden	Selecteren vaste aannemers voor de lange termijn (Resultaat Gericht Samenwerken)
Nieuwbouw	Overschrijding budget nieuwbouw GZB	Maandelijkse monitoring budget en contractuele vastlegging.
Inkoop	Overschrijding budgetten	Maandelijkse monitoring budgetten en intensivering budgethouderschap.

Compliance / continuïteit	**Risico**	**beheersmaatregel**
Lange termijn financiën	Risico dat niet voldaan wordt op lange termijn ratio's WSW	Meerjarenbegroting en scenario analyse. (Zie verder hieronder)

Korte termijn financiën	Liquiditeitsrisico's	Liquiditeitsbewaking en voldoende financiële buffer en kredietlimiet. (zie verder hieronder).
Voldoen aan wet en regelgeving	Niet voldoen aan Woningwet	Ondernemingsplan en daarmee activiteiten gericht op primaire doelstelling Woningwet. Naleving Woningwet focus vanuit controller en auditor.

In de risicoparagraaf wordt geen verdere aandacht besteed aan de coronacrisis, de genoemde risico's (economische terugval, daling marktwaarde) komen in het bestuursverslag in de toekomstparagraaf, de gebeurtenissen na balansdatum en de waarderingsgrondslagen aan de orde.

Financiële positie

Charlotte van Beuningen hanteert een renterisico van 15%. Dit betekent dat jaarlijks niet meer dan 15% van de leningenportefeuille geherfinancierd mag worden waardoor hiervoor een nieuw rentepercentage gaat gelden. In 2019 hebben we € 9 miljoen afgelost op de leningenportefeuille en is voor € 5 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Door de fusie met Charlotte Elisabeth van Beuningenstichting is een leningenportefeuille toegevoegd van ruim € 8,6 miljoen. Door een spreiding van de af te lossen leningen blijven we jaarlijks ruim onder de 15%. Woonstichting Charlotte van Beuningen maakt geen gebruik van financiële instrumenten voor het afdekken van renterisico's.

Charlotte van Beuningen werkt met een liquiditeitsplanning die is afgeleid van de begroting. De verwachte operationele- , investerings- en financieringskasstroom komt hier in terug. Deze liquiditeitsplanning wordt maandelijks bijgewerkt met de werkelijke kasstromen via bankafschriften en gerapporteerd in de perioderapportages. Hiermee is er altijd inzicht in toekomstige financieringsbehoeften en kan er tijdig financiering worden aangetrokken om liquiditeitstekorten te voorkomen. In de financieringsvoorstellen wordt de stand van het borgingsplafond van het WSW opgenomen en de invloed van de aan te trekken financiering daarop.

Het WSW heeft de woonstichting met een laag risicoprofiel gekwalificeerd. Met betrekking tot beschikbaarheid van financiering schatten we het risico voor DAEB financiering daardoor laag in. Omdat we geen niet-DAEB activiteiten uitvoeren behoeven we hiervoor ook geen financiering aan te trekken.

Financiële verslaggeving

Woonstichting Charlotte van Beuningen past voor de waardering van haar vastgoed de grondslag marktwaarde in verhuurde staat toe. Hierbij hanteert zij de basisversie. Deze basisversie is gebaseerd op aannames, waarmee een aannemelijke marktwaarde berekend kan worden op portefeuilleniveau. De waarde op complexniveau zoals die voortvloeit uit de basisversie is niet geschikt voor vastgoedsturing, omdat de basisversie alleen op portefeuilleniveau tot een aannemelijke waarde van het vastgoed leidt.

Het Handboek marktwaardering wordt jaarlijks geactualiseerd. De voor de woonstichting Charlotte van Beuningen belangrijkste wijzigingen in 2019 betreffen de volgende onderdelen:

- De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2019.

- De tekst is op verschillende plaatsen verduidelijkt en definities zijn aangescherpt.
- In dit Handboek zijn de normen voor onderhoud van woongelegenheid gedifferentieerd voor het doorexploiteer- en het uitpondscenario. Daardoor werd het mogelijk om de verouderingsopslag van 100% voor de berekening van de eindwaarde in het doorexploiteerscenario te laten vervallen. In het uitpondscenario gelden andere normbedragen dan in het doorexploiteerscenario en moet voor de eindwaarde wél gerekend worden met een verouderingsopslag van 100%. De normen zijn gebaseerd op een door de Brink Groep uitgevoerd onderzoek.
- In de nieuwe normen voor instandhoudingsonderhoud van woongelegenheden is mutatieonderhoud inbegrepen. Vanaf dit handboek 2019 vervalt daarom de aparte post mutatieonderhoud voor woningen.
- In dit handboek zijn de definities van onderhoud en van beheer aangescherpt. Deze definities zijn de uitkomst van een door SBR Wonen procedureel ondersteunde consultatie met verschillende partijen. Een gevolg van deze definitie is dat in dit handboek beheer als geheel procentueel wordt uitgesplitst in administratief en technisch beheer. Deze percentages zijn aanvullend opgenomen in dit handboek.

Risicobereidheid

De strategische doelstellingen gelden als leidraad en de financiële normen zijn daarbij als randvoorwaarde. De mate van risicobereidheid waarmee Charlotte van Beuningen met het streven naar het bereiken van haar strategische doelstellingen geconfronteerd wil worden, is op algemeen niveau verankerd in de normen die door het WSW en de Aw voor de volgende kengetallen zijn vastgesteld:

		DAEB	Niet-DAEB
ICR	minimaal	1,4	1,8
LTV	maximaal	75%	75%
Solvabiliteit marktwaarde	minimaal	20%	40%
Dekkingsratio marktwaarde	maximaal	70%	70%

Bij veranderend beleid, en/of aanpassingen in de projectenportefeuille wordt altijd middels scenarioberekeningen het effect hiervan op bovenstaande kengetallen getoetst.

Daarnaast is het investeringsstatuut geactualiseerd waarin de gewenste IRR bepaald is waaraan investeringen kunnen worden getoetst. Deze IRR is afgeleid van de WACC en is bepaald op 2,5%. Deze WACC is gebaseerd op het rendement op de gehele leningenportefeuille, zowel woningen in exploitatie als nieuwbouw uit onze meerjarenbegroting. We realiseren ons dat nieuwbouw over het algemeen een lager rendement oplevert dan de exploitatie van bestaande woningen. We zullen komend jaar dan ook goed gaan kijken hoe we dit het beste kunnen vormgeven. Daarbij zullen zeker gebruik maken van de bij de begroting 2020 aangekondigde regeling tot een vermindering verhuurderheffing voor nieuwbouw.

Toekomstige verbeteringen

In 2020 gaan we verder aan de slag met het verder professionaliseren van ons risicomanagement. Bij de (voorbereiding op de) implementatie van het nieuwe primaire systeem zullen we de key controls van de operationele activiteiten zoveel mogelijk integreren in het geautomatiseerd systeem. Op deze wijze vindt een verdere integratie plaats tussen risicomanagement en sturing van de processen. Ook zullen de key controls hierdoor meer gestructureerd worden vastgelegd.

Toekomstparagraaf

We stellen ons zelf een heldere maatschappelijke opdracht voor de komende jaren. Deze luidt als volgt: met een duidelijke focus op Vught bieden we mensen die op ons zijn aangewezen een betaalbare, goed onderhouden en energiezuinige woning in een leefbare woonomgeving. We maken het verschil voor onze (toekomstige) huurders door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen.

Om de haalbaarheid van onze plannen in goede banen te leiden stellen we een meerjarenbegroting op. In deze meerjarenbegroting bekijken we wat de effecten van ons beleid zijn op de financiële kengetallen die door de Aw en het WSW aan ons worden opgelegd.

In onze meerjarenbegroting hebben we opgenomen dat we in de periode van 2020 tot en met 2029 verwachten 395 nieuwe huurwoningen op te leveren. Hier is een investering van ongeveer € 74,7 miljoen voor begroot. Daarnaast verwachten we 199 huurwoningen uit ons huidige bezit buiten de gemeente Vught te verkopen. Daarmee breiden we onze woningportefeuille de komende tien jaar per saldo met 196 eenheden uit. In de eerste prognosejaren jaren verwachten we hiervoor onze leningenportefeuille wat uit te moeten breiden ter financiering van deze investeringen. In de latere prognosejaren verwachten we weer een stabilisatie van het saldo van de leningen. Daarnaast zullen we in deze langjarige prognoseperiode investeringen doen op het gebied van duurzaamheid richting onze doelstelling 2030. Hiermee is een investering gemoeid van circa € 22,5 miljoen, waarmee bijna de helft van ons woningbezit wordt verduurzaamd. We verwachten de wijzigingen van de woningportefeuille te kunnen opvangen met de huidige personeelsbezetting.
In het kader van het coronavirus, heeft Woonstichting Charlotte van Beuningen diverse maatregelen genomen om de gezondheid van medewerkers, huurders en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen. Tevens hebben wij voor de gehele organisatie een impactanalyse gemaakt. Daarbij hebben wij de volgende risico's gesignaleerd:

1. De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen nieuwbouw. Hiervan maken wij een doorrekening in de kasstroomprognose door de rentestand te bewaken. Deze verwachting wordt ontleend uit publicaties van banken en andere financiële instellingen;
2. De waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat (alsmede beleidswaarde), is onzekerder geworden in het verlengde van een mogelijke diepe recessie. Opbrengsten verkopen na 2022 herijken;
3. Huurachterstanden nemen toe door een groter aantal huurders dat geconfronteerd wordt met langdurige betalingsonmacht en de mogelijke recessie;
4. Het risico dat mogelijk een groot deel van het personeel uitvalt en de reguliere bedrijfsoperaties tot stilstand komt;
5. Uitstel / vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud door verstoringen in de toeleveringen en /of lockdowns;
6. Uitstel of verdere vertraging implementatie nieuw ERP-systeem 2020 / 2021.

Qua huuromzet verwacht Woonstichting Charlotte van Beuningen maar een beperkte impact van de coronacrisis. Op het tijdstip van vaststellen van de jaarrekening 2019 zien wij slechts een geringe stijging van de huurachterstanden. Wij blijven dit monitoren maar verwachten dat dit geen grote financiële gevolgen zal hebben. Uiteraard stelt Woonstichting Charlotte van Beuningen alles in het werk om de huurders die wél een inkomensterugval moeten verwerken, maximaal te faciliteren als zij de huur niet kunnen betalen. Met de maatwerkmaatregelen die we hebben, proberen wij de huurders te helpen waar het echt nodig is.

Jaarrekening

2019

CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN
WOONSTICHTING

INHOUD

INHOUD 1

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31-12-2019 6

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2019 9

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2019 10

4. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST-EN-VERLIESREKENING 12

401 Algemeen 12
402 Activiteiten van de groep en bij behorende regelgeving 12
403 Continuïteit 12
404 Groepsverhoudingen 12
405 Foutherstel 13
406 Stelselwijzigingen 13
407 Schattingswijzigingen 14
408 Presentatiewijzigingen 14
409 Oordelen en schattingen 14
410 Fusiegrondslagen 15
411 Consolidatiegrondslagen 15
412 Verbonden partijen 16
413 Toelichting kasstroomoverzicht 16
414 Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB 16
415 Schattingen en veronderstellingen 17
416 Salderen 18

Algemeen en grondslagen voor de waardering activa en passiva 18

417 Algemeen 18
418 Vergelijking met voorgaand jaar 19
419 Materiële vaste activa 19
420 Vastgoedbeleggingen 20
421 Financiële activa 29
422 Voorraad 29
423 Vorderingen 29
424 Liquide middelen 30
425 Eigen vermogen 30
426 Voorzieningen 30
427 Langlopende schulden 31
428 Kortlopende schulden 31
429 Geamortiseerde kostprijs 32
430 Gebeurtenissen na balansdatum 32

5. GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT 33

501 Algemeen 33
502 Huuropbrengsten 33
503 Opbrengsten en lasten servicecontracten 34
504 Lasten verhuur en beheeractiviteiten 34
505 Personeel 34
506 Lasten onderhoudsactiviteiten 34
507 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit 34
508 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling 34
509 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten 35
510 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille 35
511 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille 35
512 Netto resultaat overige activiteiten 36

513 Overige organisatiekosten 36
514 Leefbaarheid 36
515 Waardeveranderingen van financiële vaste activa 36
516 Rentebaten en rentelasten 36
517 Belastingen 37
518 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht 37

6. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS 31-12-2019 39

601 Vastgoed in exploitatie 39
602 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 40
603 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 40
604 Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie 46
605 Te vorderen kopen naar wens 47
606 Voorraad gereed product 47
607 Huurdebiteuren 48
608 Debiteuren gemeente 48
609 Overige vorderingen 48
610 Overlopende activa 48
611 Liquide middelen 48
612 Herwaarderingsreserve 49
613 Overige reserves 49
614 Onrendabele investeringen 49
615 Latente belastingvordering 49
616 Schulden aan kredietinstellingen 50
617 Terugkoopverplichting VOV 52
618 Schulden aan kredietinstellingen 52
619 Schulden aan leveranciers 52
620 Schulden aan gemeenten 52
621 Belastingen en premies sociale verzekeringen 52
622 Overlopende passiva 52
Financiële instrumenten 53
Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen 56

7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 59

701 Huuropbrengsten 59
702 Opbrengsten servicecontracten 59
703 Lasten servicecontracten 59
704 Lasten verhuur en beheeractiviteiten 60
705 Lasten onderhoudsactiviteiten 62
706 Overige directe lasten exploitatie bezit 62
707 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille 64
708 Toegerekende organisatiekosten verkoop 64
709 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille 64
710 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille 64
711 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 65
712 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV 65
713 Overige organisatiekosten 65
714 Kosten omtrent leefbaarheid 65
715 Waardeveranderingen van financiële activa en effecten 65
716 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten 66
717 Rentelasten en soortgelijke kosten 66
718 Belastingen 67

8. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019 70

9. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2019 72

10. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS 74

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening 74
623 Vastgoed bestemd voor verkoop 75
624 Vordering op groepsmaatschappijen 75
625 Overige vorderingen 75
626 Overlopende activa 76
627 Liquide middelen 76
628 Herwaarderingsreserve 77
629 Overige reserves 77
630 Overlopende passiva 78

11. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING 79

720 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten 79
721 Rentelasten en soortgelijke kosten 79
722 Aandeel en resultaat van deelnemingen 79

12. BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS EN (EX-)COMMISSARISSEN 80

13. BALANS DAEB / NIET-DAEB 87

14. WINST EN VERLIESREKENING DAEB/ NIET-DAEB 91

15. KASSTROOMOVERZICHT DAEB / NIET-DAEB 92

16. ONDERTEKENING 95

17. OVERIGE GEGEVENS 96

18. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT 98

Jaarrekening

Geconsolideerd

1. GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA

NA

OMSCHRIJVING		2019	2018
		€	€
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed in exploitatie DAEB	601	429.655.915	363.638.722
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB		22.393.417	20.900.915
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	602	5.577.013	5.805.939
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	603	1.037.047	0
Totaal vastgoedbeleggingen		458.663.392	390.345.576
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	604	4.280.772	4.350.640
Totaal materiële vaste activa		4.280.772	4.350.640
Financiële vaste activa			
Overige vorderingen	605	10.754.644	10.761.991
Totaal financiële vaste activa		10.754.644	10.761.991
TOTAAL VASTE ACTIVA		473.698.808	405.458.207
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraad			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	606	695.593	300.978
		695.593	300.978
Vorderingen			
Huurdebiteuren	607	89.018	89.861
Debiteuren gemeente	608	0	3.667
Overige vorderingen	609	124.247	206.718
Overlopende activa	610	82.953	97.308
Totaal vorderingen		296.218	397.554
Liquide middelen	611	1.232.937	4.045.142
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA		2.224.748	4.743.674
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		475.923.556	410.201.881

PER 31 DECEMBER 2019

RESULTAATBESTEMMING

PASSIVA

OMSCHRIJVING		2019	2018
		€	€
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	612	255.941.589	194.267.841
Overige reserves	613	99.154.871	92.494.240
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		355.096.460	286.762.081
VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investering en herstructurering	614	7.173.729	7.347.404
Voorziening Latente belastingverplichtingen	615	1.206.363	747.674
TOTAAL VOORZIENINGEN		8.380.092	8.095.078
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	616	94.920.636	97.867.303
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken onder voorwaarden	617	5.571.393	5.658.641
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		100.492.029	103.525.944
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	618	8.446.509	9.249.037
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	619	481.125	116.110
Schulden aan gemeenten	620	1.277	0
Belastingen en premies sociale verzekering	621	1.134.916	162.742
Overlopende passiva	622	1.891.148	2.290.889
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN		11.954.975	11.818.778
TOTAAL GENERAAL PASSIVA		475.923.556	410.201.881

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2019

OMSCHRIJVING		BOEKJAAR 2019	BOEKJAAR 2018
		€	€
Huuropbrengsten	701	20.795.556	20.307.369
Opbrengsten servicecontracten	702	787.800	697.971
Lasten servicecontracten	703	-787.800	-697.973
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	704	-2.107.490	-1.798.129
Lasten onderhoudsactiviteiten	705	-4.944.848	-4.642.695
Overige directe lasten exploitatie bezit	706	-5.191.377	-5.675.129
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		8.551.841	8.191.414
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	707	1.546.621	3.943.202
Toegerekende organisatiekosten	708	-136.126	-105.260
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	709	-1.147.735	-2.827.216
NETTO RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		262.760	1.010.726
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	710	-2.550.695	-21.729.344
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	711	68.144.107	16.510.506
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	712	24.171	20.596
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		65.617.583	-5.198.242
Overige organisatiekosten	713	-382.775	-449.563
Kosten omtrent leefbaarheid	714	-247.238	-214.890
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		-630.013	-664.453
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	715	536.153	458.705
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	716	3.857	631.221
Rentelasten en soortgelijke kosten	717	-2.838.889	-2.951.008
SALDO FINANCIELE BATEN EN LASTEN		-2.298.879	-1.861.082
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		71.503.292	1.478.363
Belastingen	718	-3.232.105	670.438
RESULTAAT NA BELASTINGEN		68.271.187	2.148.801
NETTO RESULTAAT		68.271.187	2.148.801

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2019

OMSCHRIJVING	2019	BOEKJAAR 2018
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	20.866.914	19.300.576
Vergoedingen	685.861	687.543
Overige bedrijfsontvangsten	295.067	189.521
Ontvangen interest	626.507	0
Saldo ingaande kasstromen	22.474.350	20.177.640
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	2.333.627	2.248.598
Onderhoudsuitgaven	4.455.991	4.548.124
Overige bedrijfsuitgaven	4.898.250	3.912.182
Betaalde interest	2.704.709	2.776.067
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	19.132	227.646
Verhuurdersheffing	3.042.355	2.922.169
Vennootschapsbelasting	1.866.476	0
Saldo uitgaande kasstromen	19.320.540	16.634.786
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.153.810	3.542.854
Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.074.837	4.265.449
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	185.156
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.074.837	4.450.605
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	3.364.196	1.010.573
Verbeteruitgaven	138.050	10.899
Aankoop	427.198	13.711.779
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	290.075	1.711.262
Investeringen overig	76.006	112.178
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	4.295.525	16.556.691
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.220.689	-12.106.086

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2019

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2019	BOEKJAAR 2018
	€	€
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	5.000.000	21.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	9.491.836	10.275.568
Aflossing ongeborgde leningen	0	10.300
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.491.836	10.714.132
Mutatie liquide middelen	-3.558.715	2.150.900
Saldi liquide middelen:		
per 1 januari	4.045.142	1.894.241
per 31 december	486.427	4.045.142
Mutatie geldmiddelen	-3.558.715	2.150.900

4. Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening

401 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.

402 Activiteiten van de groep 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 huurders en aanverwante doelgroepen en personen 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 enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde 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 2019) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 29 juni 2020. 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 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 2019).

403 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstellingen. Wij hebben het uitbreken van de COVID-19 epidemie, zoals benoemd onder de gebeurtenissen na balansdatum hierin betrokken. Wij verwachten dat de kasstroom over de komende boekjaren in beperkte mate wordt beïnvloed door het Coronavirus als gevolg van de maatregelen die wij inmiddels hebben getroffen. De plannen die we hebben gemaakt, zullen hierdoor niet veranderen.
De woonstichting loopt dan ook geen enkel risico voor de continuïteit.

404 Groepsverhoudingen

Woonstichting Charlotte van Beuningen staat aan het hoofd van de groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Charlotte van Beuningen wordt hiermee bedoeld woonstichting en de in de consolidatie betrokken groepsmaatschappij.

405 Foutherstel

Bij het opmaken van de jaarrekening 2019 is geconstateerd dat de herwaarderingsreserve in het verleden op rekenkundig onjuiste wijze is bepaald. Als gevolg hiervan is sprake van een onterechte verschuiving van de herwaarderingsreserve naar de overige reserves. De fout heeft noch enig effect op het resultaat en is noch van invloed op het totale vermogen. De geconstateerde fout is van materieel belang en is gecorrigeerd in overeenstemming met Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 150 (Foutherstel). Het effect op de separate componenten van het gepresenteerde vermogen is hieronder toegelicht, waarbij nog opgemerkt wordt dat dit overzicht exclusief het effect van de stelselwijziging is:

	Jaarrekening 2018 (na verwerking fusie)	Vergelijke cijfers 2018 (na verwerking fusie)	Verschil foutherstel
Herwaarderingsreserve	132.065.113	194.267.838	62.202.725
Overige reserves	161.281.171	99.078.446	-62.202.725
	293.346.284	293.346.284	0

406 Stelselwijzigingen

In december 2019 is de handreiking de latente belastingvordering gepubliceerd. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de duiding van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Na een aanpassing door de Raad voor de Jaarverslaggeving van de bepalingen van RJ 272 'Belastingen naar de winst', is voor woningcorporaties meer duidelijkheid gekomen over de wijze waarop men met latente belastingen voor vastgoed in exploitatie moet worden omgegaan. Deze aanpassing is van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie;
- Verrekenbare verliezen rechtsvoorganger Woonwijze;
- Latente belastingvordering voorwaartse verliescompensatie CEvB stichting;
- Latente belastingvordering agio op leningen Woonwijze;
- Latente belasting voorziening onderhoud;
- Afschrijving 2018;
- Belastbare tijdelijke verschillen Voorziening Grootonderhoud (VOG);
- Belastbare tijdelijke verschillen Herinvesteringsreserve (HIR).

Doordat bij Charlotte van Beuningen sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben wij als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al in voorgaande boekjaren van toepassing was.
De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en is € 2,5 miljoen negatief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 hebben we in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en is in totaal € 4,1 miljoen negatief. In totaal is het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 6,6 miljoen negatief. Dit effect en ook het resultaateffect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt:

Effecten 2019

Eigen Vermogen		31-12-2018
Voor stelselwijziging 2018	€	293.346.284
Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie (i.e.)	-	-3.502.230
Verrekenbare verliezen Woonwijze	-	-543.008
Latente belastingvordering voorwaartse verliescompensatie CEvB stichting	-	21.359
Latente belastingvordering agio op leningen Woonwijze	-	578.030
Latente belasting voorziening onderhoud	-	763.217
Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed i.e. 2018	-	-1.165.671
Verrekenbare verliezen Woonwijze 2018	-	-2.963.594
Latente belastingvordering voorwaartse verliescompensatie CEvB stichting	-	-27.084
Afschrijvingen 2018	-	-707.298
Latente belastingvordering agio op leningen Woonwijze 2018	-	-35.782
Belastbare tijdelijke verschillen (VGO) 2018	-	997.857
Na verwerking stelselwijziging 2018	€	**286.762.080**
Resultaat voor stelselwijziging	€	4.902.700
Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie 2018	-	-1.165.671
Verrekenbare verliezen Woonwijze 2018	-	-2.506.840
Afschrijvingen 2018	-	-707.298
Latente belastingvordering agio op leningen Woonwijze 2018	-	48.888
Belastbare tijdelijke verschillen (HIR) 2018	-	-193.203
Belastbare tijdelijke verschillen (VGO) 2018	-	1.770.225
Na verwerking stelselwijziging 2018	€	**2.148.801**

407 Schattingswijzigingen

Voor de toegepaste schattingswijzigingen verwijzen wij naar hoofdstuk 501, waarin een schattingswijziging van de verdeelsleutels op basis van de “Handleiding toepassing functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties” is doorgevoerd.
Verder werd bij de fusiepartner (zie hoofdstuk 409) voor de berekening van de marktwaarde de applicatie Flux gebruikt. De woonstichting maakt gebruik van het softwarepakket Wals. Verschillen in de gehanteerde softwareapplicaties worden gezien als schattingswijzigingen en zijn als zodanig verwerkt.

408 Presentatiewijzigingen

In 2019 zijn geen presentatiewijzingen doorgevoerd.

409 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de Charlotte van Beuningen 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 geconsolideerde jaarrekening in toekomstige jaren.

410 Fusiegrondslagen

Stichting Woonwijze is op 30 september 2019 door middel van een juridische fusie samengegaan met de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting. Bij deze fusie was Stichting Woonwijze de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde corporatie de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft Stichting Woonwijze onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. Met ingang van januari 2020 heeft de fusiecorporatie de naam Woonstichting Charlotte van Beuningen.
Deze fusie kwalificeert als een 'samensmelting van belangen' welke in de jaarrekening is verwerkt volgens de 'pooling of interest' methode zoals voorgeschreven in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ 216.3). Dit betekent dat de activa en passiva van de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting en de baten en lasten over 2019 (het jaar waarin de voeging is gerealiseerd) en over boekjaar 2018 in de jaarrekening 2019 van Stichting Woonwijze is verwerkt alsof de voeging vanaf het begin van voorgaande boekjaar al een feit was.

Stichting Woonwijze en de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting hanteerden al uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling, zodat een nadere harmonisatie van die grondslagen – en de ten gevolge daarvan toe te passen stelselwijziging in de jaarrekening – niet van toepassing is. Kleinere verschillen in de waardering, bijvoorbeeld als gevolg van het hanteren van verschillende applicaties voor de berekening van de marktwaarde en verschillen in de gehanteerde verdeelsleutels in het functioneel model zijn in de jaarrekening 2019 verwerkt. De vergelijkende cijfers zijn hiervoor niet aangepast hetgeen wij, gezien het geringe belang van deze afwijkingen, verdedigbaar achten.

411 Consolidatiegrondslagen

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woonstichting Charlotte van Beuningen en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.
De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend worden niet betrokken in de consolidatie. De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.
Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de Groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de

consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de groep.
Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft één groepsmaatschappij:

- Charlotte van Beuningen Holding B.V. te Vught: 100%-deelneming

Het genoemde percentage geeft het kapitaalbelang weer.

412 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.

413 Toelichting kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.
De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.
Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn, voor zover van toepassing, 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.

414 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 enkelvoudige 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. Voor de gescheiden verantwoording zijn vanaf 2019 ook vergelijkende cijfers 2018 opgenomen.
Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft de gescheiden verantwoording DAEB dan wel niet-DAEB in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening opgenomen. De niet-DAEB activiteiten van de woonstichting zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak in Vught behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte. Bij mutatie worden de woningen binnen de DAEB-tak gebracht.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.
- Verhuur van woningen die tot de niet-DAEB tak die buiten Vught gelegen zijn is een exit strategie geformuleerd, zoals verwoord in het bestuursverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel 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:

<u>Grondslag voor scheiding</u>

- Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.
- Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

415 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 groep 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 groep. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen
De groep 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). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van de groep. De groep 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.

Latente belastingvorderingen
De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. De groep betrekt in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.
Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Voorziening dubieuze debiteuren
De groep heeft een vordering uitstaan die mogelijk niet inbaar zal 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.

416 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; en
- 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

417 Algemeen

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient voor 2019 te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in de Woningwet. In deze wet wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Daarnaast is in 2019 een nieuwe RJ645 uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In deze richtlijn zijn onder meer voor de sectorspecifieke

verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Ook wordt hierin verwezen naar het Handboek modelmatig waardering volgens de marktwaarde in verhuurde staat welke gehanteerd dient te worden bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De modellen voor de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden jaarlijks door het Ministerie vastgesteld als bijlage bij het RTIV.
De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2019) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

De RJ212 is bij corporaties niet van toepassing, omdat in de RTIV een aangepaste verwerking is opgenomen. In de jaarrekening is daarmee dus ook geen rekening gehouden, behoudens bij onroerende zaken ten dienste van de exploitatie. Woonstichting Charlotte van Beuningen kiest ervoor de voorschriften uit RJ212 inzake groot onderhoud, die pas verplicht zijn vanaf verslagjaar 2020, niet vervroegd toe te passen. Voor de woonstichting houdt dit in dat de lasten voor groot onderhoud van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie vanaf verslagjaar 2020 worden verwerkt volgens de componentenbenadering als onderdeel van de materiële vaste activa in plaats van via de winst-en-verliesrekening. Wat betreft de berekening van de Beleidswaarde 2019 is wel rekening gehouden met de voorschriften RJ212.
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.

418 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen en de fusie die in de vergelijkende cijfers is verwerkt, hetgeen is toegelicht in paragraaf 405 en 409.

419 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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 grootonderhoud 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.

420 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 in exploitatie 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. Het gaat hierbij over versnipperd bezit. 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 marktwaarde 2019).
Charlotte van Beuningen past alleen voor de woningen in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 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 marktwaarde 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.

Aangezien de huursom van BOG,MOG en intramuraal vastgoed meer dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak 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 marktwaarde toe:

- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- intramuraal zorgvastgoed.

Complexindeling
Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 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 (BOG en MOG);
- intramuraal zorgvastgoed.

Woonstichting Charlotte van Beuningen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-5%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek, waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is.

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 dat 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 markthuur geschiedt 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 liberalisatiegrens, 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 waarderen marktwaarde 2019 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 waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de woonstichting.

Uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'

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 is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit woningcorporaties ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.
Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de woonstichting. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdiencapaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van de woon-

stichting Charlotte van Beuningen. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

- Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
- De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. De woonstichting hanteert in haar huurbeleid een streefhuur van 65-75% van de maximaal redelijke huur afhankelijk van het energielabel van de woning.
- De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). De onderhoudsnorm is berekend op € 1.836,85.
- De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Op basis van de begroting en kostenverdeelstaat is de norm op € 729,47 gecalculeerd.

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 waardepeildatum 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

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 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 onder 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 terugkoopprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs 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 ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten, indien van toepassing).
Verder betreft dit lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil

eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.
Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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 geschied 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.

421 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.

Latente belastingvordering

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering 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. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.
VLOTTENDE ACTIVA

422 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.

423 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.

424 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 groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

425 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.

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 gevorm 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.

426 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 huurders, 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).
In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.
Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een “verkoop onder voorwaarden” regeling.

427 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.

428 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.

429 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.

430 Gebeurtenissen na balansdatum

Coronacrisis
In januari 2020 wordt langzaam duidelijk dat er een echt probleem in China is ontstaan en in de maanden daarna wordt de impact geleidelijk zichtbaar dat wij hier ook te maken krijgen met het Coronavirus of COVID-19 virus. Het ligt voor de hand om de gevolgen van het coronavirus voor de woonstichting alleen te behandelen als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie verschaffen over de feitelijke situatie per balansdatum, maar over de omstandigheden die ontstaan zijn na de datum van de jaarrekening. Maar ook in het bestuursverslag en de waarderingsgrondslagen bij de paragraaf continuïteit zijn wij op de gevolgen ingegaan. Gesteld kan worden dat de effecten van coronacrisis in Nederland pas echt relevant werden begin maart 2020.

Uit onze impactanalyse blijkt dat de financiële gevolgen beperkt zijn. Er is geen sprake van afwaarderingen van activa, noch van afwaardering van openstaande vorderingen, dan wel mogelijke contractbreuken of boetes.

Wel hebben wij onze bedrijfsvoering aangepast aan de voorgeschreven regelgeving van het RIVM door zoveel mogelijk thuis te werken en de “gewone en reguliere” werkzaamheden veilig uit te voeren. De acute wijziging van werkplek heeft extra kosten voor apparatuur en benodigdheden opgeleverd. Gelukkig zijn personeelsleden door Corona niet ernstig ziek geweest en bleef ook het ziekteverzuim beperkt, waardoor de bedrijfsvoering vrijwel ongehinderd doorgang vond.

5. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

501 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.
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.

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

In de winst- en verliesrekening 2019 zijn er afwijkende verdeelsleutels gebruikt ten opzichte van 2018. In 2019 is uitgegaan van een verdeling op basis van formatieplaatsen, volgens de “Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties”. Dit is een uitgave van SBR-Wonen. Als we deze verdeelsleutels toepassen op 2019 zijn de resultaten als volgt:

		2019	2018 herberekend	2018
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	704	2.107.490	1.798.129	1.749.630
Onderhoudsactiviteiten	705	4.944.848	4.642.695	4.508.109
Overige directe lasten exploitatie bezit	706	5.191.377	5.675.129	5.503.552
Toegerekende organisatiekosten verkoop	708	136.126	626.780	405.961
Overige organisatiekosten	713	382.775	449.564	341.190

502 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

503 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

504 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

505 Personeel

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

506 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en 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.

507 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

508 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

510 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.

511 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

512 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.

513 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.

514 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden 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 wijk gebonden 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.

515 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 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 opbrengst die hier wordt verantwoord.

516 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.

517 Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.
De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. 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 nettorente.

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

518 Grondslagen voor geconsolideerd 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.

6. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2019 €	31-12-2018 €
601 Vastgoed in exploitatie DAEB	429.655.915	363.638.722
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	22.393.417	20.900.915
602 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.577.013	5.805.939
603 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.037.047	0
604 Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	4.280.772	4.350.640
TOTAAL MATERIELE VASTE ACTIVA	462.944.164	394.696.216

601 VASTGOED IN EXPLOITATIE	31-12-2019 € DAEB	31-12-2019 € Niet-DAEB	31-12-2018 € DAEB	31-12-2018 € Niet-DAEB
Boekwaarde 1 januari:	192.191.634	14.507.542	179.458.759	13.797.996
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	171.447.090	6.393.373	164.889.194	6.720.590
Boekwaarde per 1 januari	363.638.724	20.900.915	344.347.953	20.518.586
Mutaties:				
Versieverschil FLUX/WALS	63.284	-91	0	0
Aankoop	0	0	12.172.262	2.256.922
Desinvesteringen aankoop	0	0	96.819	-1.508.260
Investeringen	261.885	13.767	145.964	0
Desinvesteringen	-148.251	-13.767	-5.606	0
Desinvesteringen verkoop	-482.910	-216.780	-350.133	-666.245
Desinvesteringen sloop	0	-111.549	-11.501.500	-226.574
Herclassificatie	0	0	2.960.428	-150.097
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	66.323.183	1.820.922	15.772.535	676.583
Totaal van de mutaties	66.017.191	1.492.502	19.290.769	382.329
Boekwaarde 31 december	429.655.915	22.393.417	198.749.528	14.180.325
Boekwaarde 1 januari:	192.184.431	14.322.407	192.191.632	14.507.542
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	237.471.484	8.071.010	171.447.090	6.393.373
	429.655.915	22.393.417	363.638.722	20.900.915

In 2019 zijn de WOZ waarden vastgesteld op 667 miljoen euro. De waarde in 2018 was 585 miljoen euro. euro. De verstrekte zekerheden zijn toegelicht in de "niet uit de balans blijkende regelingen".

602 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Boekwaarde 1 januari:	5.805.939	6.950.070
Mutaties:		
Investeringen	0	21.905
Desinvesteringen	-439.268	-1.357.622
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	210.342	191.586
Totaal van de mutaties	-228.926	-1.144.131
Boekwaarde 31 december	5.577.013	5.805.939

603 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Aanschafwaarde	3.803.001	728.181
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	-11.150.405	0
Overboeking van voorziening	7.347.404	0
Boekwaarde per 1 januari	0	728.181
Mutaties:		
Investeringen	3.487.850	3.074.820
Desinvesteringen	-823.404	0
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	-1.453.724	-11.150.405
Totaal van de mutaties	1.210.722	-8.075.585
Aanschafwaarde	6.467.447	3.803.001
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	-12.604.129	-11.150.405
Overboeking van voorziening	7.173.729	7.347.404
Boekwaarde 31 december	1.037.047	0

Marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt 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 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 doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario 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 doorexploiteerscenario

wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelstel.
Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, 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

Algemene Parameters	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Boveninflatoire Huurverhoging	0,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,10%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario		
EGW	1.452	883
MGW	1.340	955
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario		
EGW	595	883
MGW	533	955
Beheerkosten naar type		
EGW	447	439
MGW	439	428
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		
Vught	0,118%	0,125%
Den Bosch	0,085%	0,090%
Oisterwijk	0,124%	0,119%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten		
% van de WOZ	0,09%	0,12%
Verhuurderheffing		
% van de WOZ	0,561%	0,562%
Mutatieleegstand		
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3
Splitsingskosten		
Juridische splitsingskosten per eenheid	531	518
Maximale en minimale mutatiekans bij doorexploiteren en uitponden		
Minimale mutatiekans	2,00%	2,00%
Maximale mutatiekans	50,00%	50,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)		
% van de leegwaarde	1,40%	1,40%

	2019	2018
Overdrachtskosten		
Overdrachtsbelasting	2,00%	2,00%
Overige aankoopkosten	1,00%	1,00%
Totaal Overdrachtskosten	3,00%	3,00%
Disconteringsvoet		
Referentiewoning	6,18%	5,98%

Parameters Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (BOG)	5,60	5,40
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (MOG)	6,8	6,55
Mutatieonderhoud		
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo (BOG)	9,40	9,00
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo (MOG)	11,40	10,80
Marketing mutatieonderhoud (BOG/MOG)	14% van de marktjaarhuur	
Beheerkosten		
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		
Vught	0,118%	0,125%
Den Bosch	0,085%	0,090%
Oisterwijk	0,124%	0,119%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten		
% van de WOZ	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand		
in Maanden	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)		
Overdrachtsbelasting	6,00%	6,00%
Overige aankoopkosten	1,00%	1,00%
Totaal Overdrachtskosten	7,00%	7,00%
Disconteringsvoet		
Referentiewoning	8,46%	8,46%

Parameters Parkeergelegenheden

Instandhoudingsonderhoud	2019	2018
Parkeerplaats per jaar	52,00	50,00
Garagebox per jaar	173,00	166,00
Beheerkosten		
Parkeerplaats per jaar	27,00	26,00
Garagebox per jaar	38,00	37,00
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)		
Parkeerplaats per jaar	0,24%	0,24%
Garagebox per jaar	0,24%	0,24%
Splitingskosten		
Juridische splitsingskosten per eenheid	531,00	518,00

	2019	2018
Verkoopkosten		
Verkoopkosten per eenheid	531,00	518,00
Mutatieleegstand		
Aantal maanden leegstand	6	6
Disconteringsvoet		
Referentieobject	6,28%	6,30%

Parameters Intramuraal Zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud	2019	2018
per m2 bvo (ZOG)	9	8,60
Mutatieonderhoud		
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo (ZOG)	11,4	10,8
Marketing mutatieonderhoud (ZOG)	14% van de marktjaarhuur	
Beheerkosten		
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		
Vught	0,118%	0,125%
Den Bosch	0,085%	0,090%
Oisterwijk	0,124%	0,119%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten		
% van de WOZ	0,36%	0,36%
Mutatieleegstand		
Aantal maanden leegstand	6	6
Disconteringsvoet		
Referentieobject	8,46%	8,46%

Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed alsmede het intramuraal zorgvastgoed worden gewaardeerd op basis van de full versie van de onafhankelijke externe taxateur Cushman & Wakefield. De toelichting is reeds in jaarrekening verwerkt.

Voor intramuraal zorgvastgoed is volgens wettelijke verplichting de full versie gehanteerd.

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. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Cushman&Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van markt referenties
Huurinkomsten	Corporatie levert bedrag en expiratiedata aan	Genoemde data overgenomen
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Normbedrag per type vastgoed
Erfpacht	Corporatie levert data aan	n.v.t.
Leegstand	Corporatie levert data aan	Genoemde correctie meegenomen
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant

Schattingen
Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante 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 (actualisatie peildatum 31 december 2019).
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 Charlotte van Beuningen is niet om het vastgoed te exploiteren conform de uitgangspunten en parameters uit het handboek.

De sensiviteitsanalyse is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:
Beschikbaarheid: Alle reguliere woningen zijn gebaseerd op doorexploiteren.
Betaalbaarheid: De huur wordt bij mutatie opgetrokken naar de gewenste huur tot de 1e of 2e aftoppingsgrens.

Het verschil tussen de waarde conform deze parameters en de oorspronkelijke marktwaarde wordt ook wel de volkshuisvestelijke bestemming genoemd. De forse daling in het scenario betaalbaarheid wordt mede veroorzaakt door de aftopping naar de 1e of 2e aftoppingsgrens.

Beleidswaarde

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		452.049
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	51.017	
Betaalbaarheid (huren)	142.542	
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	36.356	
Kwaliteit (onderhoud)	28.645	
Beheer (beheerskosten)	7.098-	
Subtotaal		251.462
Beleidswaarde		200.587

Sensitiviteitsanalyses Beleidswaarde

Er zijn vier sensitiviteitsanalyses berekend, hieronder worden de effecten weergegeven:

	Waarde	Effect t.o.v. beleidswaarde
	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Beleidshuur + € 25,-	215.569	14.982
Onderhoudsnorm + € 50,-	196.543	4.044-
Beheernorm + € 50,-	196.582	4.005-
Disconteringsvoet + 0,5%	181.152	19.436-

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de markt-waarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in de financiele paragraaf van het bestuursverslag.
De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur voor zowel de eensgezins- als de meergezins-woningen conform het eigen beleid.
Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de onderhoudsnorm voor zowel de eensgezins- als de meergezins-woningen gemiddeld € 1.837,00 per verhuureenheid per jaar.
Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beheernorm voor zowel de eensgezins- als de meergezins-woningen gemiddeld € 729,00 per verhuureenheid per jaar.

604 ONROERENDE EN ROERENDE GOEDEREN TDV DE EXPLOITATIE

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Het verloop van deze post is als volgt:		
Aanschafwaarde	6.052.777	6.068.062
Cumulatieve afschrijvingen	-1.702.137	-1.669.219
Boekwaarde begin boekjaar	4.350.640	4.398.843
Mutaties:		
Investeringen	32.954	121.710
Desinvesteringen	-42.500	-136.995
Correctie afschrijving (buiten gebruikstelling)	78.709	103.110
Afschrijvingen	-139.031	-136.027
Totaal van de mutaties	-69.868	-48.202
Aanschafwaarde	6.043.231	6.052.777
Cumulatieve afschrijvingen	-1.762.459	-1.702.137
Boekwaarde einde boekjaar	4.280.772	4.350.640

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

Roerende en onroerende goederen ten dienste van de exploitatie:	**lineair**
- kantoorgebouw / ondergrond	50 / geen afschrijving
- verbouw kantoorgebouw	werkelijke levensduur, max.levensduur kantoor
- kantoorinventaris	5 / 10
- automatisering	3 / 5
- vervoermiddelen (met restwaarde)	3

VERZEKERINGEN
De onroerende goederen in exploitatie zijn per 1 januari 2019 verzekerd voor een vast bedrag per verhuureenheid van € 17,11. In 2018 was dit € 16,26.
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

605 OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2019 €	31-12-2018 €
Te vorderen kopen naar wens		
Stand per 1 januari	10.761.991	10.738.786
Nieuwe leningen	102.500	192.500
Aflossingen	-646.000	-628.000
Waardeveranderingen	536.153	458.705
Totaal mutaties	-7.347	23.205
Stand per 31 december	10.754.644	10.761.991

Toevoeging boekjaar:	Aantal	Koopsom bij overdracht	Koopsom uitgesteld	Koopsom totaal
Verkoop 100%	3	666.000	0	666.000
Verkoop 75%	0	0	0	0
Verkoop 50%	1	102.500	102.500	205.000
Volledige afkoop	7	221.382	0	221.382
Subtotaal		989.882	102.500	1.092.382

In 2019 zijn er 4 woningen verkocht volgens de kopen naar wens constructie. Hiervan is 1 woning tegen 50% en 3 woningen tegen 100% van de taxatiewaarde verkocht. Het resterende bedrag is in de balans verantwoordt onder de financiële vaste activa “te vorderen Kopen naar Wens”. 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 7 woningeigenaren de uitgestelde koopsom betaald,het resultaat is hier opgenomen.

VLOTTENDE ACTIVA

VOORRADEN

606 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	31-12-2019 €	31-12-2018 €
Molenrijnselaan (TI)	427.198	0
Moergestel centrumplan (BV)	158.921	191.504
Moergestel centrumplan fase 3	109.474	109.474
	695.593	300.978

VORDERINGEN

607	Huurdebiteuren	89.018	89.861
608	Debiteuren gemeente	0	3.667
609	Overige vorderingen	124.248	206.718
610	Overlopende activa	82.953	97.308
	TOTAAL VORDERINGEN	296.219	397.554

	31-12-2019	31-12-2018
607 HUURDEBITEUREN	€	€

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.

Saldo per 31 december alle contracten	89.018	89.861
Betalingsregeling ultimo verslagjaar	47.090	44.610

Per 31 december 2019 is een bedrag van € 12.792,00 ter incasso uit handen gegeven aan de deurwaarder. In 2018 was dat € 20.897,00.
Dubieuze debiteuren worden drie keer per jaar beoordeeld en voor zover nodig afgeboekt waardoor er geen voorziening wordt gevormd.

608 DEBITEUREN GEMEENTE

Gemeente Vught	0	3.667
TOTAAL DEBITEUREN GEMEENTE	0	3.667

609 OVERIGE VORDERINGEN

Overige debiteuren	124.247	206.718
TOTAAL OVERIGE VORDERINGEN	124.247	206.718

610 OVERLOPENDE ACTIVA

Overige overlopende activa	82.953	97.308
TOTAAL OVERLOPENDE ACTIVA	82.953	97.308

611 LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:		
Kas	5.839	4.544
Banken	1.226.090	4.040.598
Kruisposten	1.008	0
TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN	1.232.937	4.045.142

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

EIGEN VERMOGEN	31-12-2019 €	31-12-2018 €
GROEPSVERMOGEN		
612 Herwaarderingsreserve	255.941.589	194.267.841
613 Overige reserves	99.154.871	92.494.240
Totaal	355.096.460	286.762.081

Voor de toelichting op het eigen vermogen verwijzen wij naar de toelichting zoals opgenomen bij de enkelvoudige balans.

VOORZIENINGEN

614 ONRENDABELE INVESTERINGEN

Openingsbalans	7.347.404	0
Overboeking vastgoed in ontwikkeling	-7.347.404	0
Grote Zeeheldenbuurt (van punt 604)	7.173.729	7.347.404
Totaal	7.173.729	7.347.404

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

615 LATENTE BELASTINGVERPLICHTING

Openingsbalans	747.674	0
Verrekenbare verliezen	252.441	-252.441
Agio op leningen	36.630	-568.587
Voorziening Groot Onderhoud	169.618	1.568.702
Totaal	1.206.363	747.674

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2019:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25%
Waarde van vastgoed in exploitatie	452.049.332	490.552.786	38.503.454	9.625.864
Waarde van de afschrijvingen	0	354.797	354.797	354.797
Waarde van agio op leningen	0	531.957	531.957	0
Waarde voorziening groot onderhoud	0	-7.544.801	-7.544.801	-1.886.200
Stand per 31 december	452.049.332	483.894.739	31.845.407	8.094.461

	25%	Niet gewaardeerd	Gewaardeerd	Contante waarde
Waarde van vastgoed in exploitatie	9.625.864	9.625.864	0	0
Waarde van de afschrijvingen	354.797	354.797	0	0
Waarde van agio op leningen	0	0	531.957	531.957
Waarde voorziening groot onderhoud	-1.886.200	0	-1.886.200	-1.738.321
Stand per 31 december	8.094.461	9.980.661	-1.354.243	-1.206.363

Bij de tijdelijke verschillen zijn de volgende percentages voor de vennootschapsbelasting gehanteerd 2020 (25%), 2021 ev (21,70%).

LANGLOPENDE SCHULDEN

		31-12-2019 €	31-12-2018 €
616	Leningen kredietinstellingen	94.920.636	97.867.303
617	Terugkoopverplichting VOV woningen	5.571.393	5.658.642
	Totaal	100.492.029	103.525.945

616 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

Opgenomen geldleningen	94.920.636	97.867.303
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	94.920.636	97.867.303

OVERZICHT LANGLOPENDE SCHULDEN :

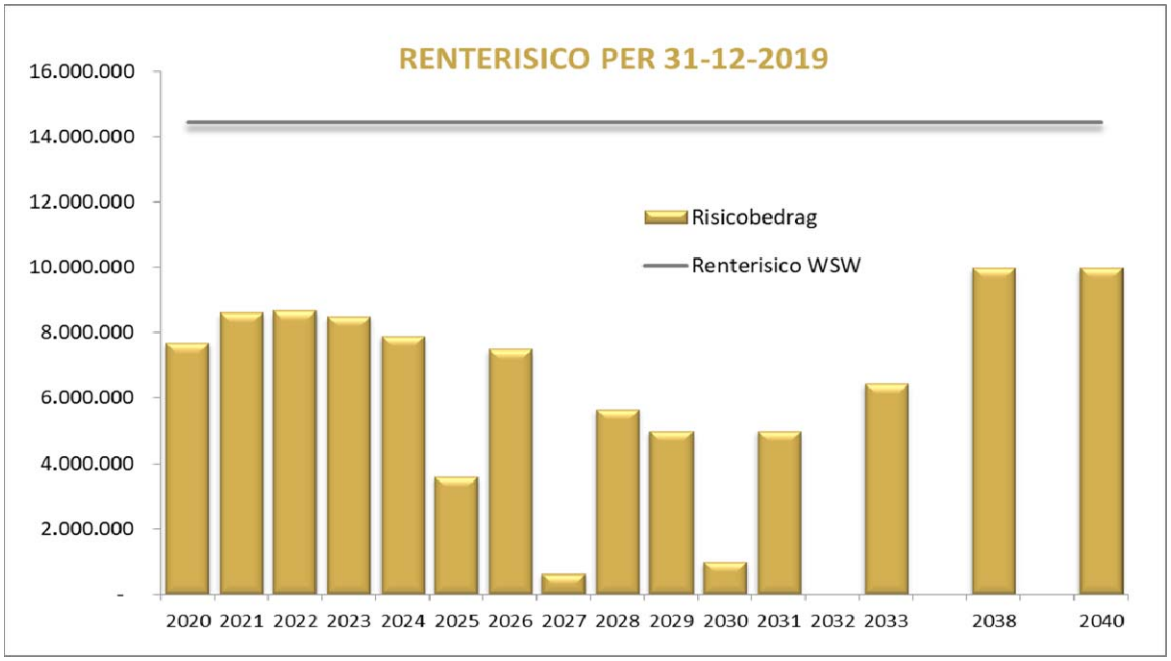
Verdeling naar looptijd:		
Langer dan 1 en korter dan 5 jaar	33.736.972	34.463.874
Langer dan 5 jaar	61.183.665	63.403.428
Totaal	94.920.637	97.867.302

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 € 7.700.000,-. De materiële vaste activa onroerende zaken in exploitatie is grotendeels als onderpand bij het WSW ingebracht voor de borging van de bestaande leningportefeuille. Alle leningcontracten vallen onder de WSW borging.

De gemiddelde rente van de kapitaalmarktleningen per 31 december 2019 bedroeg 2,50% (in 2018, 2017 en 2016 was dit respectievelijk 2,67%, 3,11% en 3,19%).
De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe kostprijssysteem.

MUTATIE OPGENOMEN LENINGEN:	31-12-2019 €	31-12-2018 €
Saldo 1 januari	107.116.340	94.687.738
Nieuwe leningen in het boekjaar	5.000.000	22.854.000
	112.116.340	117.541.738
Aflossingen in het boekjaar	495.704	425.398
Aflossing bestaande leningen	9.000.000	10.000.000
	9.495.704	10.425.398
	102.620.636	107.116.340
Aflossing komend boekjaar	7.700.000	9.249.037
Saldo leningen kapitaalmarkt 31 december	94.920.636	97.867.303

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 115.321.000,- (In 2018 was dat € 117.329.000,-).
De gehanteerde rente (risicovrije rente en opslag risiscovrijrente) zijn gebaseerd het rapport OFS 2020Q1-Woningcorporaties van Ortec Finance.
Op basis van de afgesloten leningcontracten is de vervalkalender als volgt:
Uitgangspunt is 15% van de totale schuld.



De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 9,41 jaar (2018: 9,55 jaar).
Zonder te toegevoegde leningen bij de fusie was de looptijd in 2018 gemiddeld 8,58 jaar.

In 2019 zijn er in totaal twee leningen volledig afgelost:

NWB	4.000.000	3,438%
NWB	5.000.000	3,850%
Totaal	9.000.000	

617 TERUGKOOPVERPLICHTING VOV WONINGEN	31-12-2019 €	31-12-2018 €
VOV Woningen		
Terugkoopverplichting begin boekjaar	5.658.641	6.858.706
Vermeer- / verminderingen	-273.419	-1.371.055
Op- / afwaardering	186.171	170.990
TOTAAL TERUGKOOPVERPLICHTING VOV WONINGEN	5.571.393	5.658.641

KORTLOPENDE SCHULDEN

618 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN		
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	7.700.000	9.249.037
Rabobank rekening courant	746.509	0
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLING	8.446.509	9.249.037

619 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS		
Crediteuren	481.125	116.110

620 SCHULDEN AAN GEMEENTEN		
Gemeente Vught Overig	1.277	0
TOTAAL SCHULDEN AAN GEMEENTEN	1.277	0

621 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING		
Loonbelasting	95.987	82.923
BTW	98.720	52.037
VPB 2018+2019	913.831	0
Premies en pensioenen	26.377	27.782
TOTAAL BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING	1.134.916	162.742

622 OVERLOPENDE PASSIVA		
Niet vervallen rente	1.237.861	1.340.474
Vooruitontvangen huur	254.087	328.521
Diversen	399.200	621.894
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	1.891.148	2.290.889

FINANCIELE INSTRUMENTEN

Algemeen

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 groep 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. Om het risico in te dammen wordt jaarlijks beoordeeld of aan een voorziening dubieuze debiteuren gedoteerd moet worden en nodig is. Hieronder wordt ook het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren vermeld. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

Liquiditeitsrisico

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 Diensten van Algemeen Economisch Belang (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 tot 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 (2018: € 3 miljoen) om kortstondige fluctuaties op te vangen.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Voor schulden met variabele renteafspraken 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 betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten
- de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

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

2019	Renteklasse (vastrentende leningen)			
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	Totaal
1–5 jaar	9.336.971	25.900.000	6.200.000	41.436.971
6–10 jaar	14.541.667	3.600.000	6.192.033	24.333.700
11–15 jaar	11.954.000	680.221	0	12.634.221
16–20 jaar	10.000.000	0	0	10.000.000
> 20 jaar	11.942.744	2.273.000	0	14.215.744
Totaal	57.775.382	32.453.221	12.392.033	102.620.636

2018	Renteklasse (vastrentende leningen)			
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	Totaal
1–5 jaar	9.537.428	27.000.000	6.237.419	42.774.847
6–10 jaar	9.095.833	11.500.000	6.308.784	26.904.618
11–15 jaar	12.454.000	726.446	0	13.180.446
16–20 jaar	10.000.000	0	0	10.000.000
> 20 jaar	11.983.428	2.273.000	0	14.256.428
Totaal	53.070.689	41.499.446	12.546.204	107.116.340

Er zijn geen leningen waarbij we rentekasstroomrisico's lopen.

Overige kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

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

	Jaar aflossingen	Eind aflossingen	Rente conversies
2020	471.781	7.700.000	0
2021	490.256	8.632.563	0
2022	584.707	8.067.437	632.563
2023	592.790	8.500.000	0
2024	601.101	7.900.000	0
2025	602.857	3.600.000	0
2026	614.593	7.500.000	0

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 9,41 jaar (2018: 9,55 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:
- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het rente-herzieningsmoment. 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 danwel lagere rente.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningen-portefeuille.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Terugkooprecht woningen verkocht onder voorwaarden
Charlotte van Beuningen heeft per einde boekjaar nog 32 contracten afgesloten die kwalificeren als verkoop, waarvoor een terugkooprecht geldt. Voorafgaand boekjaar waren dat nog 34 contracten. De huidige marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedraagt € 5,6 miljoen. (vorig jaar: € 5,8 miljoen). Zie verder ook onroerende zaken onder voorwaarden. De woonstichting heeft in het verleden woningen verkocht aan zittende huurders in het kader van de Wet bevordering eigen woningbezit, waarbij de huurder 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 huurders worden verkocht onder de regeling Koop Naar Wens, waarmee de doorstroming in het woningbezit bevorderd kan worden.

Verkoopregeling Koop Naar Wens
Voorts zijn 108 woningen verkocht op basis van de regeling Koop Naar Wens. Op basis van deze regeling krijgt de zittende huurder 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, aangezien er te weinig huurwoningen voor de doelgroep beschikbaar komen de wachttijd boven de acht jaar was opgelopen. Voor deze woningen bestaat tussentijds geen terugkoopverplichting. Einde boekjaar zijn er nog vier lopende zaken die moeten worden afgewikkeld.

Investeringsverplichtingen
Er zijn in de balans opgenomen geen contractuele verplichtingen voor de nieuwbouw van 152 woningen in de Grote Zeeheldenbuurt opgenomen. In november is een verplichting aangegaan tot een bedrag van € 21,2 miljoen exclusief btw. (inclusief btw € 25,6 miljoen). Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling begin en medio 2021.

Onderhoudsverplichtingen
Per 31 december 2019 heeft de woonstichting een langlopende contractuele onderhoudsverplichtingen met een aannemer betreffende het dagelijks onderhoud in de woning. De omvang van dit onderhoudscontract bestaat uit verschillende componenten en is mede gebaseerd op het aantal verhuureenheden. Het contract varieert op basis van het aantal storingen heeft een jaarlijkse tussen € 0,6 miljoen en € 1 miljoen inclusief btw. Het contract is na een marktconforme toetsing en herijking van de afspraken eind 2019 verlengd en loopt nog door tot eind 2023. Er zijn per balansdatum nog geen grootschalige onderhoudsprojecten aangegaan.

WSW obligo
Als deelnemer en uit hoofde van het borgingsstelsel heeft de woonstichting een zogenaamde obligoverplichting naar het WSW. Deze verplichting is voorwaardelijk. Dit betekent dat er bij de woonstichting geen beroep op deze obligoverplichting wordt gedaan, zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is, om de eventuele betalingsverplichtingen van deelnemende corporaties op basis van de borgstellingsverplichting te voldoen.

Obligotarief
De hoogte van het obligotarief voor de borgstelling is vastgesteld op 3,85%. Het obligotarief wordt berekend over het schuldrestant van de geborgde leningen ultimo boekjaar, met uitzondering van leningen met een variabele hoofdsom en collegiale financieringen.

- Bij leningen met een variabele hoofdsom geldt een obligoverplichting over 75% van de maximale hoofdsom.
- Bij collegiale financieringen geldt een obligoverplichting over 1/3 van het schuldrestant.

Ultimo boekjaar 2019 bedroeg de schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen ruim € 102,6 miljoen. Er zijn geen leningen met Het aan te houden obligo bedraagt €3,95 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen, dient de woonstichting het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. De woonstichting verwacht, indien noodzakelijk, aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van de bestaande kredietfaciliteit 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 Secr. van Rooijstraat 17.

Aansprakelijkheid bij de fiscale eenheid
Charlotte van Beuningen vormt met haar dochtermaatschappij een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden is de woonstichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Fiscaliteiten
In de jaarrekening 2019 is opgenomen, dat de woonstichting de voorziening grootonderhoud heeft aangepast op basis van de besprekingen met de Belastingdienst. Enerzijds is met de Belastingdienst gedurende het boekjaar gesproken over de hoogte en bepaling van de fiscale onderhoudsvoorziening. Anderzijds is gesproken over de definiëring van onderhoud en investering. Wanneer de discussie met de Belastingdienst er toe leidt dat de woonstichting in 2016 de fiscale onderhoudsvoorziening volledig moeten afboeken, dan dient er in de jaarrekening nog een correctie plaats te vinden van € 4,4 miljoen, die als het compensabele verlies 2016 is verrekend, hetgeen tot gevolg heeft dat een bedrag van ruim € 1,0 miljoen aan vennootschapsbelasting in de vermogenspositie verwerktmoet worden. Vanaf aangifte 2016 heeft de Belastingdienst niet meer ingestemd met de ingediende fiscale onderhoudsvoorziening. Om hoge bedragen aan belastingrenten over de komende te voorkomen is vanaf 2016 de aangifte vpb ingediend zonder rekening te houden met de voorziening grootonderhoud. Tegen de aanslag 2016 is vervolgens direct bezwaar gemaakt, aangezien de woonstichting voldoende juridische argumenten ziet voor het handhaven van de fiscale onderhoudsvoorziening. Wanneer de woonstichting het standpunt van de Belastingdienst volgt, komt de woonstichting in 2016 en 2017 tijdelijk in een betalende positie terecht. Derhalve heeft de Belastingdienst inmiddels de definitieve aanslag vpb 2016 opgelegd en is over 2017 de voorlopige aanslag betaald van totaal € 1.859.584, inclusief € 190.716 wettelijke rente. Voor boekjaar 2018 is de aangifte 2018 opgesteld. Per saldo resteert, nadat rekening is gehouden met de carry-back 2017, een verrekenbaar verlies ultimo 2018 van € 1.029.984. Voor 2019 is in de jaarrekening een belastbare winst berekend van € 3.206.113. Dit betekent dat deze winst met het compensabel verlies van ultimo 2018 verrekend kan worden, waardoor er een belastbare winst resteert van € 2.176.129.

Heffing voor saneringssteun

Het AW/WSW heeft als saneringsfonds aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft in 2019 geen heffing opgelegd. Voor de jaren 2020-2023 is in de financiële meerjarenbegroting rekening gehouden met een saneringsheffing van 1% van de totale jaarhuur. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse saneringsheffing verwacht de woonstichting dat de saneringsheffing in de komende jaren als volgt in euro's zal zijn:

	2020	2021	2022	2023
Heffing voor saneringssteun	222.000	234.000	241.000	245.000

In de overige jaren is in de meerjarenbegroting 2020-2029 geen saneringsheffing opgenomen. Deze heffingen worden gebruikt om noodlijdende corporaties er financieel weer bovenop te helpen.

Sancta Monica

In 2010 zijn er 44 woningen via de MGE constructie verkocht. Eerder is vastgesteld dat er niet aan alle vormvereisten op het moment van verkoop is voldaan. Bewoners van het desbetreffende complex hebben zich verenigd en zijn een juridische procedure tegen de woonstichting gestart. In een tussenvonnis in september 2019 heeft de rechter drie deskundigen benoemd en een deskundigenbericht gelast. De rechtbank heeft eerder aangegeven dat de zaak begin 2020 behandeld zou worden. Wij zijn nog in afwachting van de uitkomst van het deskundigenbericht en het verdere verloop van deze procedure.

Moergestel Fase 2

In 2019 is Woonwijze Holding BV (thans Charlotte van Beuningen Holding BV) een verplichting aangegaan met de gemeente Oisterwijk voor het bouw- en woonrijp maken van de kavel voor het bouwproject Moergestel fase 2. De kosten hiervan bedragen naar schatting € 350.000. Met de aannemer van dit project ACM BV is een contract gesloten voor de levering van de grond inclusief de gemaakte kosten. Alle kosten van het bouw- en woonrijp maken van de kavel kunnen worden doorbelast naar de aannemer van dit project, ACM BV. De afwikkeling van dit contract en deze verplichting zal in 2020 plaatsvinden.

Voorziening voor pensioenen

Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft haar medewerkers een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Conform de huidige Richtlijn 271 Personeelsbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou er sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder. De pensioenlast in de winst-en-verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de verschuldigde premies over het lopende jaar. De dekkingsgraad ultimo 2019 bedroeg 113,2% (2018: 110,3%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend, waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

	BOEKJAAR 2019	BOEKJAAR 2018
701. HUUROPBRENGSTEN	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	19.449.026	19.076.625
Woningen en woongebouwen niet DAEB	747.131	796.360
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	407.194	392.331
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet DAEB	339.601	321.668
Totaal	20.942.952	20.586.984
Huurderving wegens leegstand	147.396	279.615
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	20.795.556	20.307.369

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 2,38% (1 juli 2018: 2,07%).

702. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	798.316	750.571
Derving wegens oninbaarheid	1.914	12.710
	796.402	737.861
Te verrekenen exploitatieresultaat	-8.602	-39.890
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	787.800	697.971

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

703. LASTEN SERVICECONTRACTEN

Servicecontracten	764.849	677.735
Toegerekende organisatiekosten	22.951	20.238
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	787.800	697.973

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering 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 huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

704. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN	BOEKJAAR 2019 €	BOEKJAAR 2018 €
Juridische kosten	146.128	152.817
Toegerekende organisatiekosten KCC	230.147	499.424
Toegerekende organisatiekosten	1.132.821	660.397
Overige lasten verhuur en beheer	598.394	485.491
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	2.107.490	1.798.129

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt lasten verhuur en beheeractiviteiten, kosten leefbaarheid / kcc, vastgoed in ontwikkeling, verkoop woningen, kosten onderhoud en overige activiteiten.

PERSONEELSKOSTEN

Lonen en salarissen		1.467.575		1.451.527
Sociale lasten		258.200		265.357
Pensioenpremie		242.869		250.967
		1.968.644		1.967.851
Overige personeelskosten		706.258		278.398
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN		2.674.902		2.246.249
Doorbelasting personeelskosten naar:				
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	42,35%	1.132.821	29,40%	660.397
Kosten Leefbaarheid / KCC	5,63%	150.597	13,38%	300.548
Vastgoed in ontwikkeling	0,94%	25.144	1,58%	35.491
Verkoop woningen	3,33%	89.074	2,82%	63.344
Kosten onderhoud	22,94%	613.623	17,43%	391.521
Overige activiteiten	24,81%	663.643	35,39%	794.948
		2.674.902		2.246.249
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN		0		0

WERKNEMERS

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 15 werknemers in dienst op basis van een fulltime contract, terwijl in die periode gemiddeld 12 parttime medewerkers in dienst waren.

Per 31 december 2019 zijn er 27 werknemers in dienst (24,45 fte) verdeeld over vier afdelingen.

Bij de groep waren in 2019 gemiddeld 27 werknemers in dienst (2018: 31) / het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 24,45 (2018: 27,55). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt (fte):

FTE Overzicht:	2019	2018
Directie / staf	3,67	4,72
Wonen	11,33	14,39
Bedrijfsvoering	3,45	3,44
Vastgoed	6,00	5,00
Totaal	24,45	27,55

De stijging van de personeelskosten wordt voornamelijk veroorzaakt door de tussentijdse CAO verhoging die voor 2019-2020 is afgesloten.

	BOEKJAAR 2019 €	BOEKJAAR 2018 €
OVERIGE BEHEERKOSTEN		
Kosten Raad van commissarissen	109.582	120.983
Kosten automatisering	266.359	229.329
Overige beheerkosten	884.950	1.610.618
OVERIGE BEHEERKOSTEN	1.260.891	1.960.930

OVERIGE LASTEN VERHUUR EN BEHEER

OVERIGE BEHEERKOSTEN		1.260.891		1.459.219
OVERIGE BATEN EN LASTEN		152.082		27.150
TOTAAL OVERIGE LASTEN VERHUUR EN BEHEER		1.412.973		1.486.369
Doorbelasting overige lasten verhuur en beheer naar:				
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	42,35%	598.394	29,40%	436.992
Kosten Leefbaarheid / KCC	5,63%	79.550	13,38%	198.876
Vastgoed in ontwikkeling	0,94%	13.282	1,58%	23.485
Verkoop woningen	3,33%	47.052	2,82%	41.916
Kosten onderhoud	22,94%	324.136	17,43%	259.074
Overige activiteiten	24,81%	350.559	35,39%	526.026
		1.412.973		1.486.369

Afschrijving

Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	142.387	136.027

De afschrijving is niet apart opgenomen in de verlies- en winstrekening maar verwerkt in de overige beheerkosten.

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat (overige beheerkosten) gebracht.

	BOEKJAAR 2019	BOEKJAAR 2018
	€	€
BDO:		
Controle van de jaarrekening	71.894	0
Andere controlewerkzaamheden	8.857	0
	80.752	0
EY:		
Controle van de jaarrekening	72.871	95.915
Andere controlewerkzaamheden	0	26.762
	72.871	122.677
Baker-Tilly:		
Controle van de jaarrekening	16.633	43.355
Andere controlewerkzaamheden	7.574	0
	24.207	43.355
TOTAAL	177.830	166.032

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappij is over 2018 uitgevoerd door accountantsorganisatie EY Accountants. Over 2019 zijn de werkzaamheden uitgevoerd door BDO accountants. Een en ander zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

705. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Reparatieonderhoud	818.272	954.754
Mutatieonderhoud	570.112	474.657
Contractonderhoud	866.100	683.754
Totaal dagelijks onderhoud	2.254.484	2.113.165
Overige kosten onderhoud	148.067	53.203
Planmatig onderhoud	1.604.538	1.825.732
Toegerekende organisatiekosten	937.759	650.595
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	4.944.848	4.642.695

706. OVERIGE DIRECTE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Belastingen	949.077	898.259
Premie verzekeringen	90.761	85.886
Verhuurdersheffing	3.093.509	3.016.791
Contributie landelijke federatie	23.474	22.414
Saneringsfonds	0	240.481
Autoriteit woningcorporaties	20.354	21.115
Toegerekende organisatiekosten	1.014.202	1.390.183
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	5.191.377	5.675.129

VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.
De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	BOEKJAAR 2019 €	BOEKJAAR 2018 €
Verkoopopbrengst kopen naar wens	768.500	1.501.250
Overig verkoopopbrengsten	221.382	454.261
Af:		
Verkoopkosten	-5.460	-33.492
Toegerekende organisatiekosten	-136.126	-105.260
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille DAEB	-482.910	-418.730
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille NIET DAEB	-216.780	-666.245
Marktwaarde overige verkochte woningen	0	-105.004
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	148.606	626.780

De verkoopopbrengst betreft 4 verkochte woningen (2018: 7 woningen). De overige verkoopopbrengsten bestaan uit de meer- en minderopbrengsten bij definitieve verkoop kopen naar wens. De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 699.690,-.

VERKOOP KOOPWONINGEN

Verkoopopbrengst	0	-20.825
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	0	-20.825

Dit betreft geen verkochte woningen (2018: 3 woningen verkocht) maar een nagekomen bijdrage in de inrichting van het binnenterrein van het Versterhof.

VERKOOP TERUGGEKOCHTE WONINGEN VOV (VERKOOP ONDER VOORWAARDEN)

Verkoopopbrengst	597.652	2.133.677
Af:		
Verkoopkosten	-35.453	-91.669
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	-448.045	-1.637.237
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	114.154	404.771

De verkoopopbrengst betreft 3 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2018: 9 woningen).

	BOEKJAAR 2019	BOEKJAAR 2018
	€	€
707. VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Verkoop vastgoedportefeuille	768.500	1.501.250
Verkoopkosten	-5.460	-33.492
Verkoop koopwoningen	221.382	433.436
Verkoop teruggekochte woningen vov (verkoop onder voorwaarden)	597.652	2.133.677
Verkoopkosten	-35.453	-91.669
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	1.546.621	3.943.202
708. TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN		
Verkoop vastgoedportefeuille	-136.126	-105.260
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-136.126	-105.260
709. BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Verkoop vastgoedportefeuille	-699.690	-1.189.979
Verkoop teruggekochte woningen vov (verkoop onder voorwaarden)	-448.045	-1.637.237
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-1.147.735	-2.827.216
710. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
DAEB:		
Waardeveranderingen oude plankosten GZB	823.404	11.501.500
Onrendabele investering GZB	932.975	11.150.405
Inbrengwaarde grond GZB	0	-2.560.572
Onrendabele investering Isabellaveld	520.749	0
Onrendabele investering wijziging gebruik	111.549	0
Onrendabele investering overig sociaal vastgoed	162.018	-96.819
	2.550.695	19.994.514
NIET-DAEB:		
Waardeveranderingen commercieel sloop vastgoed in exploitatie	0	226.574
Onrendabele investering commercieel vastgoed	0	1.508.256
	0	1.734.830
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	2.550.695	21.729.344

	BOEKJAAR 2019 €	BOEKJAAR 2018 €
711. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
DAEB:		
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-66.323.185	-15.827.260
NIET-DAEB:		
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-1.820.922	-683.246
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-68.144.107	-16.510.506
712. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VOV		
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	210.342	191.586
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-186.171	-170.990
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	24.171	20.596
713. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
Organisatiekosten vastgoedontwikkeling	38.426	58.975
Kosten Raad van Commissarissen	109.582	95.698
Kosten externe controle accountant	177.830	166.033
Kosten externe auditor	56.937	128.858
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	382.775	449.564
714. KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID		
De Rode Rik	57.325	45.686
Overige leefbaarheidsbijdragen	189.913	169.204
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	247.238	214.890
715. WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN		
Kopen naar wens	-536.153	-458.705
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-536.153	-458.705

716. OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	BOEKJAAR 2019 €	BOEKJAAR 2018 €
Rente derivaat	0	-626.507
Rentebaten	-3.857	-4.714
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-3.857	-631.221

Rente derivaat is ontvangen vanwege een uitkering herstelkader ING.

717. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rente en kosten rekening courant banken	21.045	20.995
Rente op leningen kredietinstellingen	2.792.612	2.871.388
Borgstellingvergoeding	24.324	24.390
Overige	908	34.235
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	2.838.889	2.951.008

BELASTINGEN

718. BELASTINGEN	BOEKJAAR 2019 €	BOEKJAAR 2018 €
Winst- en verlies:		
Verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie	0	0
Verrekenbare verliezen	252.441	-241.919
Agio op Leningen	36.631	-42.335
Belastbare tijdelijke verschillen (HIR)	0	0
Belastbare tijdelijke verschillen (VGO)	169.618	-386.184
Betaalde VPB 2016 en 2017	1.859.584	0
Nog te betalen VPB 2018 en 2019	913.831	0
Stand per 31 december	3.232.105	-670.438

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening		71.503.292
Commercieel resultaat verkopen boekjaar	-447.229	
Fiscale correctie resultaat verkopen boekjaar bestaand bezit	431.087	
Fiscale correctie resultaat verkopen boekjaar MGE	468.751	
Afschrijvingen	130.660	
Fiscale afschrijvingen	-1.641.653	
Waardeveranderingen MVA	-65.593.411	
Waardeveranderingen MVA fiscale correctie	-1.600.212	
Mutatie onderhoudsvoorzieningen	-130.265	
Waardeverandering FVA	-536.153	
Waardeverandering VOV woningen	24.172	
Rentelasten ATAD	639.797	
Vrijval agio leningportefeuille	-49.263	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-68.303.719
		3.199.573
Correctie boekwinst fiscale verkopen ten laste van HIR		6.540
Belastbaar bedrag		3.206.113
Compensabel verlies (CEVB)		-1.029.984
Belastbaar bedrag 2019		2.176.129
Per 31 december 2019 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen		0

Compensabele verliezen	corporatie	Saldo 31-12-2018	2019	saldo 31-12-2019
Verlies 2014	CEVB	312.699	0	0
Verlies 2015	CEVB	593.328	0	0
Verlies 2016	CEVB	123.957	0	0
		1.029.984	0	0

Berekening rentelast ATAD

Met ingang van 1 januari 2019 is de Anti Taks Avioidance 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 30 % (met een ondergrens van 1 miljoen euro) van de gecorrigeerde fiscale winst bedraagt het meerdere niet aftrekbaar is van de fiscale winst.

Berekening ATAD

Fiscaal resultaat voor rente		5.444.070
Netto verkoopresultaat		-899.838
niet gerealiseerde waardeveranderingen		198.800
niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV		0
Overige waardeveranderingen		1.096.972
Afschrijvingen tdv exploitatie		1.641.653
Fiscale Winst voor rente, belasting , afschrijvingen en afwaarderingen		7.481.657
Minimum aftrekbaar		1.000.000
Maximaal aftrekbaar 30% van	7.481.657	2.244.497
Fiscale rentelast		2.884.294
		-639.797

De fiscale rentelast is hoger dan het toegstaande maximum van 30%, derhalve vindt een rentecorrectie plaats van € 639.797.
Hieronder is de toelichting opgenomen:

	BOEKJAAR 2019	BOEKJAAR 2018
	€	€
Belasting baten / lasten	-3.232.105	670.438
Commercieel resultaat (voor belastingen)	71.503.292	605.576
Effectief belastingtarief	4,52%	-110,71%

De effectieve belastingdruk bedraagt -4,52%. Het verschil tussen het VPB tarief van 25% en de effectieve belastingdruk laat zich met name verklaren door het opnemen van een fiscale onderhoudsvoorziening in de fiscale jaarrekening, alsmede de fiscaal compensabele verliezen en de (tijdelijke) verschillen in fiscale en commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie.

Jaarverslag

Enkelvoudig

8. ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA

NA

OMSCHRIJVING		2019	2018
		€	€
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed in exploitatie DAEB		429.655.915	363.638.722
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB		22.393.417	20.900.915
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.577.013	5.805.939
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.037.047	0
Totaal vastgoedbeleggingen		458.663.392	390.345.576
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie		4.280.772	4.350.640
Totaal materiële vaste activa		4.280.772	4.350.640
Financiële vaste activa			
Overige vorderingen		10.754.644	10.761.991
Latente belastingvordering		0	0
Totaal financiële vaste activa		10.754.644	10.761.991
TOTAAL VASTE ACTIVA		473.698.808	405.458.207
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraad			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	623	427.198	0
		427.198	0
Vorderingen			
Vordering op groepsmaatschappijen	624	1.432.909	1.745.650
Huurdebiteuren		89.018	89.861
Debiteuren gemeente		0	3.667
Overige vorderingen	625	23.006	21.030
Overlopende activa	626	70.523	97.307
Totaal vorderingen		1.615.456	1.957.515
Liquide middelen	627	149.743	2.786.153
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		2.192.397	4.743.668
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		475.891.205	410.201.875

PER 31 DECEMBER 2019

RESULTAATBESTEMMING

PASSIVA

OMSCHRIJVING		2019	2018
		€	€
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	628	255.941.589	194.267.841
Overige reserves	629	99.154.871	92.494.240
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		355.096.460	286.762.081
VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investering en herstructurering		7.173.729	7.347.404
Voorziening Latente belastingverplichtingen		1.206.363	747.674
TOTAAL VOORZIENINGEN		8.380.092	8.095.078
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen		94.920.636	97.867.303
Overige leningen o/g		0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken onder voorwaard		5.571.393	5.658.641
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		100.492.029	103.525.944
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen		8.446.509	9.249.037
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		481.125	116.110
Schulden aan gemeenten		1.277	0
Belastingen en premies sociale verzekering		1.134.916	162.742
Overlopende passiva	630	1.858.797	2.290.883
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		11.922.624	11.818.772
TOTAAL GENERAAL PASSIVA		475.891.205	410.201.875

9. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2019

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR 2019	BOEKJAAR 2018
	€	€
Huuropbrengsten	20.795.556	20.307.369
Opbrengsten servicecontracten	787.800	697.973
Lasten servicecontracten	-787.800	-697.973
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.107.490	-1.798.130
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.944.848	-4.642.695
Overige directe lasten exploitatie bezit	-5.191.377	-5.675.129
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	8.551.841	8.191.415
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.546.621	3.943.202
Toegerekende organisatiekosten	-136.126	-105.260
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.147.735	-2.827.216
NETTO RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	262.760	1.010.726
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.550.695	-21.729.344
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	68.144.107	16.510.506
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	24.171	20.596
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	65.617.583	-5.198.242
Overige organisatiekosten	-382.775	-449.564
Kosten omtrent leefbaarheid	-247.238	-214.890
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	-630.013	-664.454
BEDRIJFSRESULTAAT	73.802.171	3.339.445

9. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2019

OMSCHRIJVING		BOEKJAAR 2019	BOEKJAAR 2018
		€	€
BEDRIJFSRESULTAAT (transport)		73.802.171	3.339.445
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		536.153	458.705
ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN	720	91.516	703.768
RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN	721	-2.838.747	-2.950.848
SALDO FINANCIELE BATEN EN LASTEN		-2.211.078	-1.788.375
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		71.591.093	1.551.070
BELASTINGEN		-3.232.105	670.438
AANDEEL IN RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN	722	-87.801	-72.707
RESULTAAT NA BELASTINGEN		68.271.187	2.148.801

10. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening

Algemeen
De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 29 juni 2020.
Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Activiteiten van de corporatie
Voor de toelichting van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Continuïteit van de activiteiten
Voor de toelichting van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Stelselwijziging
Voor de toelichting van de stelselwijziging wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Schattingswijziging
Voor de toelichting van de schattingswijziging wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Lijst van kapitaalbelangen
Voor de toelichting van de lijst van kapitaalbelangen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Financiële vaste activa
Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de corporatie in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de corporatie niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen,

wordt een voorziening opgenomen.
Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.
Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen netto-vermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen
In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

In de toelichting op de enkelvoudige balans worden alleen de posten toegelicht die afwijken van de geconsolideerde balans.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
623 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	€	€
Voorraad gereed product	427.198	0
TOTAAL VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	427.198	0
624 VORDERING OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN		
Charlotte van Beuningen Holding BV	1.432.909	1.745.650
TOTAAL VORDERING OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN	1.432.909	1.745.650
625 OVERIGE VORDERINGEN		
Specificatie overige debiteuren:		
Gemeente diverse	0	3.667
Totaal gemeente	0	3.667
Overige debiteuren	23.006	21.030
Totaal overige	23.006	21.030
TOTAAL OVERIGE VORDERINGEN	23.006	24.697

	31-12-2019	31-12-2018
626 OVERLOPENDE ACTIVA	€	€
Overige overlopende activa	70.523	97.307
TOTAAL OVERLOPENDE ACTIVA	70.523	97.307

627 LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:		
Kas	5.839	4.544
Banken	142.896	2.781.609
Kruisposten	1.008	0
TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN	149.743	2.786.153

EIGEN VERMOGEN

		31-12-2019	31-12-2018
		€	€
	GROEPSVERMOGEN		
628	Herwaarderingsreserve	255.941.589	194.267.841
629	Overige reserves	99.154.871	92.494.240
	TOTAAL GROEPSVERMOGEN	355.096.460	286.762.081

628 HERWAARDERINGSRESERVE

Stand per 1 januari	132.065.119	180.220.770
Foutherstel	62.202.722	0
Stand per 1 januari gecorrigeerd	194.267.841	180.220.770
Mutaties:		
Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB	-482.910	-413.124
Desinvestering verkoop obv marktwaarde Niet-DAEB	-216.780	-666.245
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB	67.010	106.892
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs Niet-DAEB	101.179	303.536
Desinvestering sloop obv marktwaarde DAEB	0	-11.501.499
Desinvestering sloop obv marktwaarde Niet-DAEB	-11.549	-226.574
Desinvestering sloop obv historische kostprijs DAEB	0	1.568.991
Desinvestering sloop obv historische kostprijs Niet-DAEB	5.937	19.370
Mutatie herwaardering einde boekjaar DAEB	62.210.858	24.855.724
Totaal mutaties	61.673.745	14.047.071
Stand 31 december	255.941.589	194.267.841

629 OVERIGE RESERVES

Stand per 1 januari	161.281.171	106.881.934
Foutherstel	-62.202.725	0
Stelselwijziging	-6.584.206	-2.489.424
Stand per 1 januari gecorrigeerd	92.494.240	104.392.510
Mutaties:		
Versieverschil FLUX/WALS	63.189	0
Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB	482.910	413.124
Desinvestering verkoop obv marktwaarde Niet-DAEB	216.780	666.245
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB	-67.010	-106.892
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs Niet-DAEB	-101.179	-303.536
Desinvestering sloop obv marktwaarde DAEB	0	11.501.499
Desinvestering sloop obv marktwaarde Niet-DAEB	11.549	226.574
Desinvestering sloop obv historische kostprijs DAEB	0	-1.568.991
Desinvestering sloop obv historische kostprijs Niet-DAEB	-5.937	-19.370
Mutatie herwaardering einde boekjaar DAEB	-62.210.858	-24.855.724
Totaal mutaties	-61.610.556	-14.047.071
Jaaresultaat	68.271.187	2.148.801
Stand 31 december	99.154.871	92.494.240

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2019 €	31-12-2018 €
630 OVERLOPENDE PASSIVA		
Niet vervallen rente	1.237.861	1.340.474
Vooruitontvangen huur	254.087	328.521
Diversen	366.849	621.889
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	1.858.797	2.290.884

11. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

	BOEKJAAR 2019 €	BOEKJAAR 2018 €

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING

In de toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening worden alleen de posten toegelicht die afwijken van de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

720. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

Rente derivaat	0	-626.507
Rente BV	-87.659	-72.547
Rentebaten	-3.857	-4.714
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-91.516	-703.768

721. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rente en kosten rekening courant banken	20.902	20.834
Rente op leningen kredietinstellingen	2.792.613	2.871.389
Borgstellingvergoeding	24.324	24.390
Overige	908	34.235
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	2.838.747	2.950.848

722. AANDEEL IN RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN

Charlotte van Beuningen Holding BV	87.801	72.708
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	87.801	72.708

Omdat Woonstichting Charlotte van Beuningen als TI zich niet garant mag stellen voor schulden en verliezen van haar niet-DAEB verbindingen worden verliezen afgeboekt op de rekening courant verhouding voor zover het eigen vermogen niet toereikend is.

Het resultaat is als volgt afgeboekt:

Eigen vermogen	0	0
Vordering op groepsmaatschappijen	-87.801	-72.707

12. BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS EN (EX-)COMMISSARISSEN

TOELICHTING OP DE WNT-VERANTWOORDINGEN

Op 1 oktober 2019 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Woonstichting Charlotte van Beuningen (voorheen Stichting Woonwijze) en Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting met Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting als verdwijnende rechtspersoon. De verplichtingen met betrekking de publicatie van de jaarrekening 2019 en daarmee ook de verplichting met betrekking tot het opstellen en publiceren van de WNT-verantwoording rusten op Woonstichting Charlotte van Beuningen.

Hieronder zijn derhalve twee WNT-verantwoordingen opgenomen:
1. Woonstichting Charlotte van Beuningen (voorheen: Stichting Woonwijze)
2. Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

WNT VERANTWOORDING 2019 WOONSTICHTING CHARLOTTE VAN BEUNINGEN

De WNT is van toepasssing op Woonstichting Charlotte van Beuningen. Het voor Charlotte van Beuningen woonstichting toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 142.000,- (het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E).

1. 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 2019	*bedragen x € 1*
Naam	C.J.M. Beukeboom - Van Woerkum
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	110.919
Beloningen betaalbaar op termijn	18.800
Subtotaal	129.718
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	142.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT
Totale bezoldiging	129.718
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT

Gegevens 2018	*bedragen x € 1*
Naam	C.J.M. Beukeboom - Van Woerkum
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	100.596
Beloningen betaalbaar op termijn	17.649
Subtotaal	118.245
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	137.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT
Totale bezoldiging	118.245

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019	*bedragen x € 1*		
Naam	H.G. Haarhuis	P.J.M.M. Krumm	D.B.L.D. Huskens
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.350	10.900	10.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.300	14.200	14.200
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT	NVT
Bezoldiging	16.350	10.900	10.900
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT	NVT

Gegevens 2018	*bedragen x € 1*		
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.030	9.333	9.333
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	13.700

Gegevens 2019	*bedragen x € 1*	
Naam	A.L. Huibers	F.M.M. Crutzen
Functie(s)	Lid	Lid
Bezoldiging		
Bezoldiging	10.900	10.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.200	14.200
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT
Bezoldiging	10.900	10.900
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT

Gegevens 2018	*bedragen x € 1*	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	9.333	9.333
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.700	13.700

3. OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

WNT-VERANTWOORDING 2019 CHARLOTTE ELISABETH VAN BEUNINGEN STICHTING

De WNT is van toepassing op Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting. Het voor Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 91.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse A).

1. 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 2019	*bedragen x € 1*
Naam	J.A.T.M. van Zinnicq Bergmann
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 6/3
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,44
Dienstbetrekking	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	5.100
Beloningen betaalbaar op termijn	0
Subtotaal	5.100
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.202
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT
Totale bezoldiging	5.100
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT

Gegevens 2018	*bedragen x € 1*
Naam	J.A.T.M. van Zinnicq Bergmann
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,25
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	20.400
Beloningen betaalbaar op termijn	0
Subtotaal	20.400
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	21.750
Totale bezoldiging	20.400

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2019	*bedragen x € 1*	
Naam		A.G.M. Streppel
Functie(s)		Bestuurder
Kalenderjaar		2019
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)		1/5 - 30/9
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar		5
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€	187
Maxima op basis van de normbedragen per maand		129.500
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		72.182
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?		Ja, in 2019
Bezoldiging in de betreffende periode		43.740
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		43.740
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		NVT
Bezoldiging		43.740
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		NVT

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019	*bedragen x € 1*	
Naam	G.S. Breuer	E.M. Groen
Functie(s)	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	22/1 - 17/3 en 1/5 - 30/9	22/1 - 17/3 en 1/5 - 30/9
Bezoldiging		
Bezoldiging	7.777	5.085
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.779	5.186
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT
Bezoldiging	7.777	5.085
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT

Gegevens 2018	*bedragen x € 1*	
Funktiegegevens	NVT	NVT
Bezoldiging		
Bezoldiging	NVT	NVT
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	NVT	NVT

Gegevens 2019	*bedragen x € 1*	
Naam	E.M. Groen	G.F. Bloemink
Functie(s)	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	18/3 - 30/4	5/6 - 30/9
Bezoldiging		
Bezoldiging	1.645	2.942
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	1.645	2.942
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT
Bezoldiging	1.645	2.942
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT

Gegevens 2018	*bedragen x € 1*	
Funktiegegevens	NVT	NVT
Bezoldiging		
Bezoldiging	NVT	NVT
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	NVT	NVT

1d. Topfunctionarissen alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

Gegevens 2019	
NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
C.M. van Beuningen	Bestuurder
G.S. Breuer	Bestuurder*

* G.S. Breuer is van 18/3 tot en met 30/4 (plaatsvervangend) bestuurder geweest van Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting.

3. OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Balans DAEB / NIET-DAEB

13. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

ACTIVA (na resultaatbestemming)	31-12 -2019				31-12 -2018			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
VASTE ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen								
Vastgoed in exploitatie DAEB	429.655.915	0	0	429.655.915	363.638.722	0	0	363.638.722
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	0	22.393.417	0	22.393.417	0	20.900.915	0	20.900.915
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	5.577.013	0	5.577.013	0	5.805.939	0	5.805.939
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.037.047	0	0	1.037.047	0	0	0	0
Totaal vastgoedbeleggingen	430.692.962	27.970.430	0	458.663.392	363.638.722	26.706.854	0	390.345.576
Materiele vaste activa								
Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	4.069.783	210.989	0	4.280.772	4.141.658	208.983	0	4.350.640
Financiële vaste activa								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	18.236.310	0	-18.236.310	0	16.257.879	0	-16.257.879	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.957.500	0	-2.957.500	0	3.380.000	0	-3.380.000	0
Latente belastingvordering	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige vorderingen	10.754.644	0	0	10.754.644	10.761.991	0	0	10.761.991
Totaal financiële vaste activa	31.948.454	0	-21.193.810	10.754.644	30.399.870	0	-19.637.879	10.761.991
Som der VASTE ACTIVA	466.711.198	28.181.419	-21.193.810	473.698.808	398.180.250	26.915.837	-19.637.879	405.458.208
VLOTTENDE ACTIVA								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	427.198	0	427.198	0	0	0	0
Totaal Voorraden	0	427.198	0	427.198	0	0	0	0
Vorderingen								
Huurdebiteuren	84.157	4.860	0	89.018	85.345	4.515	0	89.860
Overheid	0	0	0	0	3.469	198	0	3.667
Vordering op groepsmaatschappijen	1.432.909	0	0	1.432.909	1.745.650	0	0	1.745.650
Overige vorderingen	21.750	1.256	0	23.006	19.899	1.131	0	21.030
Overlopende activa	66.672	3.851	0	70.523	93.360	3.948	0	97.308
Totaal van vorderingen	1.605.489	9.967	0	1.615.456	1.947.724	9.792	0	1.957.515
Liquide middelen	982.755	0	-833.012	149.743	4.243.264	0	-1.457.112	2.786.152
TOTAAL van VLOTTENDE ACTIVA	2.588.244	437.166	-833.012	2.192.398	6.190.988	9.792	-1.457.112	4.743.667
TOTAAL GENERAAL ACTIVA	469.299.443	28.618.585	-22.026.822	475.891.206	404.371.238	26.925.628	-21.094.991	410.201.875

	31-12 -2019				31-12 -2018			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN								
Herwaarderingsreserves	233.548.625	22.392.964	0	255.941.589	183.777.377	10.490.463	0	194.267.841
Overige reserves	121.547.835	-4.156.655	-18.236.310	99.154.871	102.984.703	5.767.416	-16.257.878	92.494.240
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	355.096.460	18.236.309	-18.236.309	355.096.460	286.762.080	16.257.879	-16.257.878	286.762.081
VOORZIENINGEN								
Voorziening onrendabele investering en herstructurering	7.173.729	0	0	7.173.729	7.347.404	0	0	7.347.404
Voorziening Latente belastingverplichtingen	1.140.496	65.867	0	1.206.363	707.299	40.374	0	747.674
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	8.314.225	65.867	0	8.380.092	8.054.703	40.374	0	8.095.078
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Schuden aan kredietinstellingen	94.920.636	0	0	94.920.636	97.867.303	0	0	97.867.303
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	2.957.500	-2.957.500	0	0	3.380.000	-3.380.000	0
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht on	0	5.571.393	0	5.571.393	0	5.658.642	0	5.658.642
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	94.920.636	8.528.893	-2.957.500	100.492.029	97.867.303	9.038.642	-3.380.000	103.525.944
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan kredietinstellingen	7.700.000	0	0	7.700.000	9.249.037	0	0	9.249.037
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	454.855	26.269	0	481.125	115.823	287	0	116.110
Belastingen en premies sociale verzekering	1.054.752	80.163	0	1.134.916	135.866	26.876	0	162.742
Schulden aan gemeenten	1.207	70	0	1.277	0	0	0	0
Overige schulden	0	1.579.522	-833.012	746.509	0	1.457.112	-1.457.113	-1
Overlopende passiva	1.757.306	101.490	0	1.858.796	2.186.425	104.459	0	2.290.884
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	10.968.121	1.787.515	-833.012	11.922.623	11.687.152	1.588.733	-1.457.113	11.818.772
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	469.299.442	28.618.585	-22.026.822	475.891.206	404.371.238	26.925.628	-21.094.991	410.201.875

14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

Winst en Verliesrekening	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	19.784.706	1.010.850	-	20.795.556	19.246.973	1.060.396	-	20.307.369
Opbrengsten servicecontracten	749.506	38.294	-	787.800	662.540	35.433	-	697.973
Lasten servicecontracten	-749.506	38.294-	-	787.800-	-662.540	-35.433	-	697.973-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.005.048	102.443-	-	2.107.491-	-1.702.843	-95.287	-	1.798.130-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.704.484	240.364-	-	4.944.847-	-4.400.208	-242.487	-	4.642.695-
Overige directe operationele lkasten exploitatie bezit	-4.939.030	252.347-	-	5.191.377-	-5.375.942	-299.187	-	5.675.129-
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	8.136.144	415.696	-	8.551.840	7.767.980	423.435	-	8.191.415
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	772.922	773.699	-	1.546.621	3.234.202	709.000	-	3.943.202
Toegerekende organisatiekosten	-89.074	47.052-	-	136.126-	-63.344	41.916-	-	105.260-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-482.910	664.825-	-	1.147.735-	-2.160.967	666.249-	-	2.827.216-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	200.938	61.822	-	262.759	1.009.891	835	-	1.010.726
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.550.696	-	-	2.550.696-	-19.994.514	1.734.830-	-	21.729.344-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	66.323.185	1.820.922	-	68.144.107	15.833.923	676.583	-	16.510.506
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	24.172	-	24.172	-	20.596	-	20.596
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.772.489	1.845.094	-	65.617.583	-4.160.591	1.037.651-	-	5.198.242-
Overige organisatiekosten	-364.168	18.606-	-	382.774-	-428.585	20.979-	-	449.564-
Kosten omtrent leefbaarheid	-235.220	12.018-	-	247.238-	-203.331	11.559-	-	214.890-
Waarderveranderingen van financiele vaste activa en van effecten	536.153	-	-	536.153	458.705	-	-	458.705
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	188.129	4.448	101.062,00-	91.516	779.608	37.855	113.694,75-	703.768
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.838.746	101.062-	101.062,00	2.838.746-	-2.950.848	113.695-	113.694,75	2.950.848-
Saldo financiele baten en lasten	-2.114.464	96.614-	-	2.211.077-	-1.712.535	75.840-	-	1.788.375-
Totaal van resultaat voor belastingen	69.395.720	2.195.373	-	71.591.093	2.272.829	721.759-	-	1.551.070
Belastingen	-3.074.996	157.109-	-	3.232.105-	622.280	48.159	-	670.438
Resultaat uit deelnemingen	1.950.463	87.801-	1.950.463,08-	87.801-	-746.308	-72.707	746.308	72.707-
Totaal resultaat na belastingen	68.271.187	1.950.463	1.950.463,08-	68.271.187	2.148.801	746.308-	746.307,56	2.148.801

15. TOELICHTING ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE

	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten:								
Huurontvangsten	19.730.773	1.136.140	-	20.866.913	19.290.147	1.116.609	-	20.406.756
Vergoedingen	648.413	37.448	-	685.861	654.517	33.026	-	687.543
Overige bedrijfsontvangsten	278.957	16.111	-	295.068	187.152	9.104	-	196.256
Ontvangen interest	693.362	34.207	101.062-	626.507	107.640	-	107.640-	-
Saldo ingaande kasstromen	21.351.505	1.223.906	101.062-	22.474.349	20.239.457	1.158.739	107.640-	21.290.555
Uitgaven:								
Betalingen aan werknemers	2.104.211	229.416	-	2.333.627	2.140.587	108.011	-	2.248.598
Onderhoudsuitgaven	4.212.694	243.297	-	4.455.991	4.454.829	218.469	-	4.673.297
Overige bedrijfsuitgaven	4.634.780	267.674	-	4.902.454	3.016.400	1.192.281	-	4.208.681
Betaalde interest	2.704.709	101.062	101.062-	2.704.709	3.053.365	107.640	107.640-	3.053.365
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	18.087	1.045	-	19.132	229.546	10.935	-	240.481
Verhuurdersheffing	3.042.355	-	-	3.042.355	2.950.705	-	-	2.950.705
Vennootschapsbelasting	1.866.476	-	-	1.866.476	-	-	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	18.583.312	842.494	101.062-	19.324.744	15.845.431	1.637.336	107.640-	17.375.128
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.768.193	381.412	-	3.149.605	4.394.025	478.598-	-	3.915.428
Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.215.948	265.857	-	1.481.805	1.113.443	894.000	-	2.007.443
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	593.031	-	593.031	-	2.547.422	-	2.547.422
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten uit Hoofde van vervreemding van materiele vaste activa	1.215.948	858.888	-	2.074.836	1.113.443	3.441.422	-	4.554.865
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	3.184.196	-	-	3.184.196	3.553.517	-	-	3.553.517
Verbeteruitgaven	138.050	-	-	138.050	101.577	-	-	101.577
Aankoop	-	427.198	-	427.198	11.476.706	2.235.073	-	13.711.779
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	290.075	-	290.075	-	1.711.262	-	1.711.262
Investeringen overig	21.115	54.891	-	76.006	-	68.248	-	68.248
Verwerving van materiele vaste activa	3.343.361	772.164	-	4.115.525	15.131.800	4.014.583	-	19.146.383
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	2.127.413-	86.724	-	2.040.689-	14.018.357-	573.161-	-	14.591.518-

15. TOELICHTING ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE

	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
FVA								
Ontvangsten verbindingen	422.500	-	422.500-	-	400.000	-	400.000-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-	13.226	-	-	13.226
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	422.500	-	422.500-	-	413.226	-	400.000-	13.226
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.704.913-	86.724	422.500-	2.040.689-	13.605.131-	573.161-	400.000-	14.578.292-
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	5.000.000	-	-	5.000.000	22.854.000	-	-	22.854.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaand			-	-			-	-
Aflossing geborgde leningen	9.491.836	-	-	9.491.836	10.490.591	-	-	10.490.591
Aflossing ongeborgde leningen	-	422.500	422.500-	-	-	410.300	400.000-	10.300
Totaal van Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.491.836-	422.500-	422.500	4.491.836-	12.363.409	410.300-	400.000	12.353.109
Toename/afname van geldmiddelen	3.428.556-	45.636	-	3.382.920-	3.152.303	1.462.059-	-	1.690.245
Wijziging kortgeldmutaties	-		-	-				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.261.567	1.475.414-	-	2.786.153	1.109.264	13.355-	-	1.095.908
Geldmiddelen aan het einde van de periode	833.011	1.429.778-	-	596.767-	4.261.567	1.475.414-	-	2.786.153
Toename/afname van geldmiddelen	3.428.556-	45.636	-	3.382.920-	3.152.303	1.462.059-	-	1.690.245

16. ONDERTEKENING

BESTUUR

De jaarrekening van Woonstichting Charlotte van Beuningen is opgesteld door het bestuur op 29 - 06 - 2020.

C.J.M. BEUKEBOOM
DIRECTEUR / BESTUURDER

RAAD VAN COMMISSARISSEN

De jaarrekening van Woonstichting Charlotte van Beuningen is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 29 - 06 - 2020.

D. Vermaas
VOORZITTER

B.J.C. van Gompel
LID

D.B.D.L.D. Huskens
LID

A.L. Huibers
LID

F.M.M. Crutzen
LID

M. Brouns
LID

17. 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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Charlotte van Beuningen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woonstichting Charlotte van Beuningen te Vught gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

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 2019 en van het resultaat over 2019 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 geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019.
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.

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 zoals opgenomen in de jaarrekening. 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 2019 hebben wij de anticumulatie-bepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a en van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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, inclusief het volkshuisvestelijk verslag, en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a en van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur 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 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 controlewerk-zaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten

transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

Tilburg, 29 juni 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

M.A. van Rooij RA