

Bestuursverslag en jaarrekening

2020



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**

WOONSTICHTING

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

mb

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

MB

Bestuursverslag

2020



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**

WOONSTICHTING

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

mb

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

MB

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	1
VOORWOORD.....	2
SAMEN HET VERSCHIL MAKEN	3
Onze opdracht	3
Huurders en woningzoekenden voorop	5
Betaalbaar wonen.....	6
Voldoende passende en beschikbare huurwoningen.....	10
Investeren in duurzaamheid en kwaliteit	14
Samenwerken aan een leefbare woonomgeving	18
Personeel en organisatie	22
Interne controle- & risicobeheersingssystemen.....	24
Governance en compliance	25
Prestatieafspraken.....	25
Ondernemingsraad	26
Samenwerkingsverbanden	27
Belanghouders.....	27
Klachten over de organisatie	28
Bedrijfsmatige continuïteit	29
BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.....	30
Onze visie op toezicht en toetsing.....	30
Governance.....	31
Het gehouden toezicht	31
Toezicht op financiële en operationele prestaties	33
Toezicht op verbindingen	34
Toezicht op risicomanagement	34
Toezicht op de cultuur en integriteit van de organisatie.....	35
Werkgeversrol	35
Adviesrol en klankbord	37
Samenstelling en werkwijze raad van commissarissen	37
Slotwoord	44
FINANCIEEL.....	46
Belangrijkste ontwikkelingen.....	46
Jaarresultaat	52
Borging van leningen – WSW	57
Treasury en renterisico.....	57
Verbindingen	57
RISICOMANAGEMENT	58
Opzet risicomanagement.....	58
Risico's en onzekerheden 2020	59
Risicobereidheid	64
TOEKOMSTPARAGRAAF	66
KERNCIJFERS	68



Voorwoord

Met trots luiden we 2020 in onder de naam Woonstichting Charlotte van Beuningen. De betrokkenheid en de bedoeling waarmee de familie Van Beuningen de sociale volkshuisvesting in Vught op de kaart zette, is nog steeds terug te zien in onze organisatie, medewerkers, belanghouders, huurders en woningzoekenden. Wij staan voor persoonlijk contact, dichtbij, kleinschalig met huurders en collega's. Contact met een gouden randje. Daarmee willen we het verschil maken en onze ambities waarmaken.

De opkomst van COVID-19 zorgde ervoor dat wij ons van onze meest flexibele kant konden laten zien. Onze dienstverlening ging door, hoewel we wel gedwongen werden deze dienstverlening in het belang en welzijn van onze huurders en medewerkers tegen het licht te houden. Helaas gaat het hier niet om een kleinschalige hobbel op de weg. Wereldwijd is sprake van een crisis als gevolg van de uitbraak van COVID-19 en de daarbij genomen maatregelen ter voorkoming van een verdere verspreiding van het Coronavirus. Onze belevingswereld is veranderd, de omstandigheden zijn veranderd. De waarde die we toekennen aan het gebruiksgenot onze woning en woonomgeving is veranderd. Een woning is niet langer alleen een huis maar ook een werkplek en in crisissituaties ook een school. Het sociale belang van onze directe woonomgeving voor ontmoeting en ontspanning neemt toe. Het risico op toenemende werkloosheid, afname vitaliteit door niet prettig wonen of samenleven of risico's op escalaties in huiselijk geweld. Ze nemen allen toe. Naar verwachting zal ook het aantal woningzoekenden naar een DAEB-woning stijgen als ook het aantal bewoners dat te maken krijgt met betaalbaarheidsproblemen. Hier moeten we met elkaar extra oog voor hebben, nu en in de toekomst.

Flexibiliteit in onze bedrijfsvoering is van belang om het verschil te kunnen blijven maken in deze bijzondere tijden. Het is dan mooi om te constateren dat de verbinding met onze klanten gezocht blijft worden samen met onze belanghouders. Zoveel aandacht als er voor onze klanten is, is er ook voor onze interne opgave, waarbij 2020 het jaar is van onder meer voorbereidingen op de implementatie van een nieuw basisregistratiesysteem met kwaliteitsslagen in processen, procedures en datastromen.

Wij zijn enthousiast over de realisatie van ruim 150 woningen in de Grote Zeeheldenbuurt. Niet alleen is dit een prachtig project, we kunnen hiermee ook een stevige bijdrage kunnen leveren aan de sociale woningbouw in Vught. Het afgelopen jaar hebben we dit vanuit diverse woningmarkt-onderzoeken de noodzakelijkheid hiervan tot ons kunnen nemen. Wij kijken uit naar een constructieve voortzetting van gesprekken met onze belanghouders om ook in 2021 en verder een substantiële invulling mogen geven aan het sociale woningbouwprogramma in Vught in de komende jaren.

We kijken terug op een bijzonder jaar maar ook vooruit. Hoopvol en met vertrouwen blijven wij ons als sociale volkshuisvester inzetten om het verschil te maken voor onze huurders en woningzoekenden.

Charlotte Beukeboom
Directeur-bestuurder



Samen het verschil maken

In 2017 zijn we met een nieuw ondernemingsplan in de hand een reis gestart om *samen het verschil [te] maken*. Een verschil voor onze huurders en woningzoekenden. Een verschil wat we maken door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen.

Onze opdracht

Onze opdracht (mission statement) vormt de leidraad voor de keuzes die we maken over de manier waarop we onze volkshuisvestelijke middelen inzetten. Deze opdracht wordt beschreven in ons ondernemingsplan Samen het verschil maken. Met een duidelijke focus op Vught, maar ook werkzaam in Den Bosch en Moergestel, 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.

Uitgangspunten

Wij vinden het minstens zo belangrijk hoe we onze opdracht vervullen. Dat doen we door invulling te geven aan de volgende uitgangspunten:

- we gaan voor de dialoog
Wij hebben een goede en duurzame samenwerking met onze belanghouders én samenwerkingspartners. Gebaseerd op eerlijkheid, gelijkwaardigheid, openheid en vertrouwen. Wij steken energie in het onderhouden van een goede relatie. Deze dialoog stimuleren we actief. Ook intern gaan we voor de dialoog. Wij nemen de tijd om dilemma's te bespreken en vanuit verschillende perspectieven met elkaar te bekijken en zo tot een zorgvuldige afweging te komen.
- we zijn menselijk
Ons uitgangspunt is dat bewoners voor zichzelf zorgen en met elkaar de buurt, de sfeer en de leefbaarheid maken. Wij kunnen bewoners steunen door ze op weg te helpen. Wij luisteren en nemen tijd en geven aandacht aan bewoners. Als dat nodig is, zoeken wij samen naar een oplossing. Als regels niet meer helpen, zoeken wij mee naar een alternatief. Wij gebruiken daarvoor ons gezond verstand.
- we stellen ons actief op
Wij komen bij veel mensen thuis en zien en horen veel. Wij gebruiken deze contact-momenten om mensen verder te helpen als dat nodig is. Wij hebben een signaalfunctie. Als netwerkorganisatie faciliteren we onze partners om vanuit de eigen taak en verantwoordelijkheid de mensen goed te helpen. Wij stellen ons ook actief op als het gaat om het aanjagen van projecten die het wonen of de woonomgeving in Vught raken.
- we zijn duurzaam
Wij zijn ervan overtuigd dat de enige toekomst een duurzame toekomst is. Wij onderkennen de lange termijn effecten van ons handelen op mens, milieu en onze eigen organisatie. Het gaat dan zowel om onze ecologische voetafdruk als om een duurzame maatschappij.
- we maken het verschil
Wij kennen onze huurders en de huurders kennen ons. Wij zijn sterk verankerd in Vught, kennen de manier van samenwerken en de lijnen zijn kort.



Wij verschuilen ons niet achter regels maar leggen ons hart in de regels en passen ze alleen toe waarvoor ze bedoeld zijn. Wij bieden maatwerk waar nodig. Hierdoor kunnen wij het verschil maken voor onze huurders en woningzoekenden

Organisatiecultuur

Wij zijn een organisatie waar collega's zich raakbaar op durven te stellen. Zij vragen om hulp en ondersteuning op het moment dat ze dit nodig hebben. Zaken worden open op tafel gelegd en er volgt een discussie die gaat over de inhoud, met respect voor de persoon. Moeilijke zaken zijn bespreekbaar. En daardoor komen wij bij een oplossing, waar iedereen achter staat. Je zit niet meer op je eigen eiland, maar werkt samen met elkaar. Hiervoor is onderling vertrouwen nodig. En als dit vertrouwen er is, is de kans dat iedereen zich betrokken voelt en verantwoordelijkheid neemt groot. Wij voelen ons gezamenlijk verantwoordelijk voor het behalen van onze doelstellingen. Onze opgaven kunnen wij zelfstandig aan. Onze primaire processen vullen wij in met een vast team medewerkers. Voor specifieke en eenmalige opgaven werken wij met een flexibele schil. Als organisatie is en blijft Charlotte van Beuningen een betrouwbare partner. Actief en zichtbaar in het werkveld. Belangrijkste drijfveer is het bieden van een thuis aan huurders. Dat vertaalt zich in goed onderhouden, duurzame woningen in leefbare wijken. Huurders en belanghouders zijn tevreden. Wij zijn financieel gezond en hebben onze opgaven scherp in beeld.

Om invulling te geven aan onze uitgangspunten worden vanaf 2020 de volgende kernwaarden toegepast: durf, inlevingsvermogen, kwaliteitsgerichtheid en zelfontwikkeling.

Thema's van beleid

2020 zijn wij gestart onder de naam Woonstichting Charlotte van Beuningen en was de fusie met de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting een feit. De juridische structuur bestaat uit een stichtingsvorm voor de toegelaten instelling volkshuisvesting en een aflopende ontwikkelingsvennootschap in BV-vorm.

Wij zijn dankbaar dat we de klantvriendelijkheid en -gerichtheid, het volkshuisvestelijk hart van deze stichting nu met ons mee mogen dragen. Mede daarmee kunnen wij ook een volgende stap zetten in de organisatieontwikkeling. Een ontwikkeling die ook in 2020 de nodige focus van de organisatie vraagt. Focus om werkzaamheden af te ronden, te toetsen aan onze doelstellingen en verder te optimaliseren waar mogelijk.

Onze opdracht vraagt dan ook om een duidelijke invulling, om het stellen van prioriteiten en het leggen van accenten. In 2020 hebben wij onze focus gelegd op de volgende vijf thema's voortvloeiende uit onze opdracht:

1. Huurders en woningzoekenden voorop
2. Betaalbaar wonen
3. Voldoende passende en beschikbare huurwoningen
4. Investeren in duurzaamheid (en kwaliteit)
5. Samenwerken aan een leefbare woonomgeving



In dit verslag en jaarrekening treft u de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie. Aan de hand van thema's wordt in het navolgende een overzicht gegeven van de voornaamste resultaten. Ieder thema begint met een algemene beschouwing en wordt daarna aan de hand van een aantal onderwerpen verder toegelicht. Daarnaast zijn er vanuit onze bedrijfsvoering nog een aantal thema's die we eveneens graag nader toelichten.

Huurders en woningzoekenden voorop

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

Op het onderdeel huurdersoordeel bereiken we de A-status bij de Aedes-benchmark. Dit betekent een maximale klanttevredenheid.

In 2020 hebben wij de A-status bij de Aedes-benchmark bereikt. Wij zijn in 2020 gestart met de voorbereidingen voor de implementatie van Viewpoint. Het basisregistratiesysteem waarvoor wij eerder hebben gekozen. Door nu te investeren in onze automatisering zullen wij naast onze persoonlijke en fysieke dienstverlening ook onze onlinedienstverlening laten aansluiten bij de hedendaagse verwachtingen van onze klanten en belanghouders. Wij vergroten hiermee onze bereikbaarheid voor onze klanten en zijn in staat efficiëntere processen in te richten en focus aan te brengen in ons klantcontact. De noodzakelijke voorbereidingen hebben een groot beslag gedaan op ons als organisatie. Zo zijn onder meer processen onder de loep genomen, beschreven en waar mogelijk aangepast aan de best-practices van softwareleveranciers en is de datakwaliteit inzichtelijk gemaakt en verbeterd. Ook hebben wij onder de toekomstig huurders van de Grote Zeeheldenbuurt onderzoek gedaan naar de ervaringen rondom de communicatie over de toewijzing en oplevering in 2021. Wij zijn erg tevreden met de terugkoppeling van huurders over hun ervaringen van klanttevredenheid en -gerichtheid.

KWH-klantonderzoek

Vanaf januari 2019 is in samenwerking met Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) gestart met het doorlopend meten van onze klanttevredenheid. Het KWH voert voor ruim 140 corporaties onderzoek uit naar huurderstevredenheid en de resultaten van KWH komen ook terug in de Aedes Benchmark. Centraal in deze benchmark staat het leren en verbeteren met als uitgangspunt: 'het beter doen voor de huurders'.

Om het 'gouden randje' voor onze huurders te realiseren zijn een aantal kpi's vastgesteld. Een daarvan is dat we op elk onderdeel dat door KWH gemeten wordt minimaal een 8 willen scoren.

De volgende onderdelen worden gemeten:

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

De resultaten zijn als volgt:

	Gemiddeld 2020	Gemiddeld 2019	Landelijk 2020
Algemene dienstverlening	7,9	7,9	7,3
Woning zoeken	7,6	7,6	7,8
Nieuwe woning	7,9	7,8	7,8
Huur opzeggen	8,0	8,1	7,9
Reparaties	8,4	8,3	7,9

We zijn er trots op dat we de dienstverlening in coronatijd op pijl hebben kunnen houden. Alle scores zijn stabiel gebleven. Ook scoren we op alle onderdelen hoger dan het landelijk gemiddelde, met uitzondering van het onderdeel 'Woning zoeken'. Bij dit onderdeel zagen we een dip in de score in het tweede kwartaal van 2020 (van een 7,9 naar een 7,2). Hier hebben we direct actie op ondernomen, namelijk door de informatievoorziening in coronatijd te verbeteren. Dit resulteerde in een beter resultaat in het derde en vierde kwartaal (respectievelijk een 7,7 en een 7,9). In de Aedes Benchmark scoren we op het onderdeel 'Huurdersoordeel' dan ook een mooie A, de hoogste score.

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

In 2020 zijn door KWH continu metingen op het gebied van dienstverlening verricht en is na een nulmeting onder de huurders van Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting ook een eerste meting verricht om onze dienstverlening te monitoren en met de ervaringen van deze huurders verder te verbeteren. Deze eerste meting heeft, hoewel nog ruim voldoende, ten opzichte van de nulmeting een lagere score laten zien en heeft ons daadwerkelijk gelegenheid gegeven om corporatie breed onze dienstverlening verder te optimaliseren. Met name in onderhoud is wat lager gescoord, mogelijk ook door het type woongelegenheden (monumentale status) wat specialistischere aandacht vraagt.

De invloed van COVID-19

De omstandigheden rondom COVID-19 gaven een aanvullende impuls om processen versneld te digitaliseren (met name het verhuurmutatieproces) om werkzaamheden gepast te kunnen voortzetten. Het persoonlijke contact is voor ons van grote waarde. Sleuteluitgiften zijn we dan ook zoveel als mogelijk fysiek blijven doen, met inachtneming van de RIVM-maatregelen, omdat dit past bij het contact met een gouden randje. Ook hebben wij in ons huurincassoproces extra aandacht besteed aan huurders met betalingsproblemen en het inspelen op mogelijke betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis. Als uitgangspunt hanterden wij ook dat er geen dossiers naar de deurwaarder gingen. Het kantoor en de woonwinkel zijn sinds medio maart 2020 gesloten voor bezoek (in de zomerperiode zijn we enkele maanden in de ochtend open geweest) en wij hebben zoveel mogelijk zaken digitaal en telefonisch opgepakt, maar boden ook maatwerk in de vorm van huisbezoeken conform de RIVM-maatregelen.

Betaalbaar wonen

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

De huur van onze woningen is redelijk ten opzichte van de inkomens van onze huurders.

In 2020 hebben wij ons huurbeleid opnieuw vastgesteld wat voorziet in passend toewijzen en een inflatievolgend huurbeleid in lijn met het in 2019 opgestelde strategisch voorraadbeleid (SVB). Hierbij is gestreefd naar de juiste balans tussen maatschappelijk presteren en bedrijfsmatige continuïteit. Samen met Wegwijs Plus (gemeente Vught) bieden wij hulp op maat. Wij constateren dat we een sociaal huurbeleid hanteren, waarbij het percentage dat wij van de maximaal redelijke huurprijs vragen onder het landelijk gemiddelde is. Onze gemiddelde (contract)huur in 2020 is € 551,90 (2019: € 540,60). Het sectorgemiddelde contracthuur 2019 bedroeg € 546,14. Dat is € 5,54 hoger (1,01%). Voor boekjaar 2020 zullen deze gegevens in de benchmark 2021 worden gepubliceerd.

Verder continueren wij ook het beleid betreffende huurverlaging en -bevrozing. Het gaat hierbij om maatwerk om huishoudens te helpen die relatief te duur wonen. In het Sociaal Huurakkoord met Aedes en de Woonbond is afgesproken dat huurders met een laag inkomen en relatief hoge huur huurverlaging of -bevrozing kunnen krijgen. Eind 2019 zijn de regels voor huurverlaging en huurbevrozing voor 2020 bekend gemaakt. Meer informatie is hierover te vinden op onze website.

Toewijzingen

In 2020 ontvingen wij 170 huuropzeggingen (2019: 166). Wij ontvingen 16 huuropzeggingen voor garageboxen en parkeerplaatsen. De verdeling van de opnieuw verhuurde woningen ziet er als volgt uit:

	2020	2019
Sociale urgentie	11	10
Medische urgentie	0	2
Interne urgentie	3	7
Taakstelling	12	12
Woningruil	5	6
Doorstroompilot	1	6
Directe koppeling/bemiddeling	28	7
Reguliere toewijzing/inschrijftijd	118	108
Totaal nieuwe verhuringen	178	158

Het aantal nieuwe verhuringen (178) is hoger dan het aantal opzeggingen (170). De reden hiervan is eind december 2019 veel woningen werden opgezegd die pas begin 2020 weer verhuurd kon worden. Van de 178 nieuwe verhuringen betrof het elf woningen in 's-Hertogenbosch en twee in Moergestel. Voor deze laatste genoemde woningen is niet in Vught geadverteerd.

De huurgrens en inkomensgrens voor het toewijzen van sociale huur woningen lag in 2020 op € 737,14 (2019: € 720,42) en € 39.055 (2019: € 38.035). Ten minste 80% van de sociale woningtoewijzing moet plaatsvinden aan huishoudens tot deze inkomens-grens. Voor 10% van de toewijzingen van sociale huurwoningen mag dit plaatsvinden aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574. Daarnaast heeft de woonstichting de mogelijkheid om de resterende 10% te benutten voor toewijzingen aan huishoudens met een inkomen vanaf € 43.574 en hoger.

In 2020 hebben er totaal 178 woningtoewijzingen plaatsgevonden. Daarvan waren vijftien toewijzingen Niet-DAEB en 163 DAEB. Hiervan zijn vijf toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 en 173 toewijzingen aan huishoudens met een inkomen van € 43.574 en hoger.

viermaal (2,2%) gebruik gemaakt van toewijzingen in de vrije 10% regeling voor inkomens boven €43.574. 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%.

Huurprijsgrenzen en verdeling woningbezit

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

Huurprijsgrenzen	Huurprijs 2020	Aantal woning- en 2020	Aantal woning- en 2019
Tot kwaliteitskortingsgrens (kkg)	< € 432,51	454	577
Tussen kkg en 1 ^e aftoppingsgrens	> € 432,51 - € 619,01	1.786	1.746
Tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens	> € 619,01 - € 663,40	574	449
Tussen 2 ^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	> € 663,40 - € 737,14	244	256
Boven liberalisatiegrens	> € 737,14	82	110
Totaal		3.140	3.138

De 'kwaliteitskortingsgrens' (kkg) is een begrip dat gebruikt wordt bij de huurtoeslag. Wanneer de huurprijs hoger dan deze grens ligt, dan vindt er een korting op de huurtoeslag plaats. Het begrip 'kwaliteitskorting' houdt in dat de woonstichting ook een hogere huur vraagt een kwalitatief betere woning. Ook de 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. De 1e aftoppingsgrens is er een- en tweepersoonshuishoudens, de 2e aftoppingsgrens vanaf drie personen.

We concluderen dat van de 82 woningen die een huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens, waarvan er 69 woningen de niet-DAEB status hebben. De overige woningen hadden bij aanvang van het huurcontract een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en hebben 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. Bij mutatie zakt de huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Eind 2020 had de woonstichting 2.813 (van de 3.140) woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen (2019: 2.772 van 3.138 woningen). Dit betekent dat 89,6% (2019: 88,3%) van het woningbezit voor de sociale doelgroep van één-, twee- en meerpersoonshuishoudens bereikbaar is.

Huurbeleid

Door de coronacrisis hebben veel van onze huurders het moeilijk. Sommige mensen voelen zich eenzaam en soms zijn ook de inkomsten flink gedaald. Wij vinden het belangrijk om oog te hebben voor onze bewoners. We doen daarom ons best om met hen in contact te blijven. Om te laten zien dat we ook op financieel gebied meedenken, hebben we in overleg met onze huurdersbelangenvereniging besloten om de jaarlijkse huurverhoging van vorig jaar niet op 1 juli 2020, maar op 1 oktober 2020 in te laten gaan. We verstuurden de aanzeggingsbrieven in mei 2020 en de herinneringsbrieven in augustus 2020. Ook pasten we specifiek maatwerk toe (huurverlaging en huurbevriezing) voor de huurders die moeite hebben met de huurverhoging.



kaders en uitgangspunten voor de huurverhoging 2020 en voor huurverlaging en huurbevrozing hebben we vastgelegd in ons huurbeleid 2020-2029. Het huurbeleid 2020-2029 is een uitwerking van het strategisch voorraadbeleid en biedt het strategisch kader onder meer voor de jaarlijkse huurverhoging.

Op 3 maart 2020 heeft de raad van commissarissen goedkeuring verleend voor de vaststelling door directeur-bestuurder van het Huurbeleid 2020-2029, versie 1.0. Het huurbeleid is tot stand gekomen in samenspraak met de huurdersbelangenvereniging. Vanaf 15 mei 2020 wordt het huurbeleid uitgevoerd in de primaire bedrijfsprocessen en in de zomer van 2020 is het huurbeleid geüpdatet met de eerste ervaringen.

Voor de huurverhogingsronde van 2020 betekende dit het volgende:

- Huurwoningen met een geliberaliseerd contract (niet-DAEB) kregen een huurverhoging van die gelijk was aan de consumentenprijsindex van 2,6%.
- Huurders die een sociale huurwoning (DAEB) huren met een gezamenlijk huishoudinkomen dat hoger is dan € 43.574 kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging van ten minste 2,6% en maximaal 4,1% (= maximale huurverhoging van 5,1% minus 1%, conform eerdere huurverhogingsrondes) (uitgezonderd huishoudens van vier of meer personen of met een AOW-gerechtigde, een gehandicapte of een chronische zieke).
- Huurders die een sociale huurwoning huren met een gezamenlijk huishoudinkomen dat lager is dan € 43.574 kregen een huurverhoging van 2,6%, tenzij deze huurverhoging niet past binnen de kaders van het huurbeleid.
- De garageboxen en bergingen in Vught kregen een huurverhoging van 2,6% (op basis van de consumentenprijsindex).
- De parkeerplaatsen in 's-Hertogenbosch kregen geen huurverhoging (0%) in verband met de verhuurbaarheid.

Verder hebben we eind 2020 een projectplan opgesteld om uitvoering te geven aan de Wet eenmalige huurverlaging in de eerste vier maanden van 2021.

Huurincasso

Wij zagen in 2020 nagenoeg geen effect van corona op de huurachterstanden. Per 31 december 2019 was er een totale huurachterstand van € 87.335 (159 huishoudens) en ultimo 2020 bedraagt de totale huurachterstand € 84.765 (133 huishoudens). In de coronaperiode zijn er geen dossiers uit handen gegeven aan de gerechtsdeurwaarder. Ook neemt het aantal betalingsregelingen in aantal af. Er zijn echter wel een paar dossiers waar sprake is van problematische schulden. Deze dossiers hebben onze aandacht. Derhalve constateren wij dat het direct contact leggen bij een eerste huurachterstand zijn vruchten afwerpt voor alle betrokken partijen.

Bij betalingsachterstanden communiceren wij regelmatig via WhatsApp met onze huurders. Vooral tijdens het thuiswerken is dit een ideaal communicatiemiddel. Huurders reageren hier doorgaans erg positief op. Het wordt als prettig en laagdrempelig ervaren. Ook bij het bijna verlopen van een betaaltermijn sturen wij ter herinnering een app. Dit leidt vaak wel tot een tijdige betaling.

In 2020 hebben we besloten om (gefaseerd) te stoppen met het versturen van acceptgirokaarten. De kosten van acceptgiro's zijn hoog en het nieuwe primaire systeem (ViewPoint) dat we implementeren en live gaat in 2021 zal de kosten van acceptgiro's dalen.

VOOR WAARMERKINGSDOELENDE

BBP-Audite & Assurantie B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

Pagina 9



2021, biedt niet de mogelijkheid om acceptgiro's te verwerken. Daarom hebben we in september 2020 alle huurders die nog niet per automatische incasso betaalden aangeschreven met het verzoek dit wel te gaan doen. Dit waren er op dat moment ongeveer 700. Hier kwam een behoorlijke respons op. Circa 150 huurders hebben een incasso afgegeven. Voor de resterende groep van 550 huurders gaan we op zoek naar een passende, alternatieve betaalwijze.

Verder willen we voorkomen dat huurders schulden krijgen die moeilijk op te lossen zijn. Maar ook willen wij voorkomen dat er een deurwaarder ingeschakeld moet worden. Daarom zijn er afspraken gemaakt met onze vasten-lasten-partners (gemeente Vught, Brabant Water, zorgverzekeraars en de energieleveranciers) om ervoor te zorgen dat iedereen hulp aangeboden krijgt als er een structurele betalingsachterstand ontstaat.

Voldoende passende en beschikbare huurwoningen

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

De zoektijd is verlaagd en de woningvoorraad sluit aan bij de woningbehoefte. Dit betekent dat wij weten hoeveel huurwoningen wij nodig hebben voor de mensen die hiervoor op ons zijn aangewezen en hoe wij daartoe moeten komen.

Ter realisatie van het strategisch voorraadbeleid worden in 2021 ruim 150 woningen (waarvan er 98 woningen ter vervanging van al eerder gesloopte woningen zijn) toegevoegd aan de woningvoorraad in de Grote Zeeheldenbuurt. Daarnaast zijn in het voorjaar van 2020 10 woningen aan het Isabellaveld opgeleverd. Wij constateren helaas dat de zoektijd nog niet is verlaagd.

In 2019 en 2020 zijn woningmarktonderzoeken uitgevoerd en prognoses gepubliceerd. Deze onderzoeken geven inzicht in de woningmarkt in Vught en de woonwensen en de prognoses op de korte en lange termijn. Wij hebben ons strategisch voorraadbeleid hierop afgestemd en houden rekening met een noodzakelijke toevoeging van sociale huurwoningen. Samen met de raad van commissarissen hebben wij onze zienswijze op de onderzoeken gedeeld met het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vught. Er is kennis genomen van de verschillende onderzoeken. De gemeente Vught kan op dit moment geen harde uitspraken doen over een meerjarenplanning sociale woningbouw. Het nieuwe College van B&W zal dit in 2021 verder met ons oppakken. Wij legden dit vast in de prestatieafspraken 2021.

Vastgoedportefeuille

De woningvoorraad is in 2020 ongewijzigd qua aantal. In 2020 hebben de volgende wijzigingen in onze vastgoedportefeuille plaatsgevonden:

- Uitbreiding maart 2020 met 10 eengezinswoningen door nieuwbouw Isabellaveld;
- Verkoop 9 niet-DAEB-woningen aan een belegger;
- Eén parkeerplaats is vanwege gering omvang en een obstakel uit exploitatie genomen;
- Verder is er één overige ruimte tot één zorgwoning omgebouwd.

Hierdoor komt het aantal verhuureenheden van de woonstichting ultimo 2020 ongewijzigd uit op 3.349, waarvan 3.140 woningen, 197 garages/parkeerplaatsen en 12 overige eenheden (BOG/MOG). Per gemeente ziet onze vastgoedportefeuille er eind 2020 als volgt uit:



Gemeente	Aantal woningen	Garageboxen en parkeerplaatsen	BOG MOG ZOG	Totaal aantal verhuureenheden
Vught	2.848	155	100	3.103
's-Hertogenbosch	146	42		188
Oisterwijk	16		40	56
Haaren			2	2
Totaal	3.010	197	142	3.349

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

Soort vastgoed	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	2.941	69	3.140
Parkeergelegenheden		197	197
ZOG	130		
BOG/MOG	2	10	12
Totaal	3.073	276	3.349

Bouwen en ontwikkelen

In maart 2020 zijn 10 woningen aan het Isabellaveld opgeleverd en verhuurd. In 2020 zijn de nodige voorbereidingen uitgevoerd en is gestart met de bouw van 152 woningen in de Grote Zeeheldenbuurt. Deze woningen zullen in medio 2021 worden opgeleverd en substantieel gaan bijdragen aan voldoende passende en betaalbare woningen in Vught.

Gedurende het jaar is het strategisch voorraad beleid op complexniveau uitgewerkt. Van hieruit maken we inzichtelijk waar de focus van onze ontwikkelportefeuille de komende jaren moet liggen. De mogelijkheden tot ontwikkeling van nieuwe projecten ligt wat verder weg in de tijd. Daarom richten we ons in 2021 en 2022 primair op het verduurzamen van ons bezit.

De verduurzaming van de huidige portefeuille is in 2020 uitgewerkt naar een concrete planning en financieel doorgerekend. Met dit scenario hebben we een pijlpaal van CO₂ neutraal in 2050 als doelstelling opgesteld. In eerste instantie is een planning gemaakt om tot 2030 circa 1.600 woningen in Vught te verbeteren naar label A door gevels, daken en vloeren planmatig na te isoleren. Deze aanpak zal in 2021 worden vertaald naar een CO₂ koersplan, waarvan de resultaten periodiek zullen worden gerapporteerd. Vanaf 2030 zullen de installaties worden aangepakt om met eigentijdse verwarmingstoestellen de woningen CO₂ neutraal met lage temperaturen te kunnen verwarmen.

Verkoop

Het strategisch voorraadbeleid hebben we in 2019/2020 herzien. Wij hebben per complex uitgewerkt 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 geen huurwoningen meer, tenzij er sprake is van versnipperd bezit. 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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf: *mb* Pagina 11



Verkochte huurwoningen Koop-Naar-Wens (KNW)

Dit jaar hebben wij vijf huurwoningen volledig aan de voormalige huurder verkocht dan wel is de woning aan een derde persoon doorverkocht. Er zijn geen nieuwe woningen onder de Koop-Naar-Wens-regeling in 2020 verkocht. Deze regeling is in 2019 stopgezet, aangezien alle huurwoningen voor de sociale doelgroep nodig zijn. Ultimo 2020 bestaat de vordering KNW op de balans nog uit 105 woningen.

Koopgarant

We hebben dit jaar twee woningen teruggekocht waar nog een terugkoopplicht vanuit het verleden op rustte. Deze teruggekochte woningen zijn in 2020 weer doorverkocht. Oorspronkelijk was er sprake van een terugkoopplicht voor 75 woningen. Ultimo 2020 resteren er nog 29 woningen met een terugkoopplicht Koopgarant.

Aankopen

In 2020 hebben er geen aankopen plaatsgevonden.

Vraag en aanbod woningen

Vrijkomende woningen worden via advertenties in het Klaverblad en op onze website en facebook 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 2020 sterk toegenomen. Eind 2020 staan 5.319 woningzoekenden bij ons ingeschreven. Ook het aantal actief woningzoekenden neemt in 2020 sterk toe naar 1.211 personen. Dat is uitgedrukt in een percentage 22,77%. Het gemiddeld aantal reacties per woning stijgt ook fors naar 53. De verwachting is dit in 2021 mogelijk iets zal dalen door de oplevering van 152 nieuwe woningen. De gemiddelde inschrijfduur bedraagt over 2020 9,6 jaar en loopt weer verder op (2019 en 2018 respectievelijk 9,2 en 8,3 jaar).

	2020	2019	2018	2017
Aantal woningzoekenden	5.319	4.983	4.639	4.473
Aantal actief woningzoekenden	1.211	909	668	648
Percentage actief woningzoekenden	22,77%	18,24%	14,40%	14,50%
Beëindigde contracten	170	166	181	173
Nieuwe contracten	178	158	147	163
Aantal advertenties	113	117	85	97
Gemiddeld aantal reacties per woning	53	42	41	36

Woonservice Regionaal

In 2020 zijn wij begonnen met een onderzoek of de aansluiting bij Woonservice Regionaal voor ons een optie blijft. Woonservice Regionaal is een initiatief in de regio 's-Hertogenbosch waarbij sinds 2020 Zayaz, Brabant Wonen, JOOST, Peelrand Wonen, Woonveste en Mooiland hun woningen aanbieden. Het regionale samenwerkingsverband biedt voordelen op het gebied van gebruiksmogelijkheden, verhuurbaarheid, efficiency en kostenbesparing.

VOOR WAARMERKINGSDOELENDEN
BDO en de Geraadte B.V. onze
Datum: 23/06/2021
Behorende bij briefnr. 2105363
Paraaf: *MB* Pagina 12



huurders en woningzoekenden de gelegenheid eenvoudiger digitaal te zoeken in een grotere regio. Met de Huurders-belangenvereniging en de gemeente is in 2019 deze mogelijkheid besproken. Ondanks dat beide partijen zich in het voorstel van aansluiting konden vinden, is besloten om een pas op de plaats te maken. Reden hiervoor is dat uit nieuwe cijfers bleek dat er een reële mogelijkheid is, dat aansluiten op korte termijn, de kansen voor Vughtse woningzoekenden verkleint. Dit past niet bij onze beleidsuitgangspunten, waarin wij stellen dat de kansen voor lokale huurders en woningzoekenden tenminste gelijk moeten blijven. Wij wachten nog op de uitkomsten van een vervolgonderzoek, waarin wij ook de resultaten en ervaringen van de andere pas aangesloten corporaties willen gebruiken. Vervolgens besluiten wij in 2021 of wij alsnog met verbeterde kansen voor Vughtse huurders en woningzoekenden bij Woonservice Regionaal zullen aansluiten. In de tussentijd biedt de implementatie van ons nieuwe basisregistratiesysteem ons de nodige voordelen.

Huisvesting vergunninghouders

In 2020 hebben we 23 personen (2019: 31) gehuisvest op basis van de taakstelling huisvesting vergunninghouders. Er zijn twaalf woningen beschikbaar gesteld. De toewijzing aan vergunningshouders is in 2020 voorspoedig verlopen. Sinds 2019 staat de gemeente Vught niet langer onder toezicht van de provincie met betrekking tot de taakstelling. In 2020 hebben wij opnieuw 12 woningen kunnen toewijzen. Het regulier overleg met vluchtelingenwerk en de woonconsulenten loopt binnen de maatregelen door. De woonconsulenten bezoeken de nieuwe Vughtenaren en kijken waar extra zorg of aandacht nodig is.

Urgentie

Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft een lange wachtlijst. We verlenen daarom alleen in uitzonderlijke situaties urgentie. We hebben enkele voorwaarden voor urgentie opgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat een woningzoekende buiten diens toedoen om, onverwacht in een noodsituatie is terecht gekomen en een acuut huisvestingsprobleem heeft.

Kennismakings- en intakegesprek

Een vraag om urgentie begint met een kennismakings- en intakegesprek. In 2020 vonden 42 intakegesprekken plaats. Vanwege de coronamaatregelen vonden de gesprekken grotendeels via beeldbellen plaats.

Tijdens de intakegesprekken werd gesproken over de ontstane woonsituatie. Is deze in Vught ontstaan? Wat is het woonverleden? Welke omstandigheden spelen of spelen mee? De richtlijnen voor urgentie werden besproken en getoetst. Tevens werd een advies gegeven over het al dan niet aanvragen van urgentie en de kans op toekenning van urgentie. Als de kans op urgentie klein leek, dachten we mee over alternatieven zoals leegstandsbeheer of particuliere kamerhuur. En vaak zochten we even mee om zo alvast informatie over websites en contactgegevens te kunnen geven. De keuze om urgentie aan te vragen maakten de betrokkenen zelf.

Tijdens een aantal intakegesprekken bleek dat er sprake was van een acute crisissituatie. Hierbij is direct geschakeld met de wijk-GGD of met maatschappelijk werk om de hulp en ondersteuning te bieden die in deze crisissituatie nodig was. Een overzicht van de urgentieaanvragen is hieronder weergegeven.

Aantal	Totaal
Aanvragen urgentie	32
Intakegesprekken	42
Toekenningen (incl. bezwaren)	15
Afwijzingen	17
Bezwaar en toekenning	2

Gesprek koers en evaluatie urgentiecommissie

Op 3 december 2020 sloten onze directeur-bestuurder en manager Wonen aan bij het eerste deel van het overleg van de urgentiecommissie. Zij gaven een toelichting op de koers van Charlotte van Beuningen. Besloten werd om het urgentieproces en de criteria te evalueren. Op 18 december 2020 ontving de urgentiecommissie hiervoor een uitgebreide vragenlijst. Deze vragenlijst werd eveneens ingevuld door de directeur-bestuurder, de manager Wonen, de woonconsulent en de adviseur Leefbaarheid & Participatie van Charlotte van Beuningen en maatschappelijk werk van Farent. Begin 2021 worden de resultaten in een werksessie besproken en op basis daarvan de urgentiecriteria en het proces geactualiseerd. Tevens wordt een werksessie georganiseerd over dit onderwerp met de huurdersbelangenvereniging en de huurderscommissarissen.

Nazorg

We zagen dat het toekennen van urgentie in veel gevallen niet voldoende is. Om mensen een goede start te geven in de nieuwe woning en om het leven weer op de rails te krijgen is nazorg nodig. Vanaf december 2020 bieden we deze nazorg door intensief contact te houden met de betrokkenen en te kijken wat nodig om een goede start te maken en te kunnen 'aarden' in de nieuwe woning en buurt. Hierbij onderhouden en/of leggen we ook proactief contact met hulpverlening van Wegwijs+.

Bij de toekenning van een urgentieaanvraag gaf de urgentiecommissie op 3 december 2020 aan dat een intensieve begeleiding vanuit Wegwijs+ een voorwaarde is. Om deze begeleidingsafspraken goed te borgen, passen we de huurovereenkomst hierop aan met een woonbegeleidingsplan als voorwaarde.

Investeren in duurzaamheid en kwaliteit

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

In 2020 hebben onze woningen in ieder geval gemiddeld label B en wij hebben een routekaart naar CO2 neutraal in 2050.

In 2020 had ons woningbezit gemiddeld het label B en een uitstoot CO2 van 1,4. Door een iets hogere energie-index van het fusie-bezit is deze factor enigszins gestegen ten opzichte van 2019. Desondanks voldoet onze vastgoedportefeuille precies aan de duurzaamheidsdoelstelling van een gemiddeld label B eind 2020. In 2020 hebben wij ons duurzaamheidsbeleid opgesteld. Dit geheel in lijn met het in 2019 opgestelde SVB. Hierbij maken wij onderscheid in duurzaam gedrag, vastgoed en wijken. Wij streven ernaar dat onze woningen in 2050 energieneutraal zijn. Woonstichting Charlotte van Beuningen beoogt hiermee 30% CO2-reductie in 2030 te behalen op weg naar CO2- neutraal in 2050. Wij streven ernaar om de kosten van energetische maatregelen niet voor de huidige huurder in de huur door te berekenen. Bij mutatie wordt de huur geharmoniseerd conform huurbeleid. Betaalbaarheid blijft ook hier de maatstaf.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:  Pagina 14



Eind 2020 zijn de energielabels van het woningbezit als volgt onderverdeeld:

Label	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
Aantal	19	44	788	992	730	198	142	26	8	2.947

Het aantal woningen dat voorzien is van een energielabel (2.947) ligt lager dan het totaal aantal woningen (3.140). Dit is te verklaren, doordat monumenten en zorgwoningen niet voorzien zijn van een energielabel. Daarnaast is een klein percentage van de resterende zelfstandige huurwoningen niet voorzien van een energielabel vanwege een voorgenomen herontwikkeling.

In 2020 is het Strategisch Voorraadbeleid uitgewerkt tot de planmatige voorbereiding voor de verduurzaming van het woningbezit. De geplande verduurzamingen zijn in 2020 uitgewerkt en zullen vanaf 2021 worden afgestemd met de bewoners voor uitvoering. De uitgaven voor verduurzaming zijn in 2020 beperkt gebleven tot het aanbrengen van isolatiebeglazing en individuele isolatieverbetering bij mutaties. Het resterende budget is opgenomen in de begroting duurzaamheid 2021.

Kwaliteit door onderhoud

Het woningbezit van Woonstichting Charlotte van Beuningen voldoet nagenoeg aan de vastgestelde technische basiskwaliteit voor bestaande woningen. 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 de vastgoedportefeuille, bereiken wij op een verantwoorde wijze de technische levensduur en beheersen wij de te verwachten cash-flow. De economische levensduur van onze complexen is ten minste 50 jaar. De technische levensduur van de complexen is gemiddeld ook 50 jaar, maar de levensduur kan door onderhoud aan gevels, daken en het binnenpakket verantwoord met circa 30 jaar worden verlengd.

Voor de voorbereiding en uitvoering van onderhoudsprojecten is in 2020 de samenwerking tussen wonen en vastgoed nader uitgewerkt. Daarbij wordt het opdrachtgeverschap door wonen ingevuld en adviseert en organiseert het vastgoedteam de uitwerking van de overeengekomen opdracht. Wonen verzorgt daarbij de communicatie en informatie naar de huurders.

Bij de werkzaamheden in 2020 is ook door het team vastgoed hinder ondervonden van corona-maatregelen in de werksituatie. Ondanks deze beperkingen, waarbij grotendeels van huis uit moest worden gewerkt is zelfs bij zeer intensieve aanbestedingstrajecten op positieve wijze gebruik gemaakt van digitale mogelijkheden om de werkzaamheden toch door te kunnen laten gaan.

In de loop van het jaar is wel besloten om, naar aanleiding van de aanscherping van corona-maatregelen planmatige werkzaamheden achter de voordeuren van onze woning zoveel mogelijk door te schuiven naar een volgende periode. Hierbij wordt aansluiting gezocht met de jaren, waarin verduurzaming of binnenonderhoud aan keukens en badkamers is gepland.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud vloeit voort uit de meerjarenonderhoudsbegroting en is bestemd voor het in stand houden van de woningen. De planmatige werkzaamheden moeten goed worden ingepland en op elkaar worden afgestemd.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO goedert & Assaens B.V.
Datum: 23/06/2021
Behorende bij briefnr. 2105363
Paraaf:  Pagina 15

bij bewoners zoveel mogelijk te beperken. Grootchalig onderhoud zoals kozijnvervanging, gevel- en dak herstel wordt meestal uitgevoerd in combinatie met levensduur verlengende investeringen zoals verduurzaming of verbetering van de woningen.

In 2020 is het planmatig buitenonderhoud uitgevoerd in samenwerking met twee RGS (Resultaat Gericht Samenwerken)-partners. Deze partners zijn geselecteerd na een zorgvuldig selectieproces met meerdere partijen. Daarbij is een selectiematrix gehanteerd met criteria op het gebied van kosten, kwaliteit en aantoonbare ervaring met bewonerstevredenheid. Met deze partners zijn afspraken gemaakt voor de voorbereiding en uitvoering van planmatig onderhoud en verduurzaming voor een periode van vijf jaar.

Dagelijks onderhoud

Dagelijks onderhoud kenmerkt zich met name door het onvoorspelbare karakter, aangezien het moment van uitvoering volledig afhankelijk is van melding door de huurder. Bij contractonderhoud is dit slechts ten dele onvoorspelbaar, maar is de insteek juist meer vanuit preventief onderhoud het onvoorspelbare te voorkomen.

Reparatieverzoeken

Het proces rondom reparatieverzoeken is in een overeenkomst (SLA) vastgelegd met één vaste contractpartij: aannemer Janssen Huybregts. Bewoners kunnen zelf rechtstreeks contact opnemen voor herstel van gebreken aan de woning, mits passend in de verhuurafspraken en toegelicht in het 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 zelf alle reparatieverzoeken. Dit wordt grotendeels door het klantencontactcentrum (KCC) van Janssen Huybregts gedaan op basis van een vaste overeenkomst voor de uitvoering van alle reparatieverzoeken. Ten opzichte van voorgaande jaren is een stijging in absolute aantallen reparatieverzoeken terug te vinden hetgeen onder andere wordt veroorzaakt door uitbreiding van het woningbezit door fusie. Aantal gerealiseerde reparatieverzoeken was in 2020: 3.675 (2019: 3.440). De overschrijding van kosten is ontstaan door toename van het aantal vhe door de fusie en door de BDB-indexering van de tarieven.

Kosten reparatieverzoek

De overeenkomst kent een vaste prijsafpraak per vhe voor alle reparatieverzoeken van de volledige vastgoedportefeuille. Deze wordt jaarlijks 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 schade aan de woning.

stemt af met ons of de schade verhaald kan worden op de verzekeringsmaatschappij.

In 2020 is het glasfonds voor glasschade aan huurwoningen geïntroduceerd. Hiermee kunnen huurders voor een vast bedrag per maand hun eventueel voorkomende glasschades zonder aanvullende kosten laten herstellen. Wij zijn begin 2020 met 991 deelnemers gestart en eind 2020 is dit opgelopen naar 1.208 deelnemers. Het deelnamepercentage aan dit glasfonds is gestegen van 30,7% naar 37,4%.

Mutatieonderhoud

Wanneer een woning opnieuw wordt verhuurd, voeren we 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.

Wanneer een woning van huurder verandert, is sprake van een mutatie. Wij 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 vertrekkende huurder heeft gekozen om niet deel te nemen 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 met Janssen Huybregts afgesloten. Hierin is een vaste gemiddelde prijsafpraak gemaakt per mutatie tot een grens. 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 vastgoedportefeuille 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 2020 iets hoger uit dan het aantal dat in de begroting 2020 was opgenomen.

Kosten mutatieonderhoud

De kosten voor het mutatie onderhoud bedragen € 477.184. Dit is € 77.000 meer dan begroot. Deze overschrijding is hoofdzakelijk ontstaan door het toegenomen aantal mutaties. In 2020 zijn 155 “standaard” mutaties uitgevoerd plus 20 uitgebreide mutaties. Het gemiddeld bedrag per mutatie komt hiermee uit op € 3.110 inclusief BTW per mutatie. (Dit was in 2019 € 3.350 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 vastgesteld dat er nog veel uitgesteld planmatig onderhoud moest worden uitgevoerd, zoals keukens, badkamers en toiletten. In de begroting 2020 was rekening gehouden met 25 woningen. In werkelijkheid zijn bij 88 mutaties deze uitgestelde planmatig onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

De overschrijding van € 150.000 wordt gecompenseerd, doordat bij het reguliere planmatig binnenonderhoud minder keukens, badkamers en toiletten zijn uitgevoerd dan begroot. Bewoners vonden dit niet noodzakelijk.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 23/06/2021
Behorende bij briefnr. 2105363
Paraaf:  Pagina 17



Contractonderhoud 2020

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 2020 zijn de contracten gecontroleerd en gecontinueerd. De overschrijding van de post contractonderhoud is ontstaan omdat het contractonderhoud voor het fusiebezit nog was begroot in een aparte totaalpost onder planmatig onderhoud. Per saldo vallen deze posten tegen elkaar weg.

RGS-partners

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 2020 zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Onderhoud aan de buitenschil van de woning zoals schilderwerk;
- Binnenonderhoud, zoals keukens, badkamers en toiletten;
- Installatie-onderhoud.

Het onderhoud aan de buitenzijde van de woningen is uitgevoerd in samenwerking met de twee nieuwe RGS-partners. Deze samenwerking heeft geresulteerd in een aanzienlijke besparing in de kosten voor het planmatig onderhoud. Bij de inrichting van de aanbesteding en contractvorming is gebruik gemaakt van gespecialiseerde juridische ondersteuning op het gebied van langdurige samenwerkingsovereenkomsten. Bij de kwaliteitsopname tijdens de voorbereidingen is vastgesteld dat een aantal geplande onderhoudsprojecten, onder andere vanuit het fusiebezit, konden worden doorgeschoven naar een volgende periode.

Samenwerken aan een leefbare woonomgeving

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

Huurders wonen in een leefbare woonomgeving. Wij bieden huurders de basis om zich thuis te voelen, mee te doen in de samenleving en zich te ontwikkelen.

De opkomst van COVID-19 zorgde ervoor dat wij ons van onze meest flexibele kant konden laten zien. Onze dienstverlening ging door hoewel wij wel gedwongen werden deze dienstverlening in het belang en welzijn van onze huurders en medewerkers tegen het licht te houden. Het is dan mooi om te constateren dat de verbinding met onze klanten samen met onze belanghouders in stand kon blijven. Voorbeelden van initiatieven in overvloed zoals nieuwsbrieven, stroopwafels in een bus met een kaartje. Belcirkels voor senioren in samenspraak met Welzijn Vught en Wegwijs Plus in en muzikale lichtpuntjes om er een paar te benoemen. De primaire dienstverlening loopt daarbij gewoon door. Ook de uitvoering van het binnenonderhoud gaat normaal door binnen de geldende protocollen. Bouwend Nederland heeft deze opgesteld die ook door onze partners worden toegepast.

Overlast

In 2020 hadden we 162 overlastgevallen op 146 adressen (tegenover 190 adressen in 2019). Mede door onze actieve inzet en samenwerking met partners is er sprake van een structurele verlaging van het aantal meldingen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance BV
Datum: 23/06/2021
Behorende bij briefnr. 2105363
Paraaf:  Pagina 18



vast te stellen dat ook corona geen invloed op het aantal overlastmeldingen had. Wij zagen hooguit soms een verschuiving van het type overlast, omdat mensen meer thuis zijn.

	Totaal
Woonomgeving	59
Geluidsoverlast	36
Vervuiling	14
Agressie	23
Psychiatrische problemen	2
Overlast huisdieren / ongedierte	5
Onderhuur	3
Overige	20
	162

Bij overlastzaken werken we veel en nauw samen met onze netwerkpartners. Voorbeelden hiervan zijn de intensieve samenwerking met de wijk-GGD-ers, Wegwijs+ en de wijkagenten. In het veld is er – indien nodig – direct contact en direct actie. Verder zijn er op vaste momenten overleggen met onze netwerkpartners waarin casuïstiek met elkaar wordt besproken en waar actie- en behandelplannen worden gemaakt.

Bewonersparticipatie, leefbaarheid en lokale verankering

In 2020 investeerden we volop met de partners uit ons netwerk in de maatschappelijke opgaven waar we voor staan. We richten we ons op wat wél kon. En dat was veel!

Oog voor Elkaar-fonds

Het Oog voor Elkaar-fonds biedt ondersteuning in financiële zin bij initiatieven voor leefbaarheid. De HBV kende een bijdrage toe voor buurtbingo's, twee buurtbankjes, een bankje bij een jeu-de-boulesbaan, twee boekenkastjes (zodat bewoners boeken en tijdschriften kunnen uitwisselen) en kerstkaarten. De bewoners genoten met name van de buurtbingo's (op afstand in verband met corona) die wij organiseerden in samenwerking met de vrijwillige wijkondersteuners en Welzijn Vught.

Leefbaarheid en participatie

We hebben in samenwerking met buurtbewoners, bewonerscommissies, wijkondersteuners en Welzijn Vught een gezamenlijke activiteitenkalender opgesteld voor 2020. Passend bij 'contact met een gouden randje'. Wat gaan we doen, in welke buurt, wanneer en wat is de taakverdeling? De ene keer zijn we trekker en voor een andere activiteit volger. Dit werkt plezierig, stimulerend en zorgt voor rust en duidelijkheid. Ook ontstaat er zo nog meer waardering voor ieders bijdrage en inzet. Heel mooi om zo met elkaar samen het verschil te maken voor de leefbaarheid en ontmoetingen in de vele buurten.

Helaas hadden we in 2020 te maken met de beperkingen die corona met zich meebracht en had corona invloed op de uitvoering van de activiteiten. Toch hebben we vooral gekeken naar wat er wél kan en dat was veel!

Zodoende hebben wij in 2020 aan leefbaarheid een bedrag van € 80 per sociale huurwoning uitgegeven.

Ontmoetingsruimte De Molenhoek

Het nieuwe jaar werd heel goed gevierd: met een gezellige en drukbezochte muziekmiddag op 11 januari 2020. De band RUM speelde herkenbare liedjes, er werd volop meegezongen en zelfs een polonaise gedaan.

Ontmoetingsruimte De Rode Rik

Begin dit jaar startten we met twee nieuwe activiteiten: stoelyoga en een tweede bijeenkomst voor Lunchen & Bewegen

Praatje met soep

In de maanden januari, februari en maart boden we op de eerste maandag van de maand soep en een praatje aan in onze woonwinkel. Een laagdrempelige uitnodiging aan huurders en woningzoekenden om met ons in contact te komen, vragen te stellen en om andere mensen te ontmoeten. Dit maandelijks soepmoment wordt door een vaste groep bezoekers van ongeveer 10 personen zeer gewaardeerd en pakken we na corona weer op. Helaas is dit door coronacrisis stilgevalen, aangezien de Woonwinkel grotendeels na maart 2020 gesloten is geweest.

Maandelijks koffie-uurtje voor bewoners Mariaplein

Vanaf februari 2020 startten we in samenwerking met Welzijn Vught met een maandelijks koffiemoment voor bewoners van Mariaplein en omgeving, in het gebouw van de plaatselijke tennistafelvereniging. De kosten voor de huur van dit gebouw neemt Welzijn Vught voor haar rekening. Het koffiemoment werd goed bezocht door gemiddeld 20 personen. Bewoners keken er echt naar uit. Daarom pakken we het maandelijks koffie-uurtje na coronacrisis ook weer op.

Contact met een gouden randje, ook in coronatijd

Door het coronavirus was vanaf 12 maart 2020 fysiek contact met bewoners niet of in zeer beperkte mate mogelijk. Des te belangrijker om op een andere manier contact te maken en te houden. Daarom zijn we direct gestart met het zoeken en vinden van andere manieren van contact. Passend bij de gouden C van Charlotte van Beuningen. Hieronder volgt een korte weergave:

- Wekelijks hangen we een spreuk op in de woongebouwen, op de prikborden en in de liften. Als steun, bemoediging, een lichtpuntje en om zo te laten merken dat we er voor bewoners zijn. De spreuken vallen bewoners op. "Door wat jullie allemaal doen, de spreuken, de muziek, de kaartjes, hierdoor kan ik het allemaal volhouden."
- Met een groep collega's belden we senioren. Bewoners waren aangenaam verrast dat we belden en vonden het fijn om even te praten.
- We organiseerden muzikale lichtpuntjes in de diverse wijken. Een wekelijks anker voor vele bewoners die in de dertien woongebouwen wonen. Zo brachten we in de periode van Pasen 2020 18 balkonserenades in twee weken tijd. Bewoners kijken naar deze muzikale lichtpuntjes uit en stonden op de balkons.
- Samen met Welzijn Vught en de wijkondersteuners organiseerden we buurtbingo's op 1,5 m in verschillende buurten.
- Samen met Move Vught organiseerden we beweegworkshops bij onze woongebouwen voor senioren.



- Met onze vrijwilligers organiseerden we een taartactie. Jarige bewoners die 50, 60, 70, 80, 85 of 90 jaar werden of 50 of 60 jaar getrouwd waren, ontvingen een vers gebakken taart aan huis, gebakken door onze vrijwilligers.
- Onze vrijwilligers maakten voor alle huurders van 70 jaar en ouder een kaart om hen een hart onder de riem te steken. Ook maakten ze rondom Halloween en rond Kerst een prachtig doosje en een kaart voor alle senioren in de woongebouwen.
- Vorig jaar konden we Koningsdag niet vieren met nieuwe Vughtenaren. Omdat we natuurlijk wel aan hen dachten, ontvingen zij een kaartje van ons met een persoonlijke tekst. Koningsdag werd Woningsdag: thuis en samen. We nodigen bewoners uit om foto's te maken van hun versierde huis. We kregen zeven prachtige inzendingen. De drie winnaars ontvingen een leuk cadeau.
- Dankzij een bijdrage van het Kinderfonds Kiwanis en Stichting Het Goudhaantje konden we samen met Welzijn Vught en de wijkondersteuners in vier Vughtse wijken activiteiten voor kinderen organiseren, in een periode waarin corona meer onder controle was. Dat varieerde van een ijskar tot een zomerse fotoshoot. Een welkome afwisseling voor kinderen die hun vakantie thuis moesten doorbrengen.
- Voor nieuwe huurders is het betrekken van een nieuwe woning vaak al spannend. En in coronatijd is die spanning alleen maar groter. Daarom zorgden we voor een handgeschreven, persoonlijk kaartje bij de sleuteluitreiking. Gemaakt door een vrijwilliger en voorzien van een doosje met theezakjes: omdat we heel graag samen een kop thee willen drinken.
- We zorgden letterlijk voor licht in vele buurten/hallen door de verlichte kerstbomen. Deze blik van aandacht bleek voor veel mensen een steun in de donkere dagen voor kerst. De gemeente schonk vier kerstbomen en de woonomgevingsploeg (WOP) en vrijwilligers hielpen mee om de bomen te zetten.
- We stuurden een kaartje en een attentie voor de bewoners van Zonneheuvel, Turfveld, de Veldhoeve en Vijverhof met een mooie kerst en nieuwjaarswens. Andere jaren ontmoeten we elkaar bij de kerstboom met een koor en warme chocolademelk. We deden dit in samenwerking met Welzijn Vught en de vrijwillige wijkondersteuners.

Vrijwilligers en belanghouders

Met vrijwilligers onderhouden we goed contact. Zij zijn onmisbare bij de invulling van contact met een gouden randje. Door regelmatig te bellen, appen en door af en toe een kaartje of attentie te sturen, bleven we in contact. Ook verrasten we hem net voor de feestdagen met een mooie kaart en kleine attentie. We overhandigden deze attentie persoonlijk bij de deur, dat werd zeer gewaardeerd. Ook zagen we het effect van corona op de vrijwilligers en het gemis van de zinvolle dag invulling of de gezellige contacten.

Ook met onze belanghouders onderhielden we het contact. Het bleek vorig jaar extra belangrijk om elkaar goed te informeren en elkaar te helpen en de handen ineen te slaan. Regelmatig ontvingen belanghouders als Ouderen Samen, gemeente Vught, ABZ, Seniorenbus, Welzijn Vught, MOVE Vught, initiatiefgroep Huiskamer Marktveldpassage, de HBV en de Bewonersraad van ons daarom een mail met een update. In woorden en beelden. Dit werd zeer gewaardeerd en versterkte de samenwerkingen. Verder namen we actief deel aan online overleggen met onze samenwerkingspartners.

In de Grote Zeeheldenbuurt (GZB) bouwen wij 152 zeer energiezuinige woonhuizen en appartementen. Het project bevindt zich eind 2020 volledig in de afbouw-fase. Alle woningen zijn wind- en waterdicht en de aanleg van de infrastructuur is opgestart. De eerste warmtepompinstallaties zijn geïnstalleerd en de overige installaties afgemonteerd. De opleveringen zijn ingepland van maart tot en met juni 2021. Er zijn geen noemenswaardige vertragingen opgetreden als gevolg van corona.

Toewijzingen

De voorbereiding voor de toewijzingen vonden eind 2020 plaats en de toewijzingen worden, conform de kaders van de Woningwet, in de loop van 2021 bij de oplevering definitief afgerond.

Klanttevredenheid en participatie

We hebben een analyse en enquête 'Woningtoewijzingen en de effecten op de doorstroming GZB' uitgevoerd onder alle kandidaten. Uit dit onderzoek bleek dat het overgrote deel van de ondervraagden positief is over de nieuwbouw GZB en het (grotendeels door corona) digitale toewijzingsproces:

- Het gemiddelde cijfer voor het toewijzingsproces was een 8,2
- 83% vond het digitale toewijzingsproces 'gemakkelijk'.
- 14% vond het digitale toewijzingsproces 'gemiddeld' (niet gemakkelijk/niet moeilijk).
- Slechts 3% vond het digitale toewijzingsproces moeilijk. Deze mensen hielpen we persoonlijk per mail of per telefoon.

Daarnaast is ook een enquête 'Ontmoeten in de buurt' uitgevoerd over hoe bewoners elkaar willen ontmoeten. De respons hierop was groot en positief. 106 mensen vulden de vragenlijst in. Dit heeft tot onder meer tot een burenbuikje geleid, verschillende whatsappgroepen per 'blok' en tot bewoners die met ons meedachten als het gaat om de buurtelementen in de invulling van de woonomgeving rondom het nieuwbouwcomplex.

Personeel en organisatie

Woningstichting Charlotte van Beuningen is een betrokken organisatie. Een lerende organisatie die waarde hecht aan ontwikkeling. Onze kernwaarden geven hier ook invulling aan: durf, inlevingsvermogen, kwaliteitsgerichtheid en zelfontwikkeling. Dit komt onder meer terug in de opleiding en ontwikkeling van medewerkers en werkcultuur.

Opleiding en ontwikkeling medewerkers

Bij Woonstichting Charlotte van Beuningen blijven wij werken aan onze eigen ontwikkeling, met als doel om vanuit de ontwikkeling van medewerkers en afdelingen verder te komen in de professionaliteit. Wij leggen hierbij de nadruk op het verbeteren van onze werkwijzen om blijvend het verschil te maken. Hiervoor streven wij ernaar om verantwoordelijkheden laag in de organisatie te beleggen en werken met hart vanuit drie afdelingen: wonen, vastgoed en bedrijfsvoering. Hiervoor besteden wij in 2021 aandacht aan procesgericht werken, waarbij we vanuit best-practices handelen om maatwerkoplossingen te bieden.

nodig. We gaan hierbij uit van goed opdrachtgeverschap waarbij we in 2020 ons inkoop- en aanbestedingsbeleid hebben geactualiseerd. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden; namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit

In 2020 hebben wij onze strategische personeelsplanning herijkt en een inschatting gemaakt van het potentieel en de eventuele ontwikkelopgave voor de huidige medewerkers. Vanaf 2020 zijn de kernwaarden toegepast in onze beoordelingscyclus. Wij kennen in 2020 nog een stijging van beheerlasten met name door meer inhuur van externe inleen om onze organisatie voor te bereiden op de implementatie van een nieuw basisregistratiesysteem. Hierbij is aandacht voor verbetering van zowel processen als data. Wij constateren daarnaast dat de realisatie van de Grote Zeeheldenbuurt eveneens aanvullende kennis en ervaring in onze organisatie vraagt.

Iedere medewerker van woonstichting Charlotte van Beuningen heeft – naast het organisatiebrede opleidingsbudget – een individueel loopbaanontwikkelingsbudget (volgens CAO) tot zijn beschikking. Dit budget kan besteed worden aan kennisverbreding, maar ook aan een gerichte loopbaanstap (in- of extern) voor de toekomst. De woonstichting stimuleert en ondersteunt medewerkers om zich te ontwikkelen en (intern) door te groeien. Er is geïnvesteerd in teamontwikkeling en in 2020 nam de woonstichting weer deel aan Expeditie Loopbaan. Een samenwerkingsverband van 26 Brabantse woningcorporaties dat de ontwikkeling van medewerkers op verschillende manieren ondersteunt. Daarbij kun je denken aan de organisatie van workshops, loopbaansprekuren en de organisatie van een trainee- en talentenprogramma. Ook worden sinds dit jaar de vacatures bij andere corporaties intern gedeeld om 2 redenen; enerzijds om de (regionale) mobiliteit binnen de corporatiesector te bevorderen en anderzijds om op de hoogte te zijn van de ontwikkelingen binnen de sector. In 2020 is een in-company training agressiebeheer georganiseerd, waarbij de focus lag op het leren hanteren van diverse vormen van agressief gedrag bij anderen. 19 medewerkers hebben aan deze training deelgenomen.

Stage biedende organisatie

Woonstichting Charlotte van Beuningen is 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 2020 rondde een HBO-student haar afstudeeropdracht bij de woonstichting af. De opdracht had betrekking op het team Wonen. Verder nam woonstichting Charlotte van Beuningen deel aan het traineeprogramma van Expeditie Loopbaan (een samenwerkingsverband van 26 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. Eind augustus heeft de trainee bij het team Vastgoed afscheid genomen en in september 2020 is de 3e trainee bij het team Wonen gestart.

Gezonde en veilige werkcultuur

In 2020 bouwden we verder aan een gezonde en veilige werkcultuur. De teamontwikkelingssessies worden begeleid door een externe partij. De nadruk bij deze sessies ligt op het versterken van de samenwerking binnen de teams, het verbeteren van de communicatie binnen en tussen de teams en het ontwikkelen van een bespreek-cultuur. In 2020 is een training 'mindful werken' aangeboden. Een aantal medewerkers heeft hieraan deelgenomen. Het erbij van deze training is

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 23/06/2021
Behorende bij briefnr. 2105363
Paraaf:  Pagina 23

gericht op zowel het gebied van stress en werkdruk als op het gebied van persoonlijk leiderschap. Dit jaar is het Arboteam nieuw leven ingeblazen en zijn de preventiemedewerkers gestart met de update van RI&E. Er is voor gekozen om gebruik te maken van een branche specifieke RI&E. In 2021 wordt de RI&E afgerond, inclusief een thuiswerkmodule.

COVID-19 en thuiswerken

Een van de grootste aandachtspunten in 2020 was natuurlijk COVID-19 en het thuiswerken dat daarop is gevolgd. Vanaf medio maart is thuiswerken de norm geworden en zijn alle medewerkers gefaciliteerd in het zo snel en zo goed als mogelijk kunnen thuiswerken. De kantoorautomatisering is hierop aangepast (MS Teams is ingericht en er zijn workshops ingezet) en medewerkers zijn in de gelegenheid gesteld om een thuiswerkplek in te richten. Aanvankelijk door onder meer meubilair van kantoor beschikbaar te stellen voor thuis en in de 2^e helft van 2020 is de 'regeling thuiswerken in Corona-tijd' van kracht geworden. Deze tijdelijke regeling is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de OR. Er is een werkplekbudget geïntroduceerd en er zijn afspraken gemaakt over o.a. de reiskostenvergoeding woon-werk verkeer en een thuiswerkbudget. In 2021 wordt verder vorm gegeven aan het (hybride) werken 'na Corona-tijd'. Naast de facilitaire middelen is er veel aandacht geweest voor de medewerkers op sociaal vlak, bijvoorbeeld in de vorm van een kaartje of cadeautje op het huisadres, een onderzoek over de ervaringen tijdens het thuiswerken en de verbinding met de collega's, maar ook door online koffie- en borrelmomentjes.

Personeelsbezetting en ziekteverzuim

Per 31 december 2020 heeft Woonstichting Charlotte van Beuningen 31 medewerkers in dienst en een personeelsbezetting van 27,1 FTE (2019: 24,4). Wij namen afscheid van vijf collega's en één trainee. Er kwamen zeven personen in dienst.

Wel zijn hierbij nog vier openstaande vacatures. Het ziekteverzuim was gemiddeld met 1,11 % in 2020 lager dan voorgaand jaar 2019: 2,2%. In dit ziekteverzuim is de afwezigheid vanwege zwangerschap dan wel een langdurige ziekte niet meegenomen.

Interne controle- & risicobeheersingssystemen

Woonstichting Charlotte van Beuningen vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen kunnen bedreigen. We streven ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. We hebben een risicomanagementsysteem vastgesteld en onderdeel gemaakt van onze periodieke rapportages. Hierin beschrijven we hoe we waarborgen dat we onze doelstellingen bereiken, dat we overtreding van wettelijke regelingen voorkomen, en dat onze financiële verslaglegging betrouwbaar en conform de verslaggevingsregels is en daarmee onze continuïteit op de lange termijn gewaarborgd is. Dit model is gebaseerd op de "Three lines". Een belangrijke getroffen risicomaatregel in 2020 is de audit op datakwaliteit geweest. Daarnaast is in 2020 extra aandacht geweest voor de risicoparaagraaf van de Grote Zeeheldenbuurt en de risico's die COVID-19 met zich meebrengt. Een uitgebreide toelichting treft u in de risicoparaagraaf van dit jaarverslag.



Governance en compliance

Good governance en compliance zijn van wezenlijk belang in onze bedrijfsvoering. Ook om het verschil, het contact met een gouden randje, te kunnen blijven maken. Zo houden we onder meer rekening met wet- en regelgeving zoals onder meer wet bestuur en toezicht en wet normering topinkomens en hebben we in 2020 intern een governancecheck uitgevoerd om opnieuw te bepalen waar we staan. De uitkomst was positief. Toch heeft dit geresulteerd in de behoefte voor 2021 om samen met de raad van commissarissen de papieren tijger vanuit de praktijk te benaderen en zo governance levend te houden.

Naar aanleiding van het door de Aw uitgevoerde onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw en WSW heeft Woonstichting Charlotte van Beuningen een plan van aanpak opgesteld ter verbetering van de compliance binnen onze organisatie. Het plan beschrijft de genomen maatregelen in processen en risicomanagement evenals de openstaande acties. Aw heeft geoordeeld dat met de getroffen maatregelen en uitvoering van het voorgestelde verbeteringstraject Woonstichting Charlotte van Beuningen aan alle bepalingen van de Woningwet, BTIV en RTIV kan worden voldaan. Voor het verbetertraject is een implementatieplan geschreven en voor 2021 resulteert dit onder andere in een aantal workshops op het gebied van Woningwet om kennis actueel te houden. Daarnaast zijn ook workshops gepland op het gebied van AVG en integriteit om de kennis van deze onderwerpen actueel te houden.

Prestatieafspraken

Op basis van de Woningwet maken woningcorporaties periodiek afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties over de bijdragen die ze gaan leveren aan het volkshuisvestingsbeleid van desbetreffende gemeenten.

Gemeente Vught

Samen met de Huurders Belangenvereniging en de gemeente Vught zijn de prestatieafspraken geëvalueerd, in de eerste helft van 2020 hebben we, in overleg met de Huurders Belangenvereniging, een bod uitgebracht op de woonvisie van de gemeente. Dit bod vormde de basis voor het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken 2021. Op 10 december 2020 zetten de gemeente Vught, de huurdersbelangenvereniging en wij de handtekeningen onder de prestatieafspraken 2021.

In voorbereiding op de opsplitsing van de gemeente Haaren -de kern Helvoirt- wordt toegevoegd aan Vught- is constructief contact onderhouden met TBV Wonen, Woonveste. De opsplitsing heeft geleid tot een éénmalige verschuiving van de inhoud naar de (midden)lange termijn intentie voor de toekomst.

Een van de voornaamste resultaten binnen de huidige omstandigheden is de afspraak dat er uiterlijk 1 september 2021 voor alle partijen duidelijkheid over een meerjarenplanning sociale woningbouw is. Deze duidelijkheid wordt verankerd in de prestatieafspraken voor 2022 zodat in de afspraken de benodigde en gewenste concreetheid omtrent het thema beschikbaarheid kan worden weergegeven.

Gemeente 's-Hertogenbosch en Oisterwijk

In de gemeente 's-Hertogenbosch en Oisterwijk heeft Woonstichting Charlotte van Beuningen een beperkt aantal verhuureenheden. Wij hebben

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
DOAG & Assurance B.V.
Datum: 23/06/2021
Behorende bij briefnr. 2105363
Paraaf: mb Pagina 25



kennisgenomen van het vigerend volkshuisvestingsbeleid als beschreven in desbetreffende woonvisies en onderschrijven de woonopgaven die daarin beschreven wordt. Wanneer aan de orde wordt contact onderhouden met deze gemeenten maar gezien de aard en omvang van ons woningbezit is onze volkshuisvestelijke bijdrage beperkt. Met onze bestaande woningvoorraad zetten wij ons in als goed verhuurder en blijven ons inspannen voor de doelgroep van beleid.

Ondernemingsraad

2020 was voor de ondernemingsraad eveneens een bijzonder jaar. Een jaar dat begon met een naamswijziging en de start van de voorbereidingen op het invoeren van een nieuw primair computersysteem, genaamd Viewpoint.

Maar al snel kwamen we voor nog een nieuwe uitdaging te staan: COVID-19. Zo hadden we begin van het jaar nog de conclusie getrokken dat thuiswerken niet echt iets voor ons was en zaten drie maanden later bijna alle collega's toch vanuit huis te werken!

Overlegvergaderingen

In 2020 zijn er acht overlegvergaderingen geweest waarvan twee met een afvaardiging van de RvC is gesproken.

In overlegvergaderingen is onder meer gesproken over de signalen uit het MT en organisatie, de bedrijfsvoering in tijden van Corona, de benoeming van de nieuwe leden van de raad van commissarissen, de implementatie van een nieuw basisregistratiesysteem, wijzigingen in personeelsgids waaronder kernwaarden, jaarverslag- en jaarrekening, de evaluatie prestatieafspraken, het bod op de woonvisie en de begroting maar ook over het medewerkers tevredenheidsonderzoek en de beschikbare capaciteit in relatie tot de ervaren werkdruk. Daarnaast is met OR in een separate overlegvergadering van gedachten gewisseld over de Organisatieontwikkeling met een terugblik en vooruitblik en zijn ook het jaarplan en (meerjaren) begroting 2021 uitgebreid besproken. Intern werd er ook regelmatig overleg gepleegd.

Advies is uitgebracht op:

- Plan van aanpak implementatie nieuw basisregistratiesysteem
- de benoeming van nieuwe leden voor de raad van commissarissen.

Instemming verleend voor:

- Personeelsgids
- Collectieve vrije dagen 2020;
- Medewerkers tevredenheidsonderzoek Effectory
- Thuiswerkregeling in Coronatijd

Ontwikkeling en vooruitblik

Om ons als OR verder te ontwikkelen is een training 'win-win onderhandelen' gevolgd. Als gevolg van de Corona-problematiek is deze training online gevolgd. Vooruitkijkend op 2021 hebben wij als OR de wens om ons netwerk verder uit te breiden. Zo gaan we zoeken naar passende platformen om zo te kunnen sparren met andere OR-leden en ideeën op te doen. Intern blijft de focus liggen op de implementatie van het nieuwe primair systeem en de werkdruk van onze collega's.



Samenwerkingsverbanden

Wij steken energie in het onderhouden van een goede relatie. Wij zijn lokaal verbonden en weten wat er speelt in onze wijken en buurten. Onze verbondenheid blijkt uit de relatie die we hebben met belanghouders. Wij werken echter ook veel samen en maken gebruik van ieders eigen kwaliteiten. Voor 2020 en volgende jaren zijn de volgende samenwerkingsverbanden relevant te vermelden:

- Huurdersbelangenvereniging, hiermee voeren wij proactief overleg en faciliteren hen waar nodig bij het vervullen van diens rol en uitvoeren van diens taken;
- Klachtenadviescommissie met Woonmeij, Woonstichting JOOST, Area, Charlotte van Beuningen en Woonveste;
- Wij zijn met Elk en Caspar de Haan een langdurige samenwerking aangegaan om hun deskundigheid op dit gebied ten volle te kunnen inzetten (resultaat gericht samenwerken).
- Wij participeren in het Regionaal Directeuren Overleg met Mooiland, Woonveste, Brabant Wonen, Area, Peelrand Wonen, Woonzorg, Woonmeij, Zayaz, Wonen Vierlingsbeek en JOOST, waarin wij gezamenlijk de marktontwikkelingen bespreken en onderling kennis en ervaringen delen.

Belanghouders

Een goede en duurzame samenwerking realiseren wij niet zelfstandig. Dit kunnen wij enkel ervaren door de betrokkenheid van onze belanghouders bij beleidsaan gelegenheden.

Zo wordt samengewerkt met de gemeenten en de huurdersbelangenverenigingen in het driepartijenoverleg om te komen tot uitvoerbare prestatieafspraken, wordt op bestuurlijk niveau regelmatig overleg gevoerd met gemeenten, huurdersbelangenverenigingen maar ook voeren we overleg met andere belanghouders.

Huurdersbelangenvereniging

De huurdersbelangenvereniging (HBV) en bewonersraad zijn voor ons heel belangrijk en waardevol. In de Woningwet en de Overlegwet zijn de formele bevoegdheden vastgelegd. Naast deze formele adviezen zijn de HBV en bewonersraad voor ons waardevolle sparringpartners om onze visie, strategie en beleid te toetsen alsmede completer en beter te maken. In 2020 hadden we met enige regelmaat overleg met het bestuur van de HBV. Daarnaast was er eveneens overleg met de Bewonersraad. Vanaf maart 2020 vonden de overleggen nagenoeg uitsluitend digitaal plaats. Tijdens de formele overleggen behandelden we onder meer de volgende thema's:

- Woningbouwprogramma op basis van strategisch voorraadbeleid
- Huurbeleid 2020
- Uitstel huurverhoging 2020 naar 1 oktober 2020
- Duurzaamheidsbeleid
- Doorstroming
- Huurderstevredenheid (op basis van de KWH-metingen)
- Regionaal woonruimteverdelingssysteem
- Verkoop Eikendonck
- Beheer en onderhoud van tuinen en achterpaden
- Stand van zaken Driesedam

- Stand van zaken nieuwbouw en omgeving Grote Zeeheldenbuurt (GZB)
- Stand van zaken dossier ProRail
- Stand van zaken ViewPoint
- Terugblik op de fusie met Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting
- Contact en mutaties in coronatijd
- Huurbetaling in coronatijd
- Prestatieafspraken 2021
- Jaarrekening 2019
- Bod op de woonvisie 2021
- Financieel overzicht en rooster van aftreden HBV
- Jaarplanning 2021

Gemeente

Met de gemeente Vught vinden periodiek bestuurlijke overleggen plaats. In deze overleggen behandelden we onder meer de volgende thema's:

- Kennismaking met de nieuwe beleidsadviseur Wonen.
- Een terugkoppeling op de fietstocht met de politieke partijen, georganiseerd door Charlotte van Beuningen.
- Een verkenning van het noodzakelijke woningbouwprogramma voor de komende jaren.
- Gesprekken over de overname woonwagenlocatie Driesedam.
- Terugkoppeling verschillende woningmarktonderzoeken.
- In aanwezigheid van zorgorganisatie Vughterstede zijn we in gesprek gegaan met de gemeente over de noodzaak voor de bouw van nieuwe (zorg)woningen.

Driepartijenoverleg

Gemeente, huurdersbelangenvereniging en Charlotte van Beuningen, spraken elkaar over het bod op de woonvisie leidend tot door alle partijen getekende de prestatieafspraken 2021. Meer hierover in de paragraaf Prestatieafspraken.

Andere belanghouders

Overleg voeren we niet enkel met gemeente en onze huurdersbelangenvereniging. We spraken ook in het regionaal directeurenoverleg met collega woningcorporaties uit de regio. In 2020 zijn wij ook de dialoog met de politiek in Vught aangegaan. Naast een strategiesessie met het college van Burgemeester en Wethouders, waarin wij met elkaar de ontwikkelingen op de woningmarkt hebben besproken en kennis is gemaakt met onze raad van commissarissen, zijn wij met diverse politieke partijen in gesprek getreden, terwijl wij op de fiets kennis hebben gemaakt met ons woningbezit. Uiteraard spreken wij ook onze maatschappelijke partners geregeld vanuit ons dagelijks werk.

Klachten over de organisatie

De woonstichting zorgt, mede conform governancecode, voor een adequate, zorgvuldige en respectvolle afhandeling van klachten van belanghebbenden.

Een van de indicatoren omtrent de waardering van een goede en duurzame samenwerking is het aantal klachten over de organisatie. De Klachtenadviescommissie werkt als een onafhankelijke commissie voor de Klachtenadviescommissie.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

VOOR DOEL EN ASSURANCE

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf: *mb* Pagina 28



Woonstichting Charlotte van Beuningen. In 2020 werden bij de Klachtenadviescommissie negen bezwaren ingediend. Geen daarvan had betrekking op woonstichting Charlotte van Beuningen.

Samenstelling klachtenadviescommissie

De commissie bestaat uit vijf leden met deskundigheid op het gebied van recht, bouwkunde, organisatiekunde, bestuursrecht en de woningmarkt. Het secretariaat is werkzaam vanuit Woonstichting JOOST te Boxtel.

Een andere indicator betreft het aantal klachten rondom ongewenste omgangsvormen. Hiervoor heeft de woonstichting een externe klachtencommissie bij Gimd ondergebracht. Ieder jaar ontvangen wij van Gimd een jaarverslag 2020 van de klachtencommissie. In 2020 zijn er geen klachten ingediend.

Samenstelling Klachtencommissie ongewenste omgangsvormen

De Klachtencommissie Gimd bestaat uit, een voorzitter met juridische expertise en twee leden. Dit zijn ervaren bedrijfsmaatschappelijk werkers met de specialisatie als vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen. Een ambtelijk secretaris ondersteunt de klachtencommissie tot slot bij haar werkzaamheden. Klachten van medewerkers kunnen rechtstreeks naar de Klachtencommissie Gimd worden gestuurd.

Bedrijfsmatige continuïteit

Het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn is een randvoorwaarde voor de realisatie van onze opdracht. De woonstichting stuurt op basis van een bestuursreglement met vaste gangbare liquiditeits- en vermogensratio's, waarbij aandacht is voor de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie. Daarbij is er ook een visie op de doelmatigheid van de corporatie (efficiëntie) en de mate waarin de corporatie in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit). De financiële ratio's sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. In 2020 hebben we ons investeringsstatuut geëvalueerd en gewijzigd. Daarbij is de volgende eis opgesteld vanuit het goed rentmeesterschap: Het (totale) eigen vermogen op basis van beleidswaarde einde jaar 10 is minimaal gelijk aan het eigen vermogen aan het begin van de periode inclusief inflatie einde jaar 10. Woonstichting Charlotte van Beuningen voldoet zowel in het verslagjaar en korte termijn ruimschoots aan zowel de eigen interne grenzen als ook aan de externe grenzen zoals bepaald door de toezichthouder het Aw en het waarborgfonds WSW. Meer informatie treft u in de financiële paragraaf en de kerngetallen aan.

Bericht van de raad van commissarissen

De uitbraak COVID-19 en de genomen maatregelen ter voorkoming van een verdere verspreiding van het virus heeft zijn stempel op 2020 gedrukt. Er is sprake van een toenemende werkloosheid en de ontstane sociale dynamiek zal een bepaald blijvend karakter kennen. Een dynamiek die zich kenmerkt door een ander beroep op woning en woonomgeving. Sociale contacten veranderen in buurten. COVID-19 heeft invloed op het leven van mensen, waar ze wonen en hoe ze daar wonen. Het doet een groter appèl op onze gezamenlijke inzet in buurten en wijken.

Vanaf 2020 mogen wij ons Woonstichting Charlotte van Beuningen noemen. Een naam die we als organisatie met trots mogen dragen en waarin onze lokale verankering is weerspiegeld. Een organisatie die het verschil blijft maken voor haar huurders en woningzoekenden. Het is dan ook goed om te constateren dat samen met belanghouders de verbinding met onze klanten gezocht blijft worden. De primaire dienstverlening is niet stil is gevallen en er actief naar nieuwe oplossingen wordt gezocht. Ook intern is Woonstichting Charlotte van Beuningen volop in beweging met onder meer de voorbereidingen op de implementatie van een nieuw basisregistratiesysteem. Hierbij is aandacht voor verbetering van zowel processen als data. Wij constateren dat wij met de realisatie van de Grote Zeeheldenbuurt kunnen bijdragen aan de noodzakelijke sociale woningbouw in Vught.

In navolgende wordt verslag gedaan van onze visie op toezicht en onze invulling daarvan in 2020.

Onze visie op toezicht en toetsing

De raad van commissarissen 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 gang van zaken die zich voordoen bij de corporatie. De nadruk ligt daarbij op continuïteit, governance, strategische keuzes en het realiseren en uitvoeren van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke taken. Hiertoe behoort het houden van toezicht op de werking en integriteit van de interne controle- & risicobeheersingssystemen en procedures, zoals door het bestuur zijn opgesteld en geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die elke vier jaar wordt uitgevoerd. De leden van de raad van commissarissen geven vanuit hun functie als klankbord gevraagd en ongevraagd advies. Als werkgever van de directeur-bestuurder is de raad van commissarissen verantwoordelijk voor goed werkgeverschap waarvan ook het beoordelen en belonen een onderdeel is. De drie rollen van de raad van commissarissen staan niet op zich; de raad van commissarissen wisselt voortdurend in haar rollen.

Om goed toezicht te kunnen houden, wordt de raad van commissarissen buiten de reguliere vergaderingen regelmatig mondeling en schriftelijk geïnformeerd door de directeur-bestuurder.

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen. Hierin is opgenomen dat de raad werkt met separate commissies. De raad van commissarissen kent een selectie- en remuneratiecommissie, auditcommissie en vastgoedcommissie. De commissies hebben ook separate reglementen en zijn ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de raad van commissarissen en adviseert de raad van commissarissen omtrent haar taak en bereidt de besluitvorming van de raad van commissarissen omtrent

VOOR WAARMERKINGSDOELENDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

Pagina 30



voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet. De raad van commissarissen wordt in iedere vergadering schriftelijk geïnformeerd over de commissievergaderingen aan de hand van notulen en mondelinge toelichting daarop. Bij de besluitvorming wordt door de raad van commissarissen gekeken naar wet- en regelgeving, de governancecode, statuten, reglementen, begroting, opdrachtgeverschap en strategische beleidsstukken.

De raad van commissarissen heeft met directeur-bestuurder een visie opgesteld op toezicht en bestuur. De raad van commissarissen geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De raad van commissarissen beschrijft hierin onder andere dat de raad van commissarissen vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording wil afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

Voor meer informatie verwijzen we u naar de website, <https://www.charlottevanbeuningen.nl/over-ons/organisatie/governance/>. U vindt hier onder andere de statuten en reglementen, de toezichtvisie, de profielschetsen, rooster van af treden en meer.

Governance

De governancecode woningcorporaties kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in Principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Principe 2 behandelt de manier, waarop bestuur en raad van commissarissen aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en raad van commissarissen en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte, besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. De vijf principes van de governancecode zijn uitgewerkt in (in totaal) zestig bepalingen. De Code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. Charlotte van Beuningen past de governancecode woningcorporaties volledig toe. De RvC is aanspreekbaar op de naleving van de code.

Voor meer informatie verwijzen we u naar de website, <https://www.charlottevanbeuningen.nl/over-ons/organisatie/governance/>. U vindt hier onder andere de integriteitscode, de gedragscode, klokkenluidersregeling en meer. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstrengeling en dient ook de schijn daarvan te vermijden. De directeur-bestuurder mag geen activiteiten ontplooiën die in concurrentie treden met de woningcorporatie, schenkingen aannemen van de corporatie en haar relaties, of derden op kosten van de woningcorporatie voordelen verschaffen. Deze eisen, voorzien van normen, zijn vastgelegd in de interne gedrags- of integriteitscode.

Het gehouden toezicht

In het navolgende wordt het toezicht op de uitvoering van strategische doelen op gebied van volkshuisvesting, op de financiële, operationele, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties beschreven.

Toezicht op strategie

Voor toezicht op de uitvoering van strategische doelen op gebied van volkshuisvesting is het ondernemingsplan Samen het verschil maken 2017 – 2021 richtinggevend.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De raad van commissarissen heeft geconstateerd dat de corporatie haar volkshuisvestelijke opgaven en maatschappelijke prestaties 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;
- 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 woonstichting 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 gemeenten en de huurdersbelangvereniging tot stand zijn gekomen. Ook het bod 2021 op de Woonvisie is in samenwerking met de huurders tot stand gekomen en tijdig bij de gemeente ingediend. Vanuit de interne controle heeft de raad van commissarissen kennisgenomen, dat woningtoewijzing overeenkomstig de wet- en regelgeving heeft plaatsgevonden.

Volkshuisvestelijke bijdrage aan de regionale opgave

In 2020 heeft directeur-bestuurder, volgens de uitgangspunten van de Woningwet en het BTIV, met de gemeente Vught en de HBV, op reguliere basis zogeheten driepartijenoverleg over de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave. In deze overleggen is de voortgang van de prestatieafspraken over 2019 gemonitord en zijn de voorbereidingen van de nieuwe prestatieafspraken opgepakt. Hiertoe brachten we voor 1 juli een bod uit op de Woonvisie van de gemeente Vught. Op basis hiervan is verder onderhandeld over de inhoud van de prestatieafspraken voor 2021 resulterende in door alle partijen ondertekende prestatieafspraken voor 2021. In dit proces is constructief de samenwerking gezocht met de collega-corporaties die in 2021 wegens de gemeentelijke herindeling vanuit de dorpskern Helvoirt uit de gemeente Haaren toe zullen treden tot de gemeente Vught. De raad van commissarissen heeft zowel de bieding als de prestatieafspraken goedgekeurd en in 2020 overleg gevoerd met zowel gemeente als HBV. Met name zal het middellange termijn (sociaal) woningbouwprogramma komende jaar aandacht vragen.

Vastgoedsturing

In 2020 is op basis van de kaders uit het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) gewerkt aan de oplevering van het facetbeleid. Hiertoe is het huurbeleid tot stand gekomen in samenspraak met huurdersbelangenorganisatie (HBV) en goedgekeurd door de raad van commissarissen. Momenteel ligt het duurzaamheidsbeleid ter advies voor aan de HBV. In 2020 heeft de uitwerking van complexbeheerplannen en resultaatgerichte samenwerking met aannemers geresulteerd in een onderhoudsbegroting naar een duurzamer woningbezit in 2030. Hiermede is een richtinggevend kader vastgesteld voor de investeringsactiviteiten in de komende jaren. In 2021 zal opnieuw kritisch gekeken worden naar onder meer het grootonderhoud met levensduur verlengende maatregelen in relatie tot de duurzaamheidsinvesteringen.

Woningbouwprogramma

Ter realisatie van het strategisch voorraadbeleid worden in 2021 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in de Grote Zeeheldenbuurt. Een groot project waar we als raad van commissarissen trots op zijn. We blijven bezorgd over de ontstane achterstand in het woningbouwprogramma voor sociale huisvesting in Vught. Deze wordt nog te weinig ingelopen en heeft nog geen duidelijk richtpunt. De raad van commissarissen monitort de voortgang in de vergaderingen aan de hand van de risicoparagraaf.

Monitoring

Het ondernemingsplan wordt jaarlijks door de directeur-bestuurder en het MT vertaald naar operationele doelen in de (meerjaren)begroting. Deze doelen worden gemonitord in de viermaandelijke periodieke rapportages en de rapportage over het gevoerde risicomanagement. Via de tertiaalrapportage legt de directeur-bestuurder hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen. De bevindingen van de accountant in de Management Letter en de bevindingen van controller en externe auditor zijn besproken in de auditcommissie en raad van commissarissen. Daarnaast vormen het jaarverslag en de jaarrekening belangrijke documenten voor de raad van commissarissen om toezicht te houden op de strategie.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Voor het toezicht op de uitvoering van de strategische doelen op financieel en treasury-gebied en toezicht op de ondersteunende financiële en operationele processen is met name het financieel reglement en investeringsstatuut kaderstellend.

Bij het toezicht wordt gekeken naar het bestuur, beleid en de algemene gang van zaken die zich voordoen bij de corporatie. De nadruk ligt daarbij op continuïteit, governance, strategische keuzes, en het realiseren en uitvoeren van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke taken. Charlotte van Beuningen werkt vanuit de three-lines met een interne controller en externe auditor.

De raad van commissarissen heeft een auditcommissie ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de raad van commissarissen en adviseert de raad van commissarissen omtrent haar taak en bereidt de besluitvorming van de raad van commissarissen daaromtrent voor.

Opdracht accountant

Voor een periode van vier jaar, zijnde de boekjaren 2019 tot en met 2022, is BDO het externe onafhankelijke accountantskantoor. De raad van commissarissen heeft de accountant opdracht gegeven voor de controle van de jaarstukken. De dialoog over de opdracht aan en bevindingen van de nieuwe accountant vindt plaats in de vergadering van de auditcommissie met de externe auditor. De RvC ziet toe op de uit te voeren controlewerkzaamheden. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor woningcorporaties gebruikt. De auditcommissie en de externe auditor zijn betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne controle. De raad van commissarissen heeft jaarlijks een gesprek met de accountant en externe auditor zonder de aanwezigheid van directeur-bestuurder. De Raad beoordeelt jaarlijks het functioneren van de accountant en eens in de vier jaar grondig.

Opdracht externe auditor

De raad van commissarissen is opdrachtgever aan de externe auditor en deze legt verantwoording af aan de raad van commissarissen. De opdracht is verstrekt in 2019 en in 2020 heeft de raad van commissarissen deze opdracht verlengt.

Eind 2020 is een selectietraject gestart voor de werving van een auditor. Reden hiervoor is dat de huidige auditor een andere rol heeft gekregen in de ICT organisatieontwikkeling. Naar aanleiding van een recent door hem uitgevoerde audit datakwaliteit is de toenmalige auditor gevraagd daarin voor de organisatie een verbetertraject te leiden. Dit zou mogelijk tot een mindere mate van onafhankelijkheid kunnen leiden, waardoor gekozen is voor een tijdelijke andere invulling. Het selectie- en wervingstraject is besproken in auditcommissie en raad van commissarissen. Een eerste selectie is gemaakt door directeur-bestuurder en manager bedrijfsvoering. Op voordracht daarvan hebben twee leden van de raad van commissarissen een gesprek gevoerd met de voorgedragen kandidaat. Dit heeft geleid tot een tijdelijke opdracht voor 2021.

Opdracht visitatie

De raad van commissarissen keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de organisatie elke vier jaar laat uitvoeren. Charlotte van Beuningen is gevisiteerd over de periode 2014 tot en met 2017. Een (opdracht tot) visitatie in 2020 is derhalve nog niet aan de orde geweest.

Toezicht op verbindingen

Charlotte van Beuningen heeft nog een verbinding die is toegelicht in de financiële paragraaf van het jaarverslag 2020. De corporatie voert een terughoudend beleid ten aanzien van het onderbrengen van activiteiten in verbindingen. De raad van commissarissen heeft geconstateerd dat zij in 2020 juist, tijdig en volledig is geïnformeerd over de verbinding. Geconstateerd wordt dat er geen activiteiten vanuit de B.V. worden verricht, verkoop van de laatste grondpositie is gestart en verwacht wordt dat liquidatie van BV eind Q2-2021 ingezet kan worden. In het jaarverslag is meer informatie omtrent verbindingen gegeven.

Toezicht op risicomanagement

Voor het risicomanagement hebben we nu ruim een jaar ervaring met de in 2019 geïmplementeerde nieuwe werkwijze passend voor onze maat en schaal. Mogelijke risico's zijn ingedeeld in verschillende categorieën, waardoor wij onderscheid hebben kunnen maken tussen de strategische en de operationele risico's. Er is meer duidelijkheid gekomen over wie waarvoor verantwoordelijk is en hoe gerapporteerd wordt over de voortgang. Hierdoor worden we niet verrast, kunnen we op tijd bijsturen en zijn wij beter 'in control'. Aanvullende aandacht is in 2020 uitgegaan naar de ontwikkeling van de Grote zeeheldenbuurt en ICT.

De directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder ervoor dat de financiële informatie omtrent verbindingen, waarover de woonstichting volledige zeggenschap uitoefent, rechtstreeks aan haar wordt gerapporteerd.

De raad van commissarissen houdt toezicht op de instelling en de handhaving van deze interne procedures. De raad van commissarissen heeft een auditcommissie ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de raad van commissarissen.



adviseert de raad van commissarissen omtrent haar taak en bereidt de besluitvorming van de raad van commissarissen daaromtrent voor. De raad van commissarissen heeft op basis van de management letter 2020 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 raad van commissarissen 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). Ook de Autoriteit woningcorporaties heeft zich uitgelaten over compliance. Hiertoe is een plan van aanpak opgesteld en goedgekeurd ter realisatie in 2020 en 2021. Met de directeur-bestuurder 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 raad van commissarissen heeft geconstateerd dat de directeur-bestuurder de verantwoordelijkheid heeft vervuld op het gebied van de interne risicobeheersing en het -controlesysteem.

Toezicht op de cultuur en integriteit van de organisatie

In 2020 heeft een strategiesessie plaatsgevonden met raad van commissarissen, directeur-bestuurder en management, waarbij is stil gestaan bij het in 2019 gestarte cultuurtraject wat doorlopen wordt met een extern bureau.

In 2020 zijn de voorbereidingen getroffen voor het organiseren van de integriteitsworkshops in 2021 waarmee alle betrokkenen de juiste afwegingen kunnen maken in de diverse dilemma's. In 2019 zijn deze voor het laatst georganiseerd. Offertes zijn in 2020 opgevraagd.

De naleving van de governancecode is in 2020 geëvalueerd en resultaten zijn besproken met raad van commissarissen. Woonstichting Charlotte van Beuningen werkt compliant met de governancecode. Er wordt een praktijkgerichte workshop gepland voor 2021. Offertes zijn in 2020 opgevraagd.

Werkgeversrol

Als werkgever van de directeur-bestuurder is de raad van commissarissen verantwoordelijk voor goed werkgeverschap waarvan ook het beoordelen en belonen een onderdeel is. In haar rol als werkgever houdt de raad zich onder andere bezig met het jaarlijks beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder op basis van haar persoonlijk professioneel jaarplan.

De raad van commissarissen heeft een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld mede ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad van commissarissen en deze commissie adviseert de raad van commissarissen omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van directeur-bestuurder en bereidt de besluitvorming van de raad van commissarissen daaromtrent voor. Ook wordt overleg gevoerd met de ondernemingsraad over de gang van zaken. In de paragraaf Beoordeling en beloning van het bestuur treft u meer informatie.

Samenstelling bestuur

Er is sprake van een eenhoofdig bestuur bestaande uit een vrouwelijke directeur-bestuurder. Deze rol wordt, als directeur-bestuurder, ingevuld door mevrouw C.J.M. Beukeboom - Van Woerkum.

Nevenactiviteiten bestuur

De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties.

Tegenstrijdige belangen bestuur

Directeur-bestuurder probeert, in overeenstemming met de governancecode, te voorkomen en te vermijden dat tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid ten grondslag ligt aan besluitvorming. In dat kader zijn er geen tegenstrijdige belangen voor 2020 bekend.

Permanente educatie van het bestuur

De directeur-bestuurder dient zich blijvend te voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van het bestuur. Hiervoor volgt de directeur-bestuurder actief diverse PE-activiteiten. Bestuurders zijn verplicht binnen drie jaar, totaal 108 PE-punten te behalen.

Periode	Behaalde PE-punten
2018	14
2019	41
2020	48
Totaal	103

De geplande leerlijn die zou leiden tot het behalen van de ontbrekende vijf PE-punten kon niet worden gevolgd wegens een annulering als gevolg van de Corona-crisis. De laatste vijf punten staan nu gepland om in februari 2021 te behalen. Daarmee blijft de directeur-bestuurder binnen de, wegens COVID-19, verlengde termijnen.

Beoordeling en beloning van het bestuur

In januari, september en december heeft de selectie – en remuneratiecommissie drie gesprekken met de directeur-bestuurder. Dit is gebeurd volgens de geldende planning- en beoordelingscyclus. De commissie heeft in de gesprekken de tevredenheid uitgesproken over de wijze waarop de directeur-bestuurder erin geslaagd is om onder haar leiding de corporatie organisatorisch verder te laten groeien. De directeur-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 directeur-bestuurder ontvangt voor het functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van diens taak. Deze vergoeding is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Dit leidt tot een totale fulltime bezoldiging van € 142.171 in 2020. De beloning valt binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens die voor de directeur-bestuurder maximaal € 147.000 op jaarbasis bedraagt. Er zijn aan de directeur-bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid verstrekt. Verdere informatie en detaillering over de bestuurdersbeloning treft u aan in de jaarrekening.



Adviesrol en klankbord

De raad van commissarissen hecht veel waarde aan de klankbordfunctie met de directeur-bestuurder en de werkorganisatie. Deze functie is dan ook expliciet in het toezichtkader benoemd en beschreven. De raad van commissarissen rekent onder meer de volgende zaken tot zijn verantwoordelijkheid:

- Met de directeur-bestuurder reflecteren op de strategie in relatie tot het ondernemingsplan;
- Ingrijpende beslissingen;
- De directeur-bestuurder desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen;
- De directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd van advies te dienen op de lopende zaken.

De klankbordfunctie vindt plaats op basis van onderling vertrouwen en met een duidelijke taakopvatting, een integrale benadering en een heldere afbakening van de taken en verantwoordelijkheden. Daarbij blijft het respect en de inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder, waaraan in de statuten en de reglementen concreet inhoud en richting is gegeven.

In 2020 heeft de directeur-bestuurder regelmatig gebruik gemaakt van de klankbord rol van de raad van commissarissen. Onderwerpen die voorafgaand aan formele besluitvorming zijn besproken, zijn: investeringen op ICT, verkoop grondpositie, Eikendonck, plan van aanpak compliance Aw. Ook wordt middels consultaties per mail gebruik gemaakt van de klankbordrol.

Samenstelling en werkwijze raad van commissarissen

De samenstelling van de raad van commissarissen voldoet aan de in de governancecode bepaalde criteria voor diversiteit en zittingsduur. Bij de profielen van de leden van de raad van commissarissen wordt onderscheid gemaakt tussen algemene kwaliteiten, criteria, kerncompetenties en specifieke kwaliteiten. Binnen de raad van commissarissen dient in ieder geval kennis over de volgende terreinen aanwezig te zijn op het gebied van: volkshuisvesting, vastgoed, financiën, juridisch en organisatieontwikkeling. In de statuten zijn bepalingen opgenomen over de voordracht van huurderscommissarissen en ontstentenis bestuur en belet van commissarissen.

De raad van commissarissen werkt zoals gezegd 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 raad van commissarissen verbonden, waarvan één lid als voorzitter optreedt. Zoals voorgeschreven staat in de Woningwet is de voorzitter van de raad van commissarissen geen voorzitter van een commissie. De directeur-bestuurder is standaard aanwezig bij de overleggen van de commissies, behoudens het onderdeel in de auditcommissie, waarbij de commissie alleen met de auditor spreekt.

In 2019 is een wervings- en selectietraject gestart voor de invulling van drie vacatures. Deze vacatures zijn ontstaan als gevolg van het aflopen van de tweede zittingstermijn van twee commissarissen en het in eerste kwartaal van 2021 aflopen van de tweede zittingstermijn van een derde commissaris. Gekozen is om de werving- en selectie daarvan gelijktijdig te starten zodat de nieuwe commissarissen een meer warme overdracht ontvangen. Na het ontvangen van een positieve zienswijze van de Aw zijn per 1 april 2020 door de raad van commissarissen mevrouw M. Brouns en de heer B.J.C. van Gompel als nieuwe leden van de raad van commissarissen voor vier jaar benoemd. Als gevolg van de COVID-19-crisis zijn diverse gesprekken met de Aw uitgesteld na 1 april 2020.

benoeming van de heer D. Vermaas, als voorzitter van de raad van commissarissen, voor vier jaar na een positieve zienswijze van de Aw per 13 mei 2020 in de raad van commissarissenvergadering plaatsgevonden.

Samenstelling en profiel van raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat in 2020 uit zes zetels verdeeld over drie mannen en drie vrouwen. Bij vacatures wordt rekening gehouden met behoud van een evenredige verdeling. De samenstelling van de raad van commissarissen is als volgt:

Naam	Geboorte-jaar	Functie raad van commissarissen	Profiel
dhr. D. Vermaas	1958	Voorzitter	Financieel
dhr. A.L. Huibers	1960	Vice-voorzitter	Maatschappelijk gebied
mw. D.B.D.L.D. Huskens	1965	Lid	Juridisch-economische expertise
mw. F.M.M. Crutzen	1960	Lid	Politiek / maatschappelijk gebied
dhr. B.J.C. van Gompel	1978	Lid	Vastgoed
mw. M. Brouns	1968	Lid	Financieel

Selectie- en remuneratiecommissie

De samenstelling van de selectie- en remuneratiecommissie is als volgt:

Naam	Geboorte-jaar	Functie Cie.	Profiel
mw. F.M.M. Crutzen	1960	Voorzitter	Politiek / maatschappelijk gebied
dhr. A.L. Huibers	1960	lid	Maatschappelijk gebied

Vastgoedcommissie

De samenstelling van de vastgoedcommissie is als volgt:

Naam	Geboorte-jaar	Functie Cie.	Profiel
mw. D.B.D.L.D. Huskens	1965	Voorzitter	Juridisch-economische expertise
Dhr. B.J.C. van Gompel	1978	Lid	Vastgoed

Auditcommissie

De samenstelling van de auditcommissie is als volgt:

Naam	Geboorte-jaar	Functie Cie.	Profiel
Mw. M. Brouns	1968	Voorzitter	Financieel
dhr. D. Vermaas	1958	Lid	Financieel

De vergaderingen van de auditcommissie wordt tevens bijgewoond door de (ex-terne) auditor.



Hoofdfunctie en nevenfuncties van raad van commissarissen

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
dhr. D. Vermaas	Partner Verstegen accountants en adviseurs	
dhr. A.L. Huibers	Directeur van de Academie voor HRM en Bedrijfskunde van Avans Hogeschool te 's-Hertogenbosch	
mw. D.B.D.L.D. Huskens	Jurist bij de Federatie van Medisch Specialisten	Lid jurist commissie van advies en geschillenbeslechting beroepsorganisatie tandheelkunde KNMT; Voorzitter stichting Gezondheidscentrum Maaspoort Voorzitter RVC Regionaal Centrum Prenatale Screening Noord-Holland
Mw. F.M.M. Crutzen	Zelfstandige bij FC Coaching (adviseur, trainer en coach)	Lid raad van commissarissen van woningcorporatie Weller; Lid raad van commissarissen van woningcorporatie Portaal; Trainer / coach Publiek Domein; docent wethoudersvereniging; trainer GroenLinks; Eigenaar instituut voor netwerken; Burgerraadslid voor de gemeente Sittard-Geleen;
Dhr. B.J.C. van Gompel	Manager huisvesting, onderhoud en nieuwbouw Fontys Hogescholen	
Mw. M. Brouns	Concern controller Stichting Gezondheidscentra Eindhoven	Lid Raad van Toezicht van de Mytyschool Gabriël te 's-Hertogenbosch. Lid RvT van Stichting Openbare Bibliotheek te Gouda

Rooster van Aftreden van raad van commissarissen

Naam	Datum benoeming	Einde zittings-termijn	Herbenoembaar	Bijzonderheden profiel
dhr. A.L. Huibers	01-10-2013	01-10-2021	Nee	voordracht HBV
mw. D.B.D.L.D. Huskens	01-03-2013	01-03-2021	Nee	
Mw. F.M.M. Crutzen	06-05-2014	06-05-2022	Nee	voordracht HBV
Dhr. B.J.C. van Gompel	01-04-2020	01-04-2024	Ja	
Mw. M. Brouns	01-04-2020	01-04-2024	Ja	
dhr. D. Vermaas	13-05-2020	13-05-2024	Ja	

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de raad van commissarissen 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 2020 is het niet nodig geweest dat de raad van commissarissen van de hierboven genoemde constatering melding heeft gemaakt bij de Autoriteit woningcorporaties.

Integriteit

De zakelijke gedragscode van de woonstichting (integriteitscode) verbiedt werknemers, MT-leden, de directeur-bestuurder en de leden van de raad van commissarissen om geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, om voordelen te bieden aan de leden van de raad van commissarissen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEN

De Auditeer Associatie B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:  Pagina 39



corporatie, of om te profiteren van zakelijke voordelen die de woonstichting toekomen. De woonstichting heeft als beleid geen leningen of garanties te verstrekken aan raad van commissarissen-leden, noch aan de directeur-bestuurder, noch aan het personeel. De leden van de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder en de werknemers hebben zich integraal aan deze integriteitscode verbonden.

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.

Onafhankelijkheid

De raad van commissarissen heeft vastgesteld dat alle leden onafhankelijk toezicht kunnen houden bij Woonstichting Charlotte van Beuningen. Er bestaan geen overlappings met andere (bestuurs)functies. Geen enkel raad van commissarissen-lid is of was in het verleden in dienst van woonstichting of de rechtsvoorgangers. Geen van de raad van commissarissen-leden verleent andere diensten dan de diensten die voortvloeien uit zijn of haar lidmaatschap van de raad van commissarissen, of onderhoudt banden met de woonstichting, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn of haar lidmaatschap van de raad van commissarissen. 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 raad van commissarissen-reglement bevat bepalingen inzake mogelijke tegenstrijdige belangen.

Tegenstrijdige belangen

De raad van commissarissen verklaart dat zich in het afgelopen jaar geen transacties hebben voorgedaan met tegenstrijdige belangen, noch van de raad van commissarissen, noch van de directeur-bestuurder.

Permanente educatie van raad van commissarissen

De raad van commissarissen wil zich blijvend ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Regelmatig bijscholen is nodig om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als binnen de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvestelijke opgave in het algemeen en die van Charlotte van Beuningen in het bijzonder. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek houdt in dat een corporatiecommissaris in een kalenderjaar minimaal vijf uren aan PE-activiteiten besteedt. Deze zijn gericht op de ontwikkeling van relevante competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden. In 2020 hebben alle raad van commissarissen-leden zoals voorafgaand bij de samenstelling is aangegeven het vereiste aantal PE-punten behaald. Een aantal geplande activiteiten konden niet worden gevolgd wegens annulering als gevolg van de Corona-crisis.

Naam	Behaalde PE-punten
dhr. A.L. Huibers	25
mw. D.B.D.L.D. Huskens	5
mw. F.M.M. Crutzen	5
dhr. B.J.C. van Gompel	12
mw. M. Brouns	18
dhr. D. Vermaas	12

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:  Pagina 40



Vergaderingen en overleggen

Voorafgaand aan raad van commissarissenvergaderingen vinden de commissievergaderingen plaats. De verslagen en adviezen van de commissies worden besproken in de raad van commissarissenvergaderingen.

De raad van commissarissen kwam in 2020 tien maal bij elkaar. Op de agenda stonden, naast de per commissie weergegeven onderwerpen (ter bespreking, informatie, besluitvorming en/of goedkeuring):

- Statutenwijziging als gevolg van de naamswijziging
- Zelfevaluatie
- Opleidingsplan raad van commissarissen
- Bezoldigingsvoorstel directeur-bestuurder
- Bezoldigingsvoorstel raad van commissarissen
- Bestuursbesluiten
- Naleving governancecode
- Benoemingsvoorstel werving en selectie drie nieuwe commissarissen
- Benoeming voorzitter raad van commissarissen
- Beoordeling nevenfuncties raad van commissarissen-leden
- Invulling commissies
- Introductieprogramma nieuwe commissarissen
- Organisatieontwikkeling
- Huurbeleid en huurverhoging
- Corona en impact op bedrijfsvoering
- Evaluatie prestatieafspraken 2020
- Woningmarktonderzoek Republiq
- Bod op de woonvisie
- De omgang met, participatie en invloed van belanghebbenden, alsmede informatie over de werking van lokale netwerken, waarin de woonstichting in de lokale netwerken actief is
- Prestatieafspraken 2021
- Evaluatie verbindingen ontwikkel BV
- Jaarbericht vertrouwenspersoon
- Jaarbericht ongewenste omgangsvormen
- Jaarverslag Klachten adviescommissie (KAC)

Goedkeuring projecten

Conform de Woningwet moet de raad goedkeuring geven aan projecten boven de € 3 miljoen. Conform het investeringsstatuut verleent de raad bij het goedkeuren van de jaarbegroting ook goedkeuring aan deze projecten, op voorwaarden dat de investering niet hoger is dan € 20 miljoen en projecten voldoen aan de vastgestelde kaders. Projecten die hier niet aan voldoen, moeten alsnog ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd. In 2020 zijn geen besluiten genomen van deze omvang.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde drie keer in 2020. Op de agenda stonden:

- Planningsgesprek directeur-bestuurder 2020
- Functioneren directeur-bestuurder
- Beoordeling directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:  Pagina 41



Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie vergaderde twee keer in 2020. Op de agenda stonden:

- Voortgang projecten met aandacht voor risicoparagraaf Grote Zeehelden buurt
- Aan- en verkoopmogelijkheden zoals Eikendonck, Molenrijnstraat en project Moers Midden fase 3 in Moergestel.
- Ontwikkelmogelijkheden
- Projecten begroting
- Investeringsstatuut

Auditcommissie

De auditcommissie vergaderde vier keer in 2020. Op de agenda stonden:

- Perioderapportage
- Risicomanagement
- Managementletter
- Evaluatie, voortgang en opdracht auditor
- Beoordelingsbrief WSW
- Verticaal toezicht
- Plan van aanpak Compliance Aw
- Materiele fout en fouterstel EY
- Regeling Vermindering Verhuurderheffing
- Financieringsvoorstel
- Voortgang ICT organisatieontwikkeling met implementatie Viewpoint
- Bestuursverslag
- Jaarverslag
- Position paper marktwaarde
- Position paper beleidswaarde
- Position paper fusie Charlotte Elisabeth van Beuningen
- Position paper Fiscaliteiten
- Accountantsverslag
- Opdracht accountant
- Evaluatie risicomanagement en AVG
- Kaderbrief
- Evaluatie investeringsstatuut
- Investeringsstatuut
- Jaarplan
- Begroting
- Voortgang werving tijdelijke auditor

Het aanwezigheidspercentage bij de vergaderingen van de raad van commissarissen en van de commissies was in 2020 100% met uitzondering van een vergadering waar het aanwezigheidspercentage 83% bedroeg.

Overleg met belanghouders

De raad van commissarissen hecht belang aan een goed contact met belanghouders van de corporatie. In dat kader heeft de raad van commissarissen in 2020 gesproken met onder meer het college van B&W van de gemeente Vught en is er middels een fietstocht door Vught kennis gemaakt met bewoners en woningbezit. Hierbij is expliciet stil gestaan bij Molukse buurt en zijn wij dankbaar voor de

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 23/06/2021
Behorende bij briefnr. 2105363
Paraaf: *mb* Pagina 42



ontvangen gastvrijheid. De directeur-bestuurder maakt verder verslag van de door Woonstichting Charlotte van Beuningen gevoerde overleggen met belanghouders.

Overleg met OR

De raad van commissarissen onderhoudt contact met de OR. Deze gesprekken met de OR zijn door de raad van commissarissen ervaren als open en constructief.

Overleg met huurdersbelangenorganisatie

De huurders worden vertegenwoordigd door de Huurdersbelangenvereniging. De raad van commissarissen voert overleg met HBV en deze overleggen worden ervaren als open en constructief. Bij dit overleg zijn altijd de door HBV bindend voorgedragen commissarissen aanwezig.

Zelfevaluatie

De raad van commissarissen evalueert eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het directeur-bestuurder het eigen functioneren. De zelfevaluatie over 2020 is door de maatregelen tegen de verspreiding van het Coronavirus verschoven naar 16 februari 2021. Deze zelfevaluatie vond plaats onder de begeleiding van een extern bureau. Bij de zelfevaluatie is stilgestaan bij de verschillende profielen en competenties die nu aanwezig zijn binnen de raad van commissarissen. Dit ook met het oog op het aflopen van de zittingstermijn van twee commissarissen. Verder heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden vanuit de volgende drie rollen: toezichthouder, werkgeversrol en de advies- en klankbordfunctie. De belangrijkste bevindingen zijn:

De toezichthoudende rol

- De raad van commissarissen stelt zich positief kritische op;
- De bestuurder neemt raad van commissarissen mee in dilemma's en afwegingen;
- De commissies functioneren goed. Ook vindt goede terugkoppeling plaats vanuit de commissies;
- Meer aandacht mag uitgaan naar de toetsing van de organisatiedoelstellingen uit het ondernemingsplan en de omgang met de softcontrols.

De sparringpartnerrol

- Bij strategiesessie en bij de wat meer thema-gerichte vragen zoals het bod aan de gemeente wordt deze rol goed ingevuld. Ook in gesprekken met belanghouders;
- De commissies bieden additionele ruimte om over kwesties te sparren;
- Meer aandacht mag uitgaan naar de discussie over de toekomst, zoals bijvoorbeeld de rol van CvB op maatschappelijke vraagstukken;

De werkgeversrol

- Er wordt oprecht aandacht gegeven aan het welzijn en de ontwikkeling van de bestuurder;
- Aandacht dient uit te blijven naar rolvulling: moet passend en toetsbaar blijven binnen de context van de werkgeversrol als toezichthouder;
- Meer aandacht mag uitgaan naar de wijze van terugkoppeling van de selectie- en remuneratiecommissie in raad van commissarissen.

Bezoldiging van de raad van commissarissen

De leden van de raad van commissarissen ontvangen voor hun functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van hun taak. Deze vergoeding is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Het WNT-maximum voor de voorzitter bedraagt 15% van het WNT-maximum, voor overige leden 10%. Charlotte van Beuningen conformeert zich echter aan de opgestelde Beroepsregel honorering commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), met maximale percentages van 11,55% respectievelijk 7,7%. De verplichte verantwoording conform de WNT en conform de Raad voor de Jaarverslaggeving.

2020	Bezoldiging WNT	Bezoldiging beroepsregel
Voorzitter	€ 22.050,00	€ 16.950,00
Lid	€ 14.700,00	€ 11.300,00

De commissarissen verkrijgen onder geen beding financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Commissarissen mogen voorts onder geen enkele voorwaarde activiteiten ontplooiën die in concurrentie treden met de woonstichting of andere werkzaamheden voor de corporatie buiten hun functie als toezichthouder verrichten. Als beginsel geldt dat ook de schijn moet worden vermeden. Verdere informatie en detaillering over de bezoldiging van raad van commissarissen treft u aan in de jaarrekening.

Slotwoord

De raad van commissarissen concludeert dat de toezichthoudende rol zich het afgelopen jaar verder heeft ontwikkeld. De contacten met de directeur-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. De raad van commissarissen is daarnaast in staat gebleken om als klankbord te functioneren en te sparren met directeur-bestuurder over uiteenlopende thema's met in achtneming van ieders rol en verantwoordelijkheid. In de rol als werkgever heeft de raad van commissarissen de juiste gesprekken gevoerd met directeur-bestuurder en diens zelfstandigheid in acht genomen.

Tot slot constateert de raad van commissarissen dat alle middelen zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting. De raad van commissarissen kan zich met deze stukken verenigen. De raad van commissarissen heeft kennis genomen van de bevindingen van de accountant en stelt voor het jaarverslag en jaarrekening 2020 vast te stellen. De vaststelling geschiedt in overeenstemming met de statuten van de stichting (art. 25). Dit betekent dat de raad van commissarissen de charge verleent aan de directeur-bestuurder 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 raad van commissarissen verstrekt.



Dank aan alle belanghouders, gemeente, directeur-bestuurder, medewerkers, huurders en woningzoekenden voor dit volkshuisvestelijk resultaat in bijzondere omstandigheden. Wij zien met vertrouwen 2021 tegemoet en kijken uit naar een constructief jaar met een eenduidig sociaal woningbouwprogramma waar we als organisatie onze schouders onder kunnen zetten.

Vught, 23 juni 2021

D. Vermaas
Voorzitter raad van commissarissen

Belangrijkste ontwikkelingen

Sinds 2016 geldt de wettelijke verplichting voor woningcorporaties om het vastgoed te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De woonstichting heeft hierbij de keuze gemaakt om de basisversie te hanteren en alleen de verplichte vastgoedeenheden door een taxateur laten te taxeren. In 2018 is het waardebegrip beleidswaarde geïntroduceerd. Er is sprake van afgeleide van de marktwaarde, waarbij bij de aftrekposten beschikbaarheid, huurbeleid, onderhoud en beheer rekening gehouden wordt met het eigen beleid van de woonstichting. Vanaf verslagjaar 2018 wordt de beleidswaarde met de toelichting in het jaarverslag en de jaarrekening opgenomen. Onderstaand wordt na de marktwaarde een beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde weergegeven.

Beleidsmatige beschouwing marktwaarde

In onderstaande paragraaf wordt een toelichting gegeven op de ontwikkelingen van de marktwaarde in verhuurde staat gedurende 2020.

Mutatie marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed is dit jaar toegenomen. Vanwege een hernieuwde complexindeling is er een schattingswijziging van € 1,3 miljoen in 2020 die bij eindwaarde 2019 van € 452,0 miljoen wordt bijgeteld. Vervolgens neemt de marktwaarde van € 453,3 naar € 499,7 miljoen toe. Dit betekent een stijging van € 46,4 miljoen (2019: € 67,4 miljoen) en uitgedrukt in een percentage is dat 10,2. Onderstaand volgt een overzicht op hoofdlijnen hoe deze mutatie tot stand gekomen is. De stijging van de marktwaarde gedurende 2020 komt voort uit de volgende vier hoofdoorzaken:

1. De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen is gestegen van € 204.676 naar € 220.534. Dat is 7,7%. Hierdoor neemt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten met € 17,5 miljoen toe. De gemiddelde contracthuur van woningen is gestegen van € 540,60 naar € 553,19 (+2,33%). Daarmee nam de marktwaarde met € 5,1 miljoen toe.
2. In het Handboek 2020 geldt een minimale mutatiekans van 4% in plaats van 2%. Dit zorgt voor een positief effect op de marktwaarde van € 12,4 miljoen. Daarentegen zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, hetgeen een negatief effect op de marktwaarde heeft van € 6,6 miljoen.
3. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, vanwege de validatie van het Handboek, gedaald van 6,46% naar 6,18%. Dat is -0,28 procentpunt. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het Handboek, gedaald van 6,86% naar 6,75% (-0,11 procentpunt). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 4,3 miljoen.
4. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren is (conform Handboek marktwaardering) als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van 6,18% naar 5,98% (-0,2 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden daalt ook van 6,75% naar 6,55%. Hierdoor neemt de marktwaarde toe met € 10,4 miljoen.

De overige wijzigingen hebben per saldo een positief effect van € 3,3 miljoen op de marktwaarde.

Verloopstaat Marktwaaarde 2019 - 2020	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2019 TMS of WALs 6.21	430.732	22.545	453.276
Marktwaaarde 2019 WALs 6.23	430.732	22.545	453.276
Marktwaaarde 2019	430.732	22.545	453.276
Normering 2019	430.732	22.545	453.276
Exploitatie	430.732	22.545	453.276
Voorraadmutaties			
Verkoop	0	-1.435	-1.435
Nieuwbouw	1.299	0	1.299
Overige voorraadmutaties	0	-14	-14
Classificatiewijzigingen	754	-754	0
Subtotaal voorraadmutaties	2.053	-2.203	-150
Mutatie objectgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	2.277	11	2.289
Contracthuur en leegstand	5.082	67	5.148
Maximaal redelijke huur	407	0	407
WOZ-waarde	16.620	857	17.477
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-842	10	-832
Mutatiekans	2.834	32	2.866
Complexdefinitie en verkooprestricties	1.822	4	1.826
Subtotaal mutatie objectgegevens	28.200	981	29.182
Methodische wijzigingen handboek en software			
Versieverschil	-1	0	-1
Begrenzing mutatiekans	12.205	168	12.372
Overdrachtskosten	-6.412	-152	-6.564
Renovatiejaar	972	0	972
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	6.764	15	6.779
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	-752	-1	-753
Disconteringsvoet na validatie	4.406	-62	4.344
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	3.654	-63	3.591
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-2.354	-92	-2.446
Reguliere huurstijging	-91	0	-91
Markthuur	-1.518	59	-1.459
Leegwaardestijging	-3.418	-157	-3.575
Splitsings- en verkoopkosten	274	8	281
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-3.650	-70	-3.719
Beheerkosten	-403	-8	-411
Belastingen en verzekeringen	1.208	25	1.233
Verhuurderheffing	2.750	17	2.767
Disconteringsvoet	10.150	240	10.390
Exit yield	3.879	139	4.018
Subtotaal parameteraanpassingen agv marktontwikkelingen	6.827	161	6.989
Normering 2020	478.230	21.436	499.667
Realisatielabel	478.230	21.436	499.667
Marktwaaarde 2020	478.230	21.436	499.667
Percentage marktwaaarde 2020 t.o.v. 2019	111,03%	95,08%	110,23%

Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

De beleidswaarde vormt voor het Aw en WSW een onderdeel van het verticaal toezichtmodel. Het jaar 2020 wordt als een overgangsjaar gezien naar een definitief normenkader. Eind april 2020 presenteerde het BDO Audit & Assurance B.V.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
 Datum: 23/06/2021
 Behorende bij briefnr. 2105363
 Paraaf: *mb* Pagina 47

gewijzigde set van financiële ratio's en grenswaarden. Dit leidt voor de meeste corporaties tot een toename van de financiële ruimte.

De financiële ratio's en grenswaarden zijn per direct van toepassing. Aw en WSW maken onderscheid tussen de continuïteitsratio's (ICR, LTV en Solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio). De belangrijkste aanpassingen zijn:

- De maximale grenswaarde voor de Loan to Value beleidswaarde is verruimd van 75% naar 85% (DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd);
- De minimaal vereiste solvabiliteit is naar beneden bijgesteld van 20% naar 15% (DAEB en enkelvoudig/geconsolideerd);
- De dekkingsratio wordt berekend op basis van de marktwaarde van de leningenportefeuille;
- De onderpandratio is nieuw. Het onderpand betreft al het vastgoed (ongeacht DAEB of niet-DAEB) waarop WSW bij volmacht hypotheek heeft gevestigd. Voorheen viel al het bezit onder de volmacht van het WSW. In het kader van het strategisch programma wordt de zekerhedenstructuur in lijn gebracht met de Woningwet.

De borgingsruimte wordt door het WSW 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 2020 nieuwe 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 woonstichting in plaats van de uitgangspunten van 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 woonstichting niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Zo wordt bij mutatie de huur opgetrokken naar de beleidshuur (streefhuur) 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 woonstichting ingerekend. Deze afslagen worden inzichtelijk gemaakt via een zogenaamde waterval.

Uit de tabel op pagina 50 is af te leiden dat de beleidswaarde is gestegen van € 200,6 miljoen naar € 202,4 miljoen. Deze toename van € 1,8 miljoen wordt door meerdere componenten veroorzaakt. De wijziging van de rekenmethodiek, waarbij de minimale mutatiekans van 2% naar 4% is verhoogd en de stijging van de gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van 5,1% naar 5,57% (+0,46 procentpunt). Ook de toevoeging van het renovatiejaar aan de objectgegevens zorgt voor een daling van de gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van 5,98% naar 5,95%. Per saldo een stijging van € 1,1 miljoen. Daarnaast zijn de afslagen op de



in de ingerekende verhuurderheffing, WOZ-waarde ontwikkeling en de disconteringsvoet een verhogend effect van totaal € 25,6 miljoen op de beleidswaarde. Daarentegen hebben de wijzigingen in het streefhuurbeleid, de stijging van de onderhouds- en beheerkosten gezamenlijk per saldo een verlagend effect van €26,1 miljoen. Per saldo geven de voorraadmutaties en de wijziging van objectgegevens negatieve correctie van € 1,4 miljoen. De niet-woningen kennen nog wel een toename van € 2,8 miljoen. Van € 23,7 naar € 26,5 miljoen in 2020.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft vorig jaar 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 heeft deze nieuwe definities in de jaarrekening 2020 doorgevoerd. Voor de beleidswaarde zijn de nieuwe definities al in de jaarrekening 2019 doorgevoerd, zoals in de richtlijn werd aangegeven. Daarnaast is voor de berekening van een onrendabele top op investeringen in de jaarrekening 2020 ook rekening gehouden met de nieuwe definities. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van het beleid van de woonstichting kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

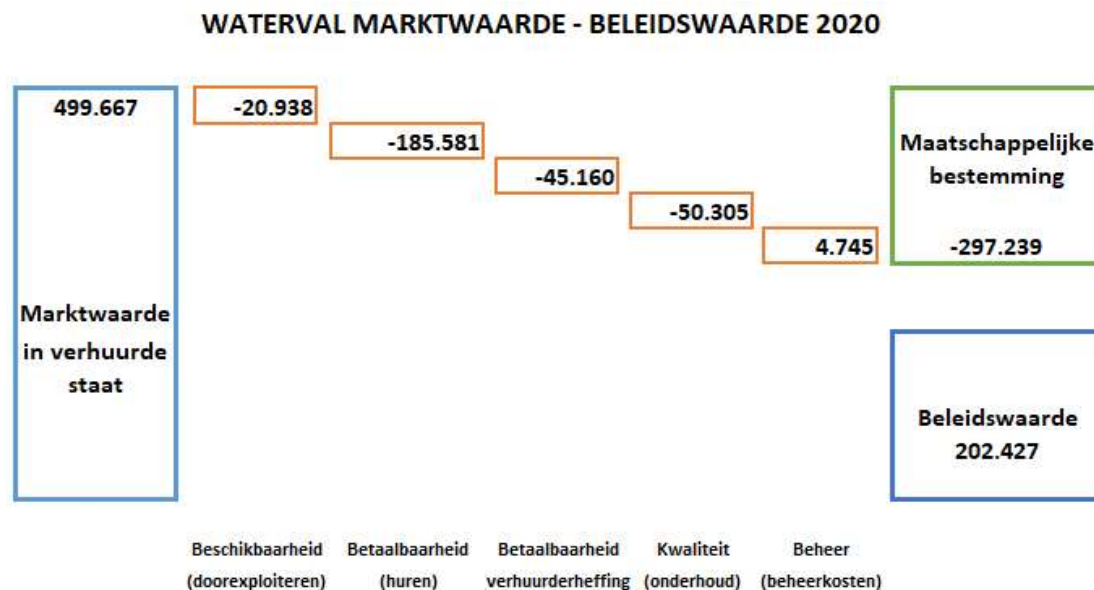
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door de woonstichting betreffende de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over de huursomstijging en de inkomenscategorieën. In de toekomst kan de huurstijging, de streefhuur (beleidshuur) 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 2020 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio Noordoost Noord-Brabant, waarin de woonstichting 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 doorexplotatie 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.

Verloopstaat Beleidswaarde 2019 - 2020 - Totaal			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2019	183.631	16.956	200.587
Af: Beleidswaarde 2019 niet-woningen	-18.954	-4.719	-23.673
Beleidswaarde 2019 woningen	164.677	12.237	176.915
<u>Voorraadmutaties woningen</u>			
Verkoop	0	-1.753	-1.753
Sloop	0	0	0
Nieuwbouw	1.274	0	1.274
Overige voorraadmutaties	0	0	0
Classificatiewijziging	462	-462	0
Subtotaal voorraadmutaties woningen	1.736	-2.214	-478
<u>Rekenmethodiek beleidswaarde</u>			
Aftopping streefhuur DAEB-woningen	0	0	0
Begrenzing mutatiekans	880	-82	798
Renovatiejaar	260	0	260
Subtotaal rekenmethodiek beleidswaarde	1.140	-82	1.058
<u>Mutatie objectgegevens woningen</u>			
Contractuur en leegstand	5.416	80	5.496
Maximale huur	-80	0	-80
WOZ-waarde	-5.963	-4	-5.967
Mutatiekans door exploiteren	-1	-47	-48
Overige objectgegevens	-372	9	-363
Subtotaal mutatie objectgegevens	-1.000	38	-962
<u>Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde</u>			
Macro-economische parameters	89	-29	60
Verhuurderheffing lagere percentages	5.698	128	5.826
WOZ-waardeontwikkeling	1.030	0	1.030
Disconteringsvoet	17.590	1.076	18.666
Overige marktwaardeparameters	0	0	0
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	24.407	1.175	25.582
<u>Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde</u>			
Aanpassing streefhuurbeleid	2.581	1.577	4.158
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	-21.593	-5.045	-26.638
Aanpassing beheerkosten	-3.260	-408	-3.668
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-22.272	-3.876	-26.148
Beleidswaarde 2020 woningen	168.689	7.278	175.967
<i>Subtotaal mutatie in beleidswaarde woningen</i>	<i>4.011</i>	<i>-4.959</i>	<i>-948</i>
Bij: Beleidswaarde 2020 Niet-woningen	21.695	4.766	26.461
Beleidswaarde 2020	190.384	12.044	202.428
<i>Subtotaal mutatie in beleidswaarde</i>	<i>6.752</i>	<i>-4.912</i>	<i>1.840</i>
<i>Percentage beleidswaarde 2020 t.o.v. 2019</i>	<i>103,68%</i>	<i>71,03%</i>	<i>100,92%</i>



Beleidsmatige beschouwing 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)



De waterval van de marktwaarde naar de beleidswaarde laat zien welk deel van de marktwaarde voor de woonstichting met het huidige beleid te realiseren is. Vanwege de maatschappelijke rol en de uitgangspunten in het ondernemingsplan kan de woonstichting niet dezelfde bedrijfsresultaten (waarden) realiseren als een belegger. De grootste verschillen ontstaan door het matigen van de huur (betaalbaarheid € 185,6 miljoen) en het niet-uitponen bij mutatie maar doorexploiteren (beschikbaarheid) levert € 20,9 minder opbrengsten op. Daarnaast zorgt de verhuurdersheffing voor een afroaming van de investeringen van € 45,2 miljoen. De kwaliteitsverbetering en instandhouding van het woningbezit inclusief verduurzaming door onderhoud kost € 50,3 meer. Het beheer van de woonstichting is lager dan een belegger en levert € 4,7 miljoen op. Bij elkaar leidt dit per saldo tot een maatschappelijke bestemming van € 297,2 miljoen. De maatschappelijke bestemming over 2019 bedroeg € 251,5 miljoen. De toename van de maatschappelijke bestemming moet vooral gezocht worden in de sterk achterblijvende streefhuren. De markthuren stijgen harder. Bovendien investeert de woonstichting in de kwaliteit van het woningbezit door te verduurzamen. Van de marktwaarde van € 499,6 miljoen, is slechts € 202,4 miljoen realiseerbaar, aangezien de woonstichting invulling blijft geven aan haar sociale taak.

Het eigen vermogen van woonstichting bedraagt ultimo 2020 € 406,7 miljoen (2019: € 355,1). Dit vermogen is gebaseerd door te waarderen van het vastgoed op de marktwaarde in verhuurde staat. Uitgaande van een waardering op beleidswaarde zou het eigen vermogen 2020 € 297,2 miljoen lager zijn (2019: € 251,5) en leiden tot een realiseerbaar eigen vermogen van € 109,5 miljoen (2019: € 103,6 miljoen).

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Voor de beleidswaarde zijn acht sensitiviteitsanalyses doorgerekend. De effecten worden hieronder weergegeven:

	Waarde * € 1.000	Effect * € 1.000
Beleidswaarde 2020	202.427	
Beleidshuur + € 25	215.309	12.882
Beleidshuur -/- € 25	189.140	-/- 13.287
Onderhoudsnorm + € 100	193.290	-/- 9.137
Onderhoudsnorm -/- € 100	211.565	9.138
Beheernorm + € 100	193.476	-/- 8.951
Beheernorm -/- € 100	211.379	8.952
Disconteringsvoet + 0,50%	185.843	-/- 16.585
Disconteringsvoet -/- 0,50%	222.269	19.842

Jaarresultaat

Het jaarresultaat wordt deels bepaald door onze bedrijfsvoering maar voor het overgrote deel door de waardeveranderingen van het vastgoed. De Woningwet schrijft voor dat de woonstichting de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moet 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, zodat meer inzicht in het resultaat uit bedrijfsvoering wordt gegeven. Wij maken een uitsplitsing in nettoresultaat 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 2019 zijn toegevoegd.

Uit onderstaand overzicht is verder af te leiden dat het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is gedaald van € 8,6 miljoen vorig jaar naar € 8,2 miljoen dit jaar. Dit lagere resultaat van € 0,4 miljoen wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de hogere lasten verhuur- en beheeractiviteiten € 0,2 miljoen en de hogere lasten onderhoud van € 0,2 miljoen en een toename van de overige directe lasten exploitatie bezit van € 0,4 miljoen. Daartegenover staat nog een hogere huuropbrengst van € 0,4 miljoen.

Het resultaat van de verkoop uit de vastgoedportefeuille daalt verder, doordat de activiteiten in verkoop beperkt blijft tot versnipperd bezit en de producten van verkoop onder voorwaarden. Voor het sociale woningbezit is de keuze gemaakt om zoveel mogelijk sociale huurwoningen in portefeuille te houden en daarbij nog lokale in bezit zijnde niet-DAEB-woningen naar de reguliere huur over te hevelen. De waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille zijn met € 48,1 miljoen ten opzichte van 2019 € 65,7 miljoen fors minder toegenomen. Verder zien we dat de overige waardeveranderingen in 2020 op een bate van € 1,6 miljoen. De terugname van de onrendabele investering van de in 2020 gestegen marktwaarde van het nieuwbouwproject, 152 woningen in de Grote Zeeheldenbuurt, zorgt voor een bate van € 1,9 miljoen. Wel is er nog een onrendabele investering van € 0,3 miljoen voor het project Isabellaveld, wijziging van gebruik van een object en enkele kleine afboekingen sociaal vastgoed.



WINST-EN-VERLIESREKENING		
X € 1.000	2020	2019
Huuropbrengsten	21.178	20.796
Opbrengsten servicecontracten	752	788
Totaal Bedrijfsopbrengsten	21.930	21.584
Lasten servicecontracten	752	788
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.292	2.107
Onderhoudsactiviteiten	5.109	4.945
Overige directe lasten exploitatie bezit	5.606	5.191
Totaal bedrijfskosten	13.759	13.032
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	8.171	8.552
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.161	1.547
Toegerekende organisatiekosten	0	-136
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.794	-1.148
NETTO RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	-633	263
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.560	-2.551
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	46.540	68.144
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	23	24
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	48.123	65.617
Overige organisatiekosten	-263	-383
Kosten omtrent leefbaarheid	-251	-247
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	-513	-630
BEDRIJFSRESULTAAT	55.147	73.802
Wijzingen waarde financiële vaste en effecten die tot de vlottende activa behoren	-576	536
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	71	91
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.465	-2.839
Saldo financiële baten en lasten	-2.970	-2.211
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	52.177	71.591
Belastingen	-860	-3.232
RESULTAAT NA BELASTINGEN	51.317	68.359
Resultaat deelnemingen	-255	-88
NETTO RESULTAAT	51.062	68.271

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



Huren en opbrengsten servicecontracten

De huren nemen met € 0,4 miljoen toe door met name de huurstijging 2020.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheer stijgen met € 0,2 ten opzichte van vorig jaar door de toegenomen toegerekende organisatiekosten en overige lasten.

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 van € 4,9 miljoen naar € 5,1 miljoen als gevolg van een lichte toename klachtenonderhoud ad € 10.000 ten opzicht van voorgaand jaar. Het mutatieonderhoud 2020 van € 477.000 is daarentegen € 93.000 lager dan voorgaand jaar (2019: € 570.000). Het contractonderhoud is € 35.000 lager dan voorgaand jaar en bedraagt € 831.000. De kosten voor het planmatig onderhoud kunnen jaarlijks fluctueren vanwege het aantal, de soort en de grootte van de planmatige onderhoudsprojecten. In 2020 is hoofdzakelijk schilderwerk uitgevoerd en bedroegen de kosten € 2.075.00 en in 2019 was dit € 1.605.000.

Overige directe lasten exploitatie bezit

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 in 2020 € 5,6 miljoen (2019: € 5,2 miljoen). Evenals in 2019 heeft het WSW geen saneringsheffing opgelegd. De stijging had met betrekking op de toegenomen verhuurderheffing € 0,3 miljoen en toegerekende organisatiekosten van € 0,1 miljoen. Veel van deze kosten zijn niet of nauwelijks door de woonstichting beïnvloedbaar en worden van rechtswege opgelegd.

Overige beheerkosten

Onder deze post zijn de volgende kosten verantwoord:

- Kosten RvC
- Kosten externe accountant
- Kosten automatisering
- Kosten auditor

Deze kosten kwamen vorig jaar uit op € 1,3 miljoen. De kosten in 2020 komen uit op € 1,3 miljoen. Daarbij zijn de kosten van de RvC licht gedaald met € 6.500 door de invulling van vacatures en de daaraan gekoppelde kosten. Ook de kosten van de accountant namen af. Wel namen de kosten van automatisering met € 0,2 miljoen toe door de start van het implementatietraject Viewpoint en de opstart van het projectteam met adviseurs en inleenkrachten.



Leefbaarheid

De uitgaven aan leefbaarheid zijn dit jaar € 250.696 en is van een gelijk niveau als voorgaand jaar. Het bedrag wat we wettelijk per verhuureenheid aan leefbaarheid mogen besteden bedraagt € 127,39 per sociale huurwoning. Ultimo 2020 hadden wij 3.073 DAEB-woningen in bezit, de leefbaarheidsuitgaven per sociale huurwoning komen zodoende uit op € 81,58 per woning (2019: € 80,75).

Financiële baten en lasten

De rentelasten zijn gedaald van € 2.839.000 naar € 2.465.000. Deze daling is het gevolg van de herfinanciering van twee leningen tegen een fors lagere rente. De gemiddelde rente over onze leningenportefeuille daalde verder van 2,50% in 2019 naar 2,07% per 31 december 2020.

In 2020 is een bedrag van € 7,7 miljoen met een gemiddeld rentepercentage van 3,743% afgelost en is € 20 miljoen opnieuw aangetrokken met een gemiddeld rentepercentage van 0,5515%. De prijsrisico's van de leningen met overzicht ingedeeld in groepen van rentepercentages en looptijden is terug te vinden in de paragraaf Financiële instrumenten.

Boekwinst verkoop onroerende goederen

Dit jaar hebben vijf huurwoningen uit onze portefeuille Koop naar Wens volledig aan de huurder verkocht, dan wel met de eigenaar doorverkocht en daarbij de uitstaande vordering geïnd. Verder zijn er nog twee woningen met verkoop onder voorwaarden teruggekocht en vervolgens direct doorverkocht. De verkoopopbrengst bedroeg € 1,2 miljoen. De boekwaarde was € 1,8 miljoen. Per saldo kwam het boekverlies verkoop onroerende goederen uit op € 0,6 miljoen.

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 € 46.540.200. De fluctuatie in de marktwaarde is bij de beleidsmatige beschouwing van de marktwaarde aan bod geweest. De onrendabele investeringen (ORT) bedragen -/- € 1.560.000. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- Herwaardering ORT Grote Zeeheldenbuurt -/- € 1.881.000
- 10 woningen nieuwbouw Isabellaveld oplevering € 278.000
- Diverse investeringen in bestaande complexen € 43.000

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 leidde in 2020 tot waardevermindering van € 576.000.



Belastingen

Bij de Belastingdienst zijn de aangiften voor de vennootschapsbelasting tot en met boekjaar 2015 afgewikkeld. De aanslag 2016 is opgelegd, maar daar is bezwaar op aangetekend, omdat wij ons niet kunnen vinden in het standpunt van de Belastingdienst met betrekking tot de voorziening onderhoud en de zogenaamde "piekvereiste". Voor de heffing vennootschapsbelasting over 2017, 2018, 2019 en 2020 is een voorlopige aanslag opgelegd die inmiddels is betaald.

Met de Belastingdienst is in het tweede half jaar 2019 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 en volgende jaren een correctie van respectievelijk 34% en 38% van de onderhoudsuitgaven door te voeren, waarbij het aangebrachte onderhoud als investering wordt gezien. Voor 2019 en volgende jaren stelt de Belastingdienst voor om 36% van de geplande onderhoudskosten als niet aftrekbaar te kwalificeren. Om rentelasten zo veel mogelijk te beperken de voorlopige aanslagen 2016 tot en 2020 inmiddels betaald zonder rekening te houden met de voorziening onderhoud.

De afwaardering wegens sloop van 85 resterende woningen in de Grote Zeeheldenbuurt met een fiscaal verrekenbaar verlies van € 9,8 miljoen is zowel in de jaarrekening als de aangifte 2018 opgenomen. Wij 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. Nu deze afwaardering vooralsnog niet is 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 woonstichting in mindering kan worden gebracht. Vervolgens zijn alle compensabele verliezen verrekend en resulteert op basis van de huidige inzichten een belastbare winst van € 4,04 miljoen, waaruit een te betalen vennootschapsbelasting van € 805.000 volgt. Over boekjaar 2020 hebben wij bij de voorlopige aanslag een belastbare winst van €3.420.000 ingecalculeerd en daarbij een voorlopige aanslag van € 838.000 betaald. Op basis van de laatste berekeningen verwachten wij dat de belastbare resultaat 2020 omstreeks € 3 miljoen uitkomt.

Wanneer de discussie met de Belastingdienst er toe leidt dat de woonstichting de in de jaarrekening opgenomen fiscale onderhoudsvoorziening volledig volgens het standpunt van de Belastingdienst moeten terugbrengen, dan dient er over de jaarrekeningen 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 juli 2020 heeft het WSW het vernieuwde borgingsplafond op basis van de nieuwe meerjarenbegroting 2020-2029 afgegeven. Hiermee is het borgingsplafond van Woonstichting Charlotte van Beuningen als volgt:

2020	€ 121.366.000
2021	€ 131.248.000
2022	€ 134.553.000

In dit borgingsplafond zijn beperkte nieuwbouwinvesteringen voor de komende drie jaar opgenomen, aangezien ook rekening is gehouden met de verkoop van woningbezit buiten Vught.

Treasury en renterisico

De woonstichting is door het exploiteren van sociale woningen een kapitaalintensief bedrijf. Derhalve is het beheer van de leningenportefeuille een belangrijk onderdeel van het financieel beleid. Hierbij zijn voortdurend bezig om de aanwezige renterisico's te beheersen door een optimale spreiding van de leningenportefeuille door te voeren. Daarbij maken wij gebruik van het huidige lage renteniveau en de nieuwbouwinvesteringen, waardoor wij voor 2020 en 2021 de horizon van de leningenportefeuille naar 50 jaar hebben uitgebreid. Dientengevolge hebben wij de komende jaren voldoende ruimte om leningen voor een korte termijn te financieren, wanneer de rente weer oploopt of wanneer wij op korte termijn door woningverkoop weer over voldoende liquiditeit kunnen beschikken. Volgens ons financieel statuut streven wij jaarlijks naar een maximaal renterisico van 15% van de totale leningenportefeuille. Voor de leningenportefeuille blijven wij ieder jaar veelal rondom of onder het percentage van 10%.

Verbindingen

Woonstichting Charlotte van Beuningen staat als Toegelaten Instelling Volkshuisvesting aan het hoofd van de groep. Er is nog één verbinding Charlotte van Beuningen Holding BV. Deze verbinding is nog van beperkte omvang en de Holding overschrijdt niet de drempel van een kleine onderneming. Derhalve is de uitzondering van het niet consolideren van de holding op grond van (artikel 396 Boek 2 BW) van toepassing. Zodoende is de Toegelaten Instelling (TI) vrijgesteld van de verplichting tot het opmaken van een geconsolideerde jaarrekening. Het resultaat van de verbinding blijft buiten deze jaarrekening.

Voor de volledigheid vermelden wij dat het negatieve resultaat van de Charlotte van Beuningen Holding BV -/€ 254.901 was. Het verlies werd veroorzaakt een negatief resultaat aangaande de afronding van Centrumplan Moergestel fase 2 van € 174.750, de gemaakte advieskosten € 10.646 en de betaalde renten over de rekeningcourant van TI en de bank van totaal € 69.505. Dit negatieve resultaat is van de rekening-courant met de woonstichting (TI) afgeboekt, aangezien de Holding BV vanaf boekjaar 2018 geen Eigen Vermogen meer heeft. Per 31 december 2020 heeft de Holding een schuld aan de Toegelaten Instelling (TI) van € 1.269.814 (2019: € 1.432.909). Er zijn geen bedragen vanuit de TI naar de Holding gestort. De activiteiten in de verbinding zijn nog beperkt. De restende grondpositie is eind 2020 na taxatie via een makelaar te koop aangeboden En er hebben zich enkele kopers gemeld, waarnaar een onderzoek op balansdatum loopt. Naar verwachting wordt de grondpositie in 2021 verkocht en zal de Holding worden geliquideerd. De omvang van de liquiditeiten bedraagt ultimo 2020 € 1.218.968 (2019: € 1.083.193). De voorraad (grondpositie) is eind 2020 gewaardeerd op € 110.626 (2019: € 268.395).



Risicomanagement

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

Opzet risicomanagement

Woonstichting Charlotte van Beuningen erkent het belang om risico's en onzekerheden die haar doelstellingen kunnen bedreigen te beheersen dan wel te mitigeren. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de gehele organisatie en medewerkers. Wanneer wij ons bewust zijn van risico's in ons dagelijks werk, kunnen wij bestaande risico's beheersen, nieuwe risico's vroegtijdig herkennen en beheersbaar maken. Het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie. Het maken van fouten past bij een lerende organisatie. Met behulp van risicomanagement proberen wij de risico's en onzekerheden zo goed mogelijk in beeld te krijgen. Wij hebben in 2020 een herijkt risicomanagementsysteem vastgesteld. Hierin hebben wij aangegeven hoe wij ervoor zorgen, dat we onze doelstellingen bereiken, waarbij wij scherp blijven om een overtreding van wettelijke regelingen te voorkomen. Verder geven wij aan hoe wij strategische, tactische en operationele risico's beheersen en hoe wij bewaken dat onze financiële verslaggeving betrouwbaar blijft en wij conform de verslaggevingsregels rapporteren. Op deze wijze willen wij de continuïteit van de woonstichting op de lange termijn in stand houden.

Medio 2020 heeft het Institute of Internal Auditors (IIA) een update aangereikt van het Three Lines of Defence model. Het 3LoD wordt bij de woonstichting mede gebruikt om de corporatie in te richten qua governance en control. Daarnaast overleggen de drie linies elke 14 dagen met de directeur-bestuurder over de belangrijkste risico's en onzekerheden. Het model geeft duidelijke structuur en is overzichtelijk. Ook kunnen met het model de verschillende toezichthouders en stakeholders goed geïnformeerd worden over de wijze waarop risicomanagement is ingericht en uitgevoerd en wat de bevindingen zijn.

Met deze wijzigingen zoekt Charlotte van Beuningen de aansluiting bij de vernieuwde risicomanagementnormen COSO 2017. De woonstichting heeft het afgelopen jaren gekozen voor de sterkere koppeling aan strategie en doelstellingen. Ook is de doelstelling van risicomanagement om niet alleen te kiezen voor waarde behoud maar juist ook waarde creatie. Bij de laatste update van het risicomanagement is de toevoeging Defence verdwenen en spreken wij vanaf 2021 nog over het three-lines-model (3-LM).

De positieve kant van risicomanagement maken wij concreet door de focus aan te brengen op Risk-based decision-making. Oftewel een proces dat bestaat uit analyse, planning, actie, monitoring en review door de drie linies en de afstemming met de directeur-bestuurder. Als onderdeel van dit proces nemen wij ook de potentiële impact van risico's en onzekerheden op te realiseren doelstellingen mee in relatie met het laatste ondernemingsplan.

Het in 2020 gebruikte risicomodel is gebaseerd op de "three lines of defence", waarbij de proceseigenaar en de verantwoordelijk manager deel uitmaken van de eerste lijn en verantwoordelijk zijn voor de directe beheersing van het proces. Daarnaast inventariseert en actualiseert de directeur-bestuurder, het MT en de controller periodiek de belangrijkste strategische risico's, alsmede de risico's rondom governance & continuïteit en de operationele risico's.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 23/06/2021
Behorende bij briefnr. 2105363
Paraaf:  Pagina 58



en monitoren zij de beheersmaatregelen. De risicoanalyse, de vastlegging, de werking van de beheersmaatregelen en de rapportage zijn via een vast format vormgegeven en met de RvC afgestemd. De controller beoordeelt als tweede lijn, de opzet en werking van de activiteiten de proceseigenaren en rapporteert hierover aan de directeur-bestuurder en het MT. De auditor geeft als onafhankelijke derde lijn zijn oordeel over (de werking van) deze systematiek en rapporteert hierover aan de Audit Commissie en de RvC. Dit proces vindt drie maal per jaar, samen met de reguliere periodieke managementrapportage plaats.

Een belangrijk punt van aandacht in 2020 bleef de verdere versterking van de zogenoemde eerste lijn en het documenteren van de uitgevoerde controles. Tevens heeft een verdere uitbreiding en vastlegging van de strategische, governance & continuïteitsrisico's en de operationele risico's geëvalueerd en zo nodig, zijn risico's vervallen, toegevoegd of hebben een lagere prioriteit gekregen, dan wel zijn deze (tijdelijk) gearchiveerd. De woonstichting is een menselijke onderneming die opereert in een steeds onzekere, complexere, onderling verbonden en sterk veranderende wereld. Ook de woonstichting heeft meerdere belanghebbenden met uiteenlopende, veranderlijke en soms tegenstrijdige belangen. Belanghebbenden vertrouwen op het toezicht op de organisatie door de directeur-bestuurder en de interne en externe toezichthouders. Het bestuur beschikt na goedkeuring RvC over de middelen. Zo nodig delegeert het bestuur de bevoegdheden aan het management om passende maatregelen te nemen, waaronder risicobeheer.

Risico's en onzekerheden 2020

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 2020 heeft Woonstichting Charlotte van Beuningen de volgende belangrijkste risico's onderkend. Hierbij is een onderscheid gemaakt in strategische risico's, compliance & continuïteitsrisico's en operationele risico's. 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 te realiseren en invloed kunnen hebben op de lange termijn doelstellingen.

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.

De operationele risico's zijn risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficiëntie 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.

Onderstaand zijn de belangrijkste risico's 2020 samengevat opgenomen. Geen van deze risico's heeft zich gedurende boekjaar 2020 voorgedaan en hebben daarmee geen impact gehad op de resultaten en/of de financiële positie.



Strategische risico's	Beheersmaatregel(en)	Ondernomen actie(s)
Vernieuwde processen in nieuw ERP-omgeving, zoals digitalisering en klantportaal nog uitwerken plus het implementatieproces vormgeven.	Ondersteuning met deskundigheid implementatieproces door inhuur en inzet eigen medewerkers	1. Opstellen implementatieplan met personele invulling afdeling en werkgroepen. 2. Inrichten projectorganisatie met program manager 3. Communicatieplan naar personeel, huurders en website plus notitie naar RvC
Acceptatie- en migratieproces in combinatie met werkdruk in de organisatie en personele bezetting	Ondersteuning afdelingen door inhuur en voortdurende afstemming managers en bestuurder met OR en stuurgroep	Betrekken OR, medewerkers, RvC en huurders in voortgang en periodieke communicatie over nieuw informatiesysteem
Duurzaamheidsambitie kan financiële continuïteit stevig onder druk zetten	1. Bewezen concepten toepassen in complexbeheerplannen 2. Kader voor nieuwbouw BENG formuleren	1. Complexbeheerplannen doorrekenen met duurzaamheidsinvesteringen in overleg met betrokkenen 2. Investeringskosten duurzaamheidspakket herijken
Niet aansluiten op nieuw woonruimteverdelingssysteem kan samenwerking in regio onder druk zetten en is nodig vanwege onafhankelijkheid, digitalisering en vermindering frauderisico's	Opstellen notitie met afwegingskaders, waarin argumenten voor en tegen van de diverse partijen zijn opgenomen om zodoende de keuze en het pad daarnaar toe zo goed mogelijk voor te bereiden	1. Inrichten van zorgvuldig proces met alle partijen en stakeholders voor aansluiting op regionaal WRV 2. Voorbereiden dat woningtoewijzing via Viewpoint in 2021 start en het testen van gegevensbestand woningzoekenden op volledigheid, actualiteit en juiste werking.
Risico's 152 woningen Grote Zeeheldenbuurt 1. vertraging wetgeving uitstoot van stikstof en heiwerk 2. ontvangen ISDE-subsidie warmtepomp 3. Beperkte buffers onvoorzien	Maandelijks risicometing en rapportage aan MT en periodiek overleg met controller plus communicatie naar Auditcommissie. Opstellen budget en realisatieoverzichten nieuwbouw	1. Maandelijks document risico's en voortgang project 2. Verkrijgen beschikking ISDE-subsidies 3. Handhaving afspraken over gebruik elektrische kranen en machines tijdens bouwproces.
Ambitie nieuwbouw (>25 won.) met verduurzaming bestaand bezit en gemeentelijke samenwerking voor bouwlocaties	Stichtingskosten en bouwvolume beheersen. Contacten leggen met samenwerkingspartners binnen Vught. Toetsing aan investeringsstatuut	1. Samenwerkingspartners nieuwbouw met grondlocaties 2. Scenario's nieuwbouw doorrekenen voor diverse woningtypen 3. Investeringsstatuut actualiseren
Mogelijk onjuiste of lange besluitvorming door onvoldoende scherpte beleid	Waar nodig kaders inkoop, aanbestedingsbeleid en inkoopvoorwaarden bijstellen	Inkoopbeleid professionaliseren 1. Opdrachtgeverschap 2. Integriteit en duurzaamheid 3. Doelmatigheid besteding

Risico's compliance & continuïteit	Beheersmaatregel	Ondernomen actie(s)
Niet voldoen aan LTV-norm van een mogelijke sterke daling van de ICR.	LTV en ICR toetsten met generen van voldoende kasstromen en de nominale schuldpositie. Lange termijn opbrengst potentie beleidswaarde doorrekenen	1. LTV berekenen en analyseren bij jaarrekening en begroting 2. Ontwikkeling LTV en ICR laten doorrekenen in beslisdocument bij alle projecten
Hoge kosten of boetes die kunnen ontstaan door niet voldoen aan fiscale wet- en regelgeving	Interne controle op belastingaangiften en versnelling met voorlopige aangiften VPB	1. Format opstellen voor controle fiscale aangiften 2. Jaarlijkse planning en uitvoering controles conform format 3. Tijdig extern fiscaal advies bij complexe fiscale zaken
Het niet of niet volledig voldoen aan de nieuwe governancecode 2020	Periodieke toets of nieuwe governancecode voldoende terugkomt bij handelingen en nieuwe besluiten bestuurder en RvC	1. Gebruik nieuwe checklist GCW bestuursverslag 2020 2. Periodieke beoordeling van handelingen en bestuursbesluiten of deze overeenkomstig de governancecode zijn genomen
Het opzettelijk handelen door personen (hoger) management / RvC / personeel of derden met gebruik making van misleiding met als doel een onrechtmatig of onwettig voordeel te behalen	1. Preventieve maatregelen nemen en aangeven wat als ongewenst gedrag beschouwd wordt en vastlegging in integriteitscode en deze bespreken en trainen. 2. Frauderisico's ieder kwartaal in het MT bespreken en bestuurder periodiek met RvC	1. Bijzondere, ongebruikelijke en significante transacties en bestuurs- en RvC-besluiten beoordelen 2. Opstellen frauderisico checklist met interne beheersmaatregelen, kans en impact per afdeling inschatten en monitoren. 3. In overleg met accountant een spendanalyse opstellen en een data-analyse uitvoeren.
Het niet-voldoen aan passendheidsnorm 80/10/10 bij toewijzing in bijzonder bij de voorlopige toewijzing nieuwbouw GZB	1. Procedure woningtoewijzing hanteren en toelichten bij GZB-toewijzingen 2021 opnieuw voordat toewijzing definitief wordt. 2. Bewaking passendheidsnorm in boekjaar 2020 in relatie met toezegging GZB.	1. Goede vastleggingen maken afspraken toewijzing qua inkomens na oplevering begin 2021 opnieuw toetsen . 2. Voldoende ruimte in toewijzingscategorieën gedurende 2021 behouden voor het oplossen van probleemgevallen. 3. Gebruik maken van het vernieuwde toewijzingsformulier met ondertekening en voldoen aan het wettelijk kader.
Het niet-voldoen aan de Woningwet in brede zin (ook WNT-bepalingen en verkopen).	Opleiden MT en medewerkers en aandacht voor governance en compliance. Het vooraf betrekken van de controller bij belangrijke processen (verkopen en WNT en toewijzingen).	1. Opleiding en bijscholing Woningwet MT en beleidsmedewerkers en bestuurssecretaris. 2. Attenderen medewerkers om probleemgevallen verkoop en toewijzing de controller voortijdig erbij te halen 3. Controller wordt bij besluit aankoop en WNT betrokken.

Operationele risico's	Beheersmaatregel	Ondernomen actie(s)
Geen complexbeheerplannen, onderhoud / investeringen hierdoor komt verduurzaming bezit niet op gang	Uitwerken beheerplan per complex met prioriteitstelling en deze met stakeholders bespreken (tactisch complexplan)	Strategisch voorraadbeheer uitwerken met nieuwe RGS-partners en implementeren per complex
Planning en uitvoering onderhoudsprojecten lopen vertraging door externe omstandigheden (Corona/wet)	Bepaling wat binnen wet- en regelgeving RIVW mogelijk is en andere wetgeving (stikstof)	Afstemming met RGS-partners en andere aannemers volgen RIVW en wetgeving. Controle opvolging door Vastgoed
- Oplopende huurachterstanden door uiteenlopende betalingsregelingen - beoordeling verzending deurwaarder (noodzaak / resultaat)	Maandelijkse monitoring huurachterstanden en inzet betalingsregelingen (Corona) of huurverlaging en onderbouwing verzending deurwaarder	Algemeen kader voor betalingsregelingen opstellen en rapportage effecten (beperking verzending) deurwaarder over 2020 versus 2019

Belangrijke onderhoudsrisico's

De belangrijkste onderhoudsrisico's worden hieronder aanvullend benoemd.

Risico's nieuwbouw Grote Zeeheldenbuurt (GZB)

Voor dit grote project van 152 nieuwbouwwoningen zijn de risico's apart in kaart gebracht en maandelijks gerapporteerd met toename en afname van de ontwikkeling van de aanwezige risico's. De belangrijkste risico's in dit project waren de onzekerheid van aanleghoogte paalfundering, het verkrijgen van de ISDE-subsidie voor de warmtepompen en de kans op vertraging van leveringen en de inzet van personeel door coronaperikelen. Gedurende het project zijn deze risico's vermindert dan wel opgelost. Gedurende de uitvoering van januari 2020 tot heden hebben zich geen grote problemen of risico's voorgedaan en heeft dit niet geleid tot overschrijding van budgetten of bouwtijd.

Risico's onderhoudskosten

Bij mutatieonderhoud is gebleken dat door toename van het aantal mutaties ook de kosten aanzienlijk kunnen toenemen. Voor 2021 is rekening gehouden met een aanzienlijk groter aantal mutaties. Dit wordt veroorzaakt door zowel een toename van het aantal reguliere mutaties alsmede door de extra mutaties als gevolg van de doorstroming en oplevering van de nieuwbouw GZB.

Brandveiligheidsrisico's

Voor alle appartementengebouwen en specifiek voor de zorggebouwen zijn preventief voorzieningen getroffen om brand te voorkomen, of anders zo spoedig mogelijk het alarm in werking te laten treden. Verder worden periodiek alle alarm- en blusvoorzieningen gecontroleerd en worden vluchtwegen op functionaliteit geïnspecteerd.

Asbestrisico's

In de woningen uit de vastgoedportefeuille ouder dan 1980 wordt bij alle soorten onderhoud vooraf bepaald of ter plaatse asbest aanwezig is.

middel van inspecties is of wordt vastgesteld of in het verleden op projectmatige wijze asbest is toegepast. Bij aanwezigheid van asbest worden bij onderhoudsprojecten alle noodzakelijke maatregelen getroffen om het asbest op een veilige manier te saneren. Bij mutatiwoningen wordt al het aangetroffen zichtbare asbest direct gesaneerd. In 2021 zal een opstelling worden gemaakt van alle bekende asbestproducten in de complexen met een raming van de saneringskosten.

Financiële positie en financieringsmogelijkheden

Overheidsmaatregelen die de financiële situatie van corporaties raken, zorgen voor meer onzekerheid en leiden tot een afname van rendement bij nieuwe investeringen. Dit betekent dat de borgstellingstelling met meer onzekerheden gepaard gaat. De financiële ratio's en verdien capaciteit staan onder druk en het rendement (inflatieniveau) op het Eigen Vermogen wordt nauwelijks nog gehaald. Wel zijn de ratio's, zoals voorafgaand aangegeven nog ruim voldoende. Charlotte van Beuningen hanteert bij financiering van leningen per jaar een renterisico van 15%. Dit betekent dat niet meer dan 15% van de leningenportefeuille een nieuw rentepercentage mag gaan gelden. In 2020 hebben we € 8,2 miljoen afgelost op de leningenportefeuille en is voor € 20 miljoen aan nieuwe leningen voor de nieuwbouw aangetrokken. De leningenportefeuille laat hierdoor een toename zien van € 11,8 miljoen en stijgt naar € 114,4 miljoen eind 2020. De spreiding van de af te lossen leningen houden wij intact, zodat het plafond van 15% ruimschoots uit zicht blijft. Woonstichting Charlotte van Beuningen maakt geen gebruik van financiële instrumenten voor het afdekken van renterisico's.

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

Het WSW heeft de woonstichting een lage inschaling qua risicoprofiel gegeven. Daarmee geeft het WSW aan dat met betrekking tot beschikbaarheid van financiering voor DAEB-financiering geen grote problemen zijn op de korte termijn. Aangezien de investeringen in niet-DAEB activiteiten beperkt zijn tot het reguliere onderhoud binnen de exploitatieopzet is geen nieuwe financiering vereist.

Financiële verslaggeving

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

Het handboek marktwaardering wordt jaarlijks geactualiseerd. De voor woonstichting belangrijkste wijzigingen in 2020 betreffen de volgende onderdelen:

- De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2020.
- Het minimum voor het objectgegeven mutatiekans door exploiteren is voor de basiswaardering van 2% naar 4% verhoogd. Tevens geldt dit minimum uitsluitend voor de mutatiekans bij aanvang en niet meer als bodemwaarde voor de mutatiekans ná afslagen in het uitpondscenario.
- Aan de objectgegevens van een woongelegenheden zijn twee gegevens toegevoegd: het renovatiejaar en DAEB-woning ja/nee.
- Expliciet is uitgewerkt dat voor DAEB woongelegenheden de streefhuur op de liberalisatiegrens is afgetoet.

Risicobereidheid

De strategische doelstellingen gelden als leidraad en de financiële normen zijn daarbij randvoorwaarde die de absolute ondergrens vormen, waarbij een sterke daling richting die grens bewaakt moet worden. De mate van risicobereidheid die Charlotte van Beuningen in het bereiken van haar strategische doelstellingen wil halen, is defensief. De risicobereidheid staat in een directe relatie met de financiële gezondheid van de woonstichting en de teruglopende verdien capaciteit. Verder speelt ook het voldoen aan wet- en regelgeving (compliance) een belangrijke rol. Op de terreinen van nieuwbouw en leefbaarheid is nog veel onzekerheid en dienen de kosten en aanpak nog in kaart gebracht te worden. Op algemeen niveau zoekt de woonstichting de verankering in de volgende “eigen” normen die voorheen ook voor het WSW en de Aw een belangrijke leidraad waren:

		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 of aanpassingen in de projectenportefeuille toetst de woonstichting voortdurend op basis van scenarioberekeningen de effecten op bovenstaande kengetallen. Daarnaast hebben wij eind 2020 het investeringsstatuut geactualiseerd. Het interne financiële afwegingskader is gewijzigd. Wij hebben hierbij een vernieuwde model investeringsstatuut als basis gebruikt. Voorheen werd op portefeuilleniveau de WACC (Weighted average cost of capital) gehanteerd. Vanaf 2020 maken wij gebruik van het begrip rentmeesterschap. Dit houdt in dat de koopkracht van het eigen vermogen, uitgedrukt in beleidswaarde, in stand wordt gehouden.

Wij gaan voor het eigen vermogen uit van beleidswaarde, omdat in de beleidswaarde onze beleidsvoornemens, qua streefhuur en onderhoudsuitgaven, het beste overeenkomt met onze voornemens. Ook het Waarborgfonds hanteert de beleidswaarde als waarderingsgrondslag voor de kengetallen. Het surplus aan eigen vermogen dat de bestaande portefeuille boven het koopkrachtbehoud van het eigen vermogen over tien jaar genereert, wordt gezien als budget voor de onrendabele investeringen.

Wij hebben onze huidige ambitie die is weergegeven in het recent vastgestelde SVB en is meegenomen in de meerjarenbegroting op basis van deze methodiek doorgetrokken. Daaruit blijkt dat wij in 2030 de koopkracht van het eigen vermogen, uitgedrukt in beleidswaarde, alleen nog in stand kunnen houden, wanneer de huurverhogingsparameters niet verder worden teruggebracht. Bovendien is het van belang dat de onderhoudsuitgaven in de laatste jaren tot 2030 niet verder verhoogd kunnen worden, dan wel dat deze onder de huidige situatie in 2030

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:  Pagina 64



verder moeten worden uitgesmeerd. De financiële continuïteit blijft binnen de huidige meerjarenbegroting voor de langere termijn geborgd.

Professionalisering risicomanagement

In 2021 gaan we verder aan de slag met het verbeteren van ons risicomanagement. Na implementatie van het nieuwe primaire systeem, Viewpoint, zullen wij de key controls van de operationele activiteiten zoveel mogelijk integreren. Op deze wijze vindt een verdere integratie plaats tussen risicomanagement en sturing van de processen. Ook zullen wij de key controls verder structureren en vastleggen.



Toekomstparagraaf

Wij kijken terug op een bevlogen jaar 2020. Een jaar met een lach en een traan. COVID-19 heeft zijn stempel gezet en zal dit ook in 2021 nog blijven doen. Dankbaar voor alle mooie en positieve ontwikkelingen, het gevoel van saamhorigheid en betrokkenheid, durven wij ook vooruit te kijken. Ook in 2021 staan wij voor persoonlijk contact, dichtbij, kleinschalig met huurders en collega's. Het contact met een gouden randje. Daarmee willen we het verschil maken en onze ambities waarmaken.

Wij 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. Wij maken het verschil voor onze (toekomstige) huurders door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen.

De risicobereidheid krijgt eind 2021 een hernieuwd kader. Wij willen hierbij een kleur geven aan de doelstellingen en achterliggende dilemma's. Het werkt als een richtlijn voor directeur-bestuurder en de managers, zodat hun handelen in overeenstemming met toegestane mate van risico wordt gebracht en waarbij een consistente risicobenadering in de hele organisatie wordt bevorderd. Ook de interne toezichthouder speelt een belangrijke rol in het vaststellen van de risicobereidheid. Zowel de interne als de externe toezichthouder geven (op onderdelen) aan met welke ondergrens de bestuurder en daarmee de organisatie rekening moet houden bij het uitvoeren van de taakstelling in het ondernemingsplan. Daar tegenover geeft de bestuurder aan welke ruimte de organisatie nodig heeft om het maatschappelijk rendement te realiseren. Hiermee willen wij de juiste dialoog tussen toezichthouder, bestuur en management laten ontstaan. In 2021 is gemeente Haaren opgesplitst en dit leidt ertoe dat de kern Helvoirt is toegevoegd aan de gemeente Vught. Dit betekent dat in 2021 een nieuwe gemeenteraad en college van B&W gevormd wordt, een nieuwe woonvisie opgesteld wordt en wij opnieuw een gezamenlijke koers bepalen met onder meer TBV Wonen, Woonveste hun huurdersbelangenverenigingen en de gemeente Vught.

Om de haalbaarheid van onze plannen in goede banen te leiden maken wij jaarlijks een meerjarenbegroting. In deze meerjarenbegroting laten wij de effecten van ons beleid op de financiële kengetallen zien.

In de meerjarenbegroting hebben we opgenomen dat we in de periode van 2021 tot en met 2030 verwachten 377 nieuwe huurwoningen op te leveren. Hiermee is een investering van ongeveer € 77,9 miljoen begroot. Hierbij is nog de nodige onzekerheid. Daarnaast verwachten wij 202 huurwoningen uit ons huidige bezit buiten de gemeente Vught te verkopen. Daarmee breiden we onze woning-portefeuille de komende tien jaar per saldo met 175 eenheden uit. In de eerste prognosejaren jaren verwachten wij dat de leningenportefeuille voor de financiering van deze investeringen geleidelijk zal toenemen van € 114,4 tot € 136,9 miljoen in 2029. Tot 2030 zijn grote investeringen betreffende duurzaamheid gepland die de leningenportefeuille tot €143,2 miljoen laat stijgen. In deze langjarige prognoseperiode zijn duurzaamheidsinvesteringen voor € 23,4 miljoen ingerekend. Door deze investeringen zorgen wij ervoor dat eind 2030 ons woningbezit voor bijna 71% van een energielabel A scoort. Wij verwachten de wijzigingen van de woningportefeuille te kunnen opvangen met de huidige personeelsbezetting.



In het kader van het coronavirus, heeft de woonstichting diverse maatregelen genomen om de gezondheid van medewerkers, huurders en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen. Ook zijn alle richtlijnen van het RIVM opgevolgd.

Qua huuromzet 2021 verwacht de woonstichting geen impact van de coronacrisis. Wij zien dat bijna alle huurders de huur gewoon blijven betalen. De huurachterstanden dalen zelfs. Wel wordt individueel hulp geboden en wordt een vermindering van de huur aangeboden. Daarmee stelt de woonstichting 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 geven hulp waar het echt nodig is. In de risicoparagraaf wordt geen nader aandacht besteed aan de coronacrisis, de genoemde risico's (economische terugval, daling marktwaarde) staan hier benoemd.

Afrondend zetten wij in 2021 een volgende stap in de organisatieontwikkeling met de oplevering van het nieuwe ICT-systeem zetten en ook bijdragen aan de noodzakelijke sociale woningbouw in Vught met de oplevering van de Grote Zeeheldenbuurt. Vanaf 2022 werken we gestaag aan het verlagen van de beheerkosten door gebruik te maken van de geïmplementeerde processen, automatisering en beperkte inzet van inhuur van externe inleen



Kerncijfers

Kengetallen over de afgelopen drie jaar	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden in beheer			
Zelfstandige huurwoningen	3.002	3.001	2.841
Onzelfstandige huurwoningen	8	8	8
Intramuraal (zorgvastgoed)	130	129	108
Totaal woningen	3.140	3.138	2.957
Parkeervoorzieningen	197	198	159
BOG / MOG	12	13	13
Totaal overig vastgoed	209	211	172
TOTAAL VHE's	3.349	3.349	3.129
Verloop bezit			
Beginstand aantal vhe's	3.349	3.129	3.133
Oplevering nieuwbouw	10	0	0
Aankoop	0	0	92
Verkoop	-9	-4	-7
Sloop	0	-2	-82
Fusie	0	225	-
Overige mutaties	-1	1	-7
Eindstand aantal vhe's	3.349	3.349	3.129
Huurprijsklassen			
Goedkoop	454	577	467
Betaalbaar	2.360	2.195	2.096
Dure woningen	244	256	277
Boven liberalisatiegrens	82	110	117
Totaal woningen	3.140	3.138	2.957
Huren			
Aantal woningzoekenden	5.319	4.983	4.639
Aantal actief woningzoekenden	1.211	909	668
Gemiddeld aantal reacties per woning	53	42	41
Aantal toewijzingen totaal	178	158	147
Aantal DAEB toewijzingen	163	143	137
Toewijzingen primaire doelgroep (min 80%)	94,6%	95,0%	99%
Uitzondering toewijzing inkomen (max 10%)	3,6%	4,0%	2%
Uitzondering toewijzing overig (max 10%)	1,8%	1,0%	0%
Passend toegewezen (min. 95%)	99,4%	100%	100%



Kengetallen over de afgelopen drie jaar	2020	2019	2018
Huurachterstand	0,29%	0,35%	0,37%
Huurderving	0,80%	0,70%	1,43%
Gemiddelde huurverhoging	2,34%	2,38%	2,07%
Aantal betalingsregelingen	95	120	122
Bedrag betalingsregelingen (in euro)	48.302	47.088	44.606
Aantal deurwaarder	7	9	13
Bedrag deurwaarder (in euro)	10.091	12.792	20.897
Financiële Kengetallen			
Solvabiliteit (beleidswaarde)	46,8%	46,2%	48,32%
ICR	1,74	1,93	2,28
DSCR	-	-	1,33
LTV beleidswaarde	56,5%	51,2%	51,7%
Dekkingsratio (obv WOZ waarde)	25,7%	22,70%	16,84%
Marktwaarde activa in exploitatie DAEB (in €)	478.230.378	429.655.915	363.638.722
Marktwaarde activa in exploitatie niet-DAEB (in €)	21.436.238	22.393.417	20.900.915
Activa in ontwikkeling (in €)	10.056.378	1.037.047	0
Lang vreemd vermogen (in €)	102.624.068	94.920.636	97.867.404
Eigen Vermogen (in €)	407.386.016	355.096.460	289.147.550
Jaarresultaat (in €)	51.062.588	68.271.187	1.525.473
Onderhoud			
Kosten per woning (in €)			
Dagelijks onderhoud	647	717	588
Planmatig / project onderhoud	620	479	712
Personeelsbezetting			
Aantal medewerkers	31	27	31
Aantal fte	27,1	24,45	27,56
Ziekteverzuim	1,1%	2,2%	1,55%



VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

MB



INHOUD

INHOUD	1
1. BALANS PER 31-12-2020 NA RESULTAATBESTEMMING	6
2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2020	9
3. KASSTROOMOVERZICHT 2020.....	10
4. TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST-EN-VERLIESREKENING	13
401 Algemeen.....	13
402 Activiteiten van de woonstichting en bij behorende regelgeving	13
403 Continuïteit.....	13
404 Groepsverhoudingen	13
405 Stelselwijzigingen	14
406 Schattingswijzigingen	14
407 Presentatiewijzigingen	14
408 Oordelen en schattingen	14
409 Consolidatiegrondslagen	15
410 Verbonden partijen	15
411 Toelichting kasstroomoverzicht.....	15
412 Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB	16
413 Schattingen en veronderstellingen.....	16
414 Salderen.....	17
Algemeen en grondslagen voor de waardering activa en passiva.....	17
415 Algemeen.....	17
416 Vergelijking met voorgaand jaar.....	18
417 Immateriële vaste activa	18
418 Materiële vaste activa	18
419 Vastgoedbeleggingen	20
420 Financiële activa	28
421 Voorraad.....	28
422 Vorderingen.....	28
423 Liquide middelen	29
424 Eigen vermogen.....	29
425 Voorzieningen.....	29
426 Langlopende schulden.....	31
427 Kortlopende schulden	31
428 Geamortiseerde kostprijs	32
5. GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT.....	33
501 Algemeen.....	33
502 Huuropbrengsten	33
503 Opbrengsten en lasten servicecontracten.....	33
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	34
510 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	34
511 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35
512 Netto resultaat overige activiteiten.....	35
513 Overige organisatiekosten.....	35
514 Leefbaarheid.....	36





515	Waardeveranderingen van financiële vaste activa	36
516	Rentebaten en rentelasten	36
517	Belastingen	36
518	Deelnemingen	37
519	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	37
6.	TOELICHTING OP BALANS 31-12-2020	38
601	Immateriële vaste activa	38
602	Vastgoed in exploitatie	39
603	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45
604	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	46
605	Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	47
606	Overige vorderingen	48
607	Vastgoed bestemd voor verkoop	49
608	Vorderingen op groepsmaatschappijen	49
609	Huurdebiteuren	49
610	Debiteuren gemeente	50
611	Overige vorderingen	50
612	Overlopende activa	50
613	Liquide middelen	50
614	Herwaarderingsreserve	51
615	Overige reserves	51
616	Onrendabele investeringen	52
617	Latente belastingvordering	52
618	Schulden aan kredietinstellingen	53
619	Terugkoopverplichting VOV	54
620	Schulden aan kredietinstellingen	55
621	Schulden aan leveranciers	55
622	Schulden aan gemeenten	55
623	Belastingen en premies sociale verzekeringen	55
624	Overlopende passiva	55
	Financiële instrumenten	56
	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	60
7.	TOELICHTING OP WINST- EN VERLIESREKENING	63
701	Huuropbrengsten	63
702	Opbrengsten servicecontracten	63
703	Lasten servicecontracten	64
704	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	64
705	Lasten onderhoudsactiviteiten	67
706	Overige directe lasten exploitatie bezit	67
707	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	69
708	Toegerekende organisatiekosten verkoop	69
709	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	69
710	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	69
711	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70
712	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	70
713	Overige organisatiekosten	70
714	Kosten omtrent leefbaarheid	70
715	Waardeveranderingen van financiële activa en effecten	70
716	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	71
717	Rentelasten en soortgelijke kosten	71
718	Belastingen	71
719	Aandeel in resultaat van deelnemingen	73
8.	BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS EN (EX-)COMMISSARISSEN	74
9.	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	78

MB



Jaarrekening

2020



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**

WOONSTICHTING

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

mb

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

MB



10. BALANS SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB	79
11. WINST- EN VERLIESREKENING SCHEIDING DAEB EN NIET DAEB	81
12. KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE	82
13. ONDERTEKENING	85
14. OVERIGE GEGEVENS.....	87
15. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	89





mb





Jaarrekening

mb





1.

BALANS

ACTIVA

NA

OMSCHRIJVING		2 0 2 0	2 0 1 9
		€	€
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Implementatie Primair systeem	601	717.843	0
Totaal immateriële vaste activa		717.843	0
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed in exploitatie DAEB	602	478.230.378	429.655.915
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB		21.436.238	22.393.417
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	603	5.290.035	5.577.013
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	604	10.056.378	1.037.047
Totaal vastgoedbeleggingen		515.013.029	458.663.392
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	605	4.152.071	4.280.772
Totaal materiële vaste activa		4.152.071	4.280.772
Financiële vaste activa			
Overige vorderingen	606	9.719.326	10.754.644
Totaal financiële vaste activa		9.719.326	10.754.644
TOTAAL VASTE ACTIVA		529.602.269	473.698.808
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraad			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	607	0	427.198
		0	427.198
Vorderingen			
Vorderingen op groepsmaatschappijen	608	1.269.814	1.432.909
Huurdebiteuren	609	84.821	89.018
Debiteuren gemeente	610	0	0
Overige vorderingen	611	748.722	23.006
Overlopende activa	612	516.359	70.523
Totaal vorderingen		2.619.716	1.615.456
Liquide middelen	613	332.553	149.743
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA		2.952.269	2.192.397
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		532.554.538	475.891.205

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

mb


**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING



PER 31 DECEMBER 2020

RESULTAATBESTEMMING

PASSIVA

OMSCHRIJVING		2 0 2 0	2 0 1 9
		€	€
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	614	303.827.922	255.941.589
Overige reserves	615	103.558.093	99.154.871
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		407.386.015	355.096.460
VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investering en herstructurering	616	0	7.173.729
Voorziening Latente belastingverplichtingen	617	660.854	1.206.363
TOTAAL VOORZIENINGEN		660.854	8.380.092
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	618	102.624.068	94.920.636
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken onder voorwaarden	619	5.264.298	5.571.394
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		107.888.366	100.492.030
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	620	11.824.801	8.446.509
Schulden aan leveranciers	621	2.528.587	481.125
Schulden aan gemeenten	622	0	1.277
Belastingen en premies sociale verzekering	623	672.463	1.134.916
Overlopende passiva	624	1.593.452	1.858.796
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN		16.619.303	11.922.623
TOTAAL GENERAAL PASSIVA		532.554.538	475.891.205

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

mb


**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING





2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2020

OMSCHRIJVING		BOEKJAAR	
		2020	2019
		€	€
Huuropbrengsten	701	21.177.560	20.795.556
Opbrengsten servicecontracten	702	751.953	787.800
Lasten servicecontracten	703	-751.953	-787.800
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	704	-2.291.739	-2.107.490
Lasten onderhoudsactiviteiten	705	-5.108.979	-4.944.848
Overige directe lasten exploitatie bezit	706	-5.605.785	-5.191.377
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		8.171.057	8.551.841
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	707	1.161.107	1.546.621
Toegerekende organisatiekosten	708	0	-136.126
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	709	-1.794.339	-1.147.735
NETTO RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		-633.232	262.760
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	710	1.559.651	-2.550.695
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	711	46.540.200	68.144.107
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	712	23.170	24.171
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		48.123.021	65.617.583
Overige organisatiekosten	713	-263.125	-382.775
Kosten omtrent leefbaarheid	714	-250.696	-247.238
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		-513.821	-630.013
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	715	-576.068	536.153
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	716	71.505	91.516
Rentelasten en soortgelijke kosten	717	-2.465.113	-2.838.747
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		-2.969.676	-2.211.078
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		52.177.349	71.591.093
Belastingen	718	-859.861	-3.232.105
Aandeel in resultaat van deelnemingen	719	-254.900	-87.801
RESULTAAT NA BELASTINGEN		51.062.588	68.271.187
NETTO RESULTAAT		51.062.588	68.271.187

VOOR WAARMERKINGSDOELLEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

mb


**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

3. KASSTROOMOVERZICHT 2020

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR	
	2 0 2 0	2 0 1 9
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten:</u>		
Huurontvangsten	21.069.044	20.866.913
Vergoedingen	691.974	685.861
Overige bedrijfsontvangsten	547.700	295.067
Ontvangen interest	0	626.507
Saldo ingaande kasstromen	22.308.717	22.474.349
<u>Uitgaven:</u>		
Betalingen aan werknemers	2.266.549	2.333.627
Onderhoudsuitgaven	5.118.526	4.455.991
Overige bedrijfsuitgaven	5.289.355	4.902.455
Betaalde interest	2.227.344	2.704.709
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	18.741	19.132
Verhuurdersheffing	3.417.200	3.042.355
Vennootschapsbelasting	2.319.202	1.866.476
Saldo uitgaande kasstromen	20.656.917	19.324.744
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.651.800	3.149.605
Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten		
<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	543.766	1.481.805
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	428.106	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB	275.853	593.031
(Des)Investeringsontvangsten overig	28.000	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.275.725	2.074.836
<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw huur	13.376.348	3.184.196
Verbeteruitgaven	0	138.050
Aankoop	0	427.198
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	202.711	290.075
Investerings overig	26.454	76.006
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	13.605.512	4.115.525
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-12.329.787	-2.040.689

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING



3. KASSTROOMOVERZICHT 2020

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR	
	2 0 2 0	2 0 1 9
	€	€
Kasstroom uit (des-)investeringen	-12.329.787	-2.040.689
Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe te borgen leningen	20.000.000	5.000.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossing geborgde leningen	8.392.694	9.491.836
Totaal	11.607.306	-4.491.836
Mutatie liquide middelen	929.320	-3.382.920
<u>Saldi liquide middelen:</u>		
per 1 januari	-596.767	2.786.153
per 31 december	332.553	-596.767
Mutatie geldmiddelen	929.320	-3.382.920





4. Toelichting op de 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 woonstichting en bij behorende regelgeving

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

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2020) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 23 juni 2021. 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 2020).

403 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstellingen. Wij hebben het uitbreken van de COVID-19 epidemie hierin betrokken, maar zien hierin geen enkele bedreiging van de continuïteit. Wij verwachten dat de kasstroom over de komende boekjaren slechts in minimale mate wordt beïnvloed door het Coronavirus als gevolg van de maatregelen die wij inmiddels hebben getroffen. De (meerjaren)plannen die wij hebben gemaakt, veranderen hierdoor niet. De woonstichting loopt dan ook geen enkel risico voor de continuïteit.

404 Groepsverhoudingen

Woonstichting Charlotte van Beuningen staat aan het hoofd van de groep. Met ingang van 2020 is er geen sprake meer van de geconsolideerde jaarrekening tussen de woonstichting Charlotte van Beuningen en de betrokken Holding Charlotte van Beuningen BV. De consolidatie blijft achterwege, vanwege de beperkte omvang van de Holding en de te verwaarlozen betekenis (artikel 1: 407).

405 Stelselwijzigingen

Aanpassing definitie onderhoud versus verbetering

Op 30 september 2019 zijn in artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. In het RTIV is bepaald dat deze definities van toepassing zijn op verslagjaren vanaf 2020.

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg hiervan een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaatsgevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a RTIV voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven vanaf boekjaar 2015 in het resultaat verwerkt. Uitgaven die als verbetering gekwalificeerd worden, zijn als onderdeel in de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Deze nieuwe verwerkingswijze heeft ook gevolgen voor de wijze waarop de onrendabele top voor het vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald, voor zover dit betrekking heeft op een (grootschalige) renovatie in een complex, waarbij sprake is van een ingrijpende verbetering.

Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast. De stelselwijziging is het gevolg van een gewijzigde complexindeling.

De financiële impact van de stelselwijziging op de waardering van het vastgoed in 2020 bedraagt € 1.226.956, de financiële impact op het eigen vermogen bedraagt € 4.840.248.

406 Schattingswijzigingen

Er is 2020 geen sprake van schattingswijzigingen.

407 Presentatiewijzigingen

In 2020 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

408 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.

409 Consolidatiegrondslagen

Er is met ingang van boekjaar 2020 geen sprake meer van consolidatie. Derhalve zijn de consolidatiegrondslagen in de financiële gegevens van Woonstichting Charlotte van Beuningen en haar groepsmaatschappijen niet meer van toepassing. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt.

Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft één groepsmaatschappij:

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

Het genoemde percentage geeft het kapitaalbelang weer.

Naar verwachting wordt deze groepsmaatschappij medio 2021 wegens de beëindiging van activiteiten geliquideerd.

410 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.

411 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.

412 Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB

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

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

Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB tak is niet vereist. Voor de gescheiden verantwoording zijn vanaf 2020 ook vergelijkende cijfers 2019 opgenomen.

Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft de gescheiden verantwoording DAEB dan wel niet-DAEB in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. De niet-DAEB activiteiten van de woonstichting zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak in 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:

Grondslag voor scheiding

- Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat 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.

413 Schattingen en veronderstellingen

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

De woonstichting maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie die beschikbaar zijn op het moment van opmaak van de

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

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Voorziening dubieuze debiteuren

De woonstichting heeft 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.

414 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

415 Algemeen

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient voor 2020 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 2020 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 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 2020) 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.

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.

416 Vergelijking met voorgaand jaar

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

417 Immateriële vaste activa

Implementatie Primair systeem

Algemene uitgangspunten

De immateriële vaste activa betreft de implementatiekosten van het nieuwe primaire systeem en worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. In de implementatiekosten zijn kosten voor implementatie, begeleiding, inhuur en testen van het primaire systeem opgenomen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. De afschrijvingstermijn is gekoppeld aan het onderhoudscontract met de softwareleverancier, met een maximum van 6 jaar. De afschrijvingen vinden plaats vanaf 1 januari van het boekjaar volgend op het jaar waarin de investering in gebruik is genomen.

418 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 grootonderhoud, aangezien de staat van onderhoud al onderdeel is van de marktwaardewaardering.

419 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 waarden marktwaarde 2020).

Charlotte van Beuningen past alleen voor de woningen in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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 regeling in het Handboek voor de volgende categorieën van het bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe:

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

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden 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 waarden 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 geprognoseerde 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 waarden marktwaarde 2020 toegepast.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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 verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van de woonstichting 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 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 wordt de norm 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 onge-realiseerde 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 terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

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

boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder overige waardeverandering vastgoedportefeuille. Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

420 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.

VLOTTENDE ACTIVA

421 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.

422 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.

Vorderingen op groepsmaatschappijen (deelnemingen)

Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft één groepsmaatschappij:

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

Het genoemde percentage geeft het kapitaalbelang weer.

Naar verwachting wordt deze groepsmaatschappij medio 2021 wegens de beëindiging van activiteiten geliquideerd.

423 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

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

424 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 gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

425 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 herstructureren

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 ontwerpfasen 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 herstructureren. 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.

Latente belastingverplichting

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor de tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds. De opgenomen latente belastingverplichtingen bestaan uit afschrijvingen, agio op leningen, verkopen en voorziening groot onderhoud. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de woonstichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante

waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de nettorente.

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

426 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.

427 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.



428 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.



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 onge realiseerde 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 2020 is de afwijking van de verdeelsleutels ten opzichte van 2019 beperkt. In 2020 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.

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 woonstichting, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing 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 derwing 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 woonstichting neemt een verplichting op als de woonstichting zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de woonstichting de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

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 woonstichting 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden.

518 Deelnemingen

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel van deelnemingen betreft het resultaat van Charlotte van Beuningen Holding B.V. te Vught, dit betreft een 100%-deelneming

Het aandeel van deelnemingen is het resultaat van de opbrengsten en kosten in het boekjaar.

519 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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



6. TOELICHTING OP DE BALANS

	31-12-2020	31-12-2019
IMMATERIELE VASTE ACTIVA	€	€
601 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Stand per 1 januari	0	0
Implementatie Primair systeem DAEB	682.238	0
Implementatie Primair systeem niet-DAEB	35.605	0
Stand per 31 december	717.843	0

	31-dec-20	31-dec-20	31-dec-19	31-dec-19
	€	€	€	€
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Aanschafwaarde 1 januari	0	0	0	0
Mutaties:				
Activa implementatie	-682.238	-35.605	0	0
Totaal van de mutaties	-682.238	-35.605	0	0
Aanschafwaarde 31 december	-682.238	-35.605	0	0
Aanschafwaarde 1 januari:	0	0	0	0
Toe / afname immateriële activa	-682.238	-35.605	0	0
Stand per 31 december	-682.238	-35.605	0	0

	31-12-2020	31-12-2019
VASTGOEDBELEGGINGEN	€	€
602 Vastgoed in exploitatie DAEB	478.230.378	429.655.915
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	21.436.238	22.393.417
603 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.290.035	5.577.013
604 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.056.378	1.037.047
TOTAAL VASTGOEDBELEGGING	515.013.029	458.663.392



602 VASTGOED IN EXPLOITATIE

	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019
	€	€	€	€
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Cumulatieve aanschafwaarde	192.184.431	14.322.407	192.191.634	14.507.542
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	237.471.484	8.071.010	171.447.090	6.393.373
Cumulatieve aanschafwaarde per 1 januari	429.655.915	22.393.417	363.638.724	20.900.915
Mutaties:				
Schattingwijziging	1.075.679	151.277	0	0
Versieverschil FLUX/WALS	0	0	63.284	-91
Investerings	2.127.318	0	261.885	13.767
ORT investeringen	-520.749	0	0	0
Desinvesteringen	-308.008	-13.635	-148.251	-13.767
Desinvesteringen verkoop	0	-1.434.798	-482.910	-216.780
Desinvesteringen sloop	0	0	0	-111.549
Herclassificatie	754.482	-754.482	0	0
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	45.445.741	1.094.459	66.323.183	1.820.922
Totaal van de mutaties	48.574.463	-957.179	66.017.191	1.492.502
Cumulatieve aanschafwaarde 31 december	478.230.378	21.436.238	429.655.915	22.393.417
Aanschafwaarde 1 januari:	192.588.260	13.636.908	192.184.431	14.322.407
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	285.642.118	7.799.330	237.471.484	8.071.010
Cumulatieve aanschafwaarde 31 december	478.230.378	21.436.238	429.655.915	22.393.417

In 2020 zijn de WOZ waarden vastgesteld op 696 miljoen euro. De waarde in 2019 was € 667 miljoen.

De schattingswijziging is het gevolg van een nieuwe complexindeling, waarbij de mutatiekansen binnen de nieuwe gevormde complexen wijzigen. De investeringen hebben betrekking op de DAEB-oplevering van de 10 woningen Isabellaveld in maart 2020.

De verstrekte zekerheden zijn toegelicht in de niet in de balans opgenomen activa of verplichtingen.

Herclassificatie tussen DAEB en Niet-DAEB en vice versa vindt plaats bij mutatie waarbij de status van de verhuureenheid wijzigt op basis van de aangeboden huurovereenkomst (geliberaliseerd of sociaal). De herclassificatie wordt als een verkooptransactie verwerkt in de DAEB en Niet-DAEB resultatenrekening en kasstromen.

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 doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Marktwaaarde per type	2020	2019	Waardering
EGW	286.399.192	258.193.251	Basis
MGW	186.806.498	171.410.429	Basis
BOG	2.598.637	2.666.034	Full
MOG	6.474.660	4.433.982	Full
ZOG	15.356.767	14.519.987	Full
Parkeren	2.030.862	2.052.605	Basis
	499.666.616	453.276.288	
Schattingwijziging	-	1.226.956	
Totaal	499.666.616	452.049.332	

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 markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woon-gelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

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

Parameters woongelegenheden

Algemene Parameters	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijzinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Boveninflatoire Huurverhoging	0,00%	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario

	2020	2019
EGW	1.556	1.452
MGW	1.429	1.340

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario

EGW	669	595
MGW	598	533

Beheerkosten naar type

EGW	458	447
MGW	450	439

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)

Vught	0,112%	0,118%
Den Bosch	0,082%	0,085%
Oisterwijk	0,124%	0,124%

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

mb



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

<u>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten</u>	2020	2019
% van de WOZ	0,08%	0,09%
<u>Verhuurderheffing</u>		
% van de WOZ	0,526%	0,561%
<u>Mutatieleegstand</u>		
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3
<u>Splitsingskosten</u>		
Juridische splitsingskosten per eenheid	544	531
<u>Maximale en minimale mutatiekansen bij doorexpluiten en uitpanden</u>		
Minimale mutatiekansen	4,00%	2,00%
Maximale mutatiekansen	50,00%	50,00%
<u>Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)</u>		
% van de leegwaarde	1,30%	1,40%
<u>Overdrachtskosten</u>		
Overdrachtsbelasting	8,00%	2,00%
Overige aankoopkosten	1,00%	1,00%
Totaal Overdrachtskosten	9,00%	3,00%
<u>Disconteringsvoet</u>		
Referentiewoning	5,44%	6,18%

Parameters Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed

<u>Instandhoudingsonderhoud</u>	2020	2019
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (BOG)	5,80	5,60
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (MOG)	7	6,80
<u>Mutatieonderhoud</u>		
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo (BOG)	9,70	9,40
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo (MOG)	11,80	11,40
Marketing mutatieonderhoud (BOG/MOG)	14% van de marktjaarhuur	
<u>Beheerkosten</u>		
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%
<u>Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)</u>		
Vught	0,112%	0,118%
Den Bosch	0,082%	0,085%
Oisterwijk	0,124%	0,124%
<u>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten</u>		
% van de WOZ	0,12%	0,13%
<u>Mutatieleegstand</u>		
in Maanden	6	6
<u>Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)</u>		
Overdrachtsbelasting	6,00%	6,00%
Overige aankoopkosten	1,00%	1,00%
Totaal Overdrachtskosten	7,00%	7,00%
<u>Disconteringsvoet</u>		
Referentiewoning	8,90%	8,46%

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

mb


**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

Parameters Parkeergelegenheden

	2019	2019
<u>Instandhoudingsonderhoud</u>		
Parkeerplaats per jaar	54,00	52,00
Garagebox per jaar	179,00	173,00
<u>Beheerkosten</u>		
Parkeerplaats per jaar	28,00	27,00
Garagebox per jaar	39,00	38,00
<u>Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)</u>		
Parkeerplaats per jaar	0,23%	0,24%
Garagebox per jaar	0,23%	0,24%
<u>Splitingskosten</u>		
Juridische splitsingskosten per eenheid	544,00	531,00
	2020	2019
<u>Verkoopkosten</u>		
Verkoopkosten per eenheid	544,00	531,00
<u>Mutatieleegstand</u>		
Aantal maanden leegstand	6	6
<u>Disconteringsvoet</u>		
Referentieobject	6,58%	6,28%

Parameters Intramuraal Zorgvastgoed

	2020	2019
<u>Instandhoudingsonderhoud</u>		
per m2 bvo (ZOG)	9,3	9,00
<u>Mutatieonderhoud</u>		
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo (ZOG)	11,8	11,4
Marketing mutatieonderhoud (ZOG)	14% van de marktjaarhuur	
<u>Beheerkosten</u>		
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%
	2020	2019
<u>Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)</u>		
Vught	0,112%	0,118%
Den Bosch	0,082%	0,085%
Beheerkosten	0,124%	0,124%
<u>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten</u>		
% van de WOZ	0,34%	0,36%
<u>Mutatieleegstand</u>		
Aantal maanden leegstand	6	6
<u>Disconteringsvoet</u>		
Referentieobject	8,90%	8,46%

Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed alsmede het intramuraal zorgvastgoed worden gewaardeerd op basis van de full versie met inzet 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 specifieke tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van markt referenties
Huurinkomsten	Corporatie levert bedrag en expiratedata 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

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

De waardering van het vastgoed is gebaseerd op de uitgangspunten en parameters uit het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde (actualisatie peildatum 31 december 2020). 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.

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

Beleidswaarde

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaaarde verhuurde staat		499.666
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	20.938	
Betaalbaarheid (huren)	185.581	
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	45.160	
Kwaliteit (onderhoud)	50.305	
Beheer (beheerskosten)	-4.745	
Subtotaal		297.239
Beleidswaarde		202.427

Sensitiviteitsanalyses Beleidswaarde

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

	Waarde	Effect t.o.v. beleidswaarde
	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Beleidsuur + € 25,-	215.309	12.882
Beleidsuur -/- € 25,-	189.140	-13.287
Onderhoudsnorm + € 100,-	193.290	-9.137
Onderhoudsnorm -/- € 100,-	211.565	9.137
Beheernorm + € 100,-	193.476	-8.950
Beheernorm -/- € 100,-	211.379	8.952
Disconteringsvoet + 0,5%	185.843	-16.585
Disconteringsvoet -/- 0,5%	222.269	19.841

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde 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 doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in de financiële paragraaf van het bestuursverslag.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Ten aanzien van stap 1 (doorexpluiten) zijn alle verhuurbare eenheden op doorexpluiten gezet.

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur voor zowel de eensgezins- als de meergezinswoningen conform het eigen beleid, deze is gemiddeld € 592,00 (2019: € 586,00) per verhuureenheid per jaar.

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de onderhoudsnorm voor zowel de eensgezins- als de meergezinswoningen gemiddeld € 2.126,00 (2019: € 1.837,00) per verhuureenheid per jaar.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beheernorm voor zowel de eensgezins- als de meergezinswoningen gemiddeld € 771,00 (2019: € 729,00) per verhuureenheid per jaar.

Met de wijziging van de woningwet (eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen) en de Wet maatregelen maatregelen woningmarkt 2014 II (compensatie via tarief verhuurdersheffing) is gezien het geringe belang geen rekening gehouden bij de bepaling van de beleidswaarde.



	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
603 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
Aanschafwaarde 1 januari	6.950.070	6.950.070
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	-1.373.057	-1.144.131
Cumulatieve aanschafwaarde per 1 januari	5.577.013	5.805.939
Mutaties:		
Desinvesteringen	-495.327	-439.268
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	208.349	210.342
Totaal van de mutaties	-286.978	-228.926
Aanschafwaarde 31 december	5.290.035	5.577.013
Aanschafwaarde 1 januari	6.950.070	6.950.070
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	-1.660.035	-1.373.057
Aanschafwaarde 31 december	5.290.035	5.577.013

Charlotte van Beuningen heeft per einde boekjaar nog 29 contracten (2019 32) afgesloten die kwalificeren als verkoop, waarvoor een terugkooprecht geldt. In boekjaar 2018 waren dat nog 34 contracten. De huidige marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedraagt € 5,3 miljoen. (vorig jaar: € 5,6 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.



	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
604 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE		
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 per 1 januari	1.037.047	0
Mutaties:		
Opleveringen DAEB	-2.127.318	0
ORT DAEB	520.749	0
Investerings	15.918.334	3.487.850
Desinvestering	0	-823.404
Herwaardering via resultaat (aanpassing marktwaarde)	1.881.294	-1.453.724
Totaal van de mutaties	16.193.059	1.210.722
Aanschafwaarde	20.258.462	6.467.447
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	-10.202.084	-12.604.129
Overboeking van voorziening	0	7.173.729
Boekwaarde 31 december	10.056.378	1.037.047

In februari 2020 is de aannemer gestart met de fundering van de nieuwbouw van 152 woningen Grote Zeeheldenbuurt. In november 2019 is een investeringsverplichting aangegaan met Huybregts Relou tot een bedrag van € 25,6 miljoen inclusief btw. Daarnaast zijn er ook verplichtingen aangegaan voor architect, herinrichting van de omgeving, sloopkosten etc waardoor de totale verplichting ultimo 2020 32,7 miljoen bedraagt. Naar verwachting vindt de oplevering tussen maart 2021 en juli 2021 plaats.

De herwaardering (ORT) wordt veroorzaakt door de toegenomen marktwaarde van de in aanbouw zijnde woningen en de verkregen ISDE-subsidie ad € 425.600 op 152 warmtepompen voor dit project. Per saldo is er een herwaardering van € 1.881.294.



MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
605 Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	4.152.071	4.280.772

605 ONROERENDE EN ROERENDE GOEDEREN TDV DE EXPLOITATIE

Het verloop van deze post is als volgt:

Aanschafwaarde	6.043.231	6.052.777
Cumulatieve afschrijvingen	-1.762.459	-1.702.137
Boekwaarde begin boekjaar	4.280.772	4.350.640
Mutaties:		
Investerings	42.032	32.954
Desinvesteringen	-57.055	-42.500
Correctie afschrijving (buiten gebruikstelling)	22.342	78.709
Afschrijvingen	-136.020	-139.031
Totaal van de mutaties	-128.701	-69.868
Aanschafwaarde	6.028.208	6.043.231
Cumulatieve afschrijvingen	-1.876.137	-1.762.459
Boekwaarde einde boekjaar	4.152.071	4.280.772

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 2020 verzekerd voor een vast bedrag per verhuureenheid van € 24,20 In 2019 was dit € 17,11. In 2020 is het aflopende contract verlengd.

De stijging van het tarief is veroorzaakt door ontwikkelingen in de markt.

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

606 OVERIGE VORDERINGEN

		31-12-2020	31-12-2019
		€	€
<u>Te vorderen kopen naar wens</u>			
Stand per 1 januari		10.754.644	10.761.991
Verkoop gedurende het boekjaar		48.750	102.500
Aflossingen		-508.000	-646.000
Waardeveranderingen correctie 2018+2019		-808.425	0
Waardeveranderingen		232.358	536.153
Totaal mutaties		-1.035.318	-7.347
Stand per 31 december		9.719.326	10.754.644

Toevoeging boekjaar:	Aantal	Koopsom bij overdracht	Koopsom uitgesteld	Koopsom totaal
Verkoop 100%	0	0	0	0
Verkoop 75%	1	48.750	0	48.750
Verkoop 50%	0	0	0	0
Volledige afkoop	5	-508.000	0	-508.000
Subtotaal		-459.250	0	-459.250

Er staan nog 105 woningen als verkocht op de balans op basis van de regeling Kopen Naar Wens. Volgens 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 en de wachttijd boven de acht jaar was opgelopen. Voor de ze woningen bestaat tussentijds geen terugkoopverplichting. Einde boekjaar zijn er nog twee lopende zaken die moeten worden afgewikkeld.

In 2020 is 1 woning (tegen 75%) naar de constructie kopen naar wens gecorrigeerd. 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 5 woningeigenaren de uitgestelde koopsom betaald en 1 woning-eigenaar heeft een extra aflossing gedaan, het resultaat is hier opgenomen.

mb



**VLOTTENDE ACTIVA****31-12-2020****31-12-2019**

€

€

VOORRADEN**607 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP**

Niet-DAEB woning

0

427.198

VORDERINGEN**608** Vorderingen op groepsmaatschappijen

1.269.814

1.432.910

609 Huurdebiteuren

84.821

89.019

610 Debiteuren gemeente

0

0

611 Overige vorderingen

748.722

23.005

612 Overlopende activa

516.359

70.523

TOTAAL VORDERINGEN

1.349.902

1.615.457

Alle vorderingen hebben een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

608 VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

Saldo per 1 januari

1.432.909

1.745.650

BTW afdracht

23.078

9.456

Grondoverdracht

0

-322.054

Rente Rekening Courant

68.727

87.658

Resultaat boekjaar

-254.900

-87.801

TOTAAL VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN

1.269.814

1.432.909

609 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

84.821

89.018

Betalingsregeling ultimo verslagjaar

48.300

47.090

Per 31 december 2020 is een bedrag van € 10.091,00 ter incasso uit handen gegeven aan de deurwaarder. In 2019 was dat € 12.792,00.

Dubieuze debiteuren worden drie keer per jaar beoordeeld en voor zover nodig afgeboekt waardoor er geen voorziening wordt gevormd.

mb



**610 DEBITEUREN GEMEENTE**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Gemeente Vught	0	0
TOTAAL DEBITEUREN GEMEENTE	<u>0</u>	<u>0</u>

611 OVERIGE VORDERINGEN

De Hasselbraam	84.200	0
Debiteuren verkoop	641.893	0
Overige debiteuren	22.629	23.006
TOTAAL OVERIGE VORDERINGEN	<u>748.722</u>	<u>23.006</u>

612 OVERLOPENDE ACTIVA

Nog te ontvangen ISDE subsidie	425.600	0
Overige overlopende activa	90.759	70.523
TOTAAL OVERLOPENDE ACTIVA	<u>516.359</u>	<u>70.523</u>

613 LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:		
Kas	2.307	5.839
Banken	330.246	142.896
Kruisposten	0	1.008
TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN	<u>332.553</u>	<u>149.743</u>

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****EIGEN VERMOGEN**

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
614 Herwaarderingsreserve	303.827.922	255.941.589
615 Overige reserves	103.558.093	99.154.871
Totaal	407.386.015	355.096.460

614 HERWAARDERINGSRESERVE

Stand per 1 januari	255.941.589	132.065.119
Foutherstel	0	62.202.722
Stand per 1 januari gecorrigeerd	255.941.589	194.267.841
Mutaties:		
Schattingswijziging Herwaarderingsreserve	4.840.248	0
Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB	0	-482.910
Desinvestering verkoop obv marktwaarde Niet-DAEB	0	-216.780
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB	0	67.010
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs Niet-DAEB	0	101.179
Desinvestering sloop obv marktwaarde Niet-DAEB	0	-11.549
Desinvestering sloop obv historische kostprijs Niet-DAEB	0	5.937
Mutatie herwaardering einde boekjaar	43.046.085	62.210.861
Totaal mutaties	47.886.333	61.673.748
Stand 31 december	303.827.922	255.941.589

615 OVERIGE RESERVES

Stand per 1 januari	99.154.871	161.281.171
Foutherstel	0	-62.202.725
Stelselwijziging	0	-6.584.206
Stand per 1 januari gecorrigeerd	99.154.871	92.494.240
Mutaties:		
Schattingswijziging Herwaarderingsreserve	-4.840.248	0
Schattingswijziging Marktwaarde	1.226.964	0
Versieverschil FLUX/WALS	0	63.189
Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB	0	482.910
Desinvestering verkoop obv marktwaarde Niet-DAEB	0	216.780
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB	0	-67.010
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs Niet-DAEB	0	-101.179
Desinvestering sloop obv marktwaarde Niet-DAEB	0	11.549
Desinvestering sloop obv historische kostprijs Niet-DAEB	0	-5.937
Mutatie herwaardering einde boekjaar DAEB	-43.046.082	-62.210.858
Totaal mutaties	-46.659.366	-61.610.556
Jaarresultaat	51.062.588	68.271.187
Stand 31 december	103.558.093	99.154.871

Resultaatbestemming:

Het resultaat 2020 van € 51.062.588 is toegevoegd aan de Overige reserves.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

mb



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING



VOORZIENINGEN

616 ONRENDABELE INVESTERINGEN

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Openingsbalans	7.173.729	7.347.404
Overboeking vastgoed in ontwikkeling	-7.173.729	-7.347.404
Grote Zeeheldenbuurt (van punt 604)	0	7.173.729
Totaal	0	7.173.729

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

617 LATENTE BELASTINGVERPLICHTING

Openingsbalans	1.206.363	747.674
Verrekenbare verliezen	0	252.441
Afschrijvingen	-391.686	0
Agio op leningen	37.033	36.630
Verkopen	463.219	0
Voorziening Groot Onderhoud	-654.075	169.618
Totaal	660.854	1.206.363

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

Toelichting Latenties*Afschrijvingen*

Commercieel wordt er niet op het vastgoed afgeschreven, fiscaal wel. Over het afschrijvings-potentieel wordt 25 % VPB berekend. Het saldo wordt contant gemaakt tegen 2,285% over een periode van 5 jaar.



*Agio op leningen*

Commercieel zijn er geen agio op leningen, fiscaal wel. De agio op leningen is berekend conform de uitgangspunten van de VSO II uit 2008.

Verkopen

De latentie van de verkopen wordt bepaald over de de toekomstige verkopen. Over het verkoopresultaat wordt 25% VPB berekend. Het saldo wordt contant gemaakt tegen 2,285% over een periode van 3 jaar. Deze periode is gebaseerd op het laatste verkoopjaar 2023.

Voorziening Groot Onderhoud

De latentie van de voorziening Groot Onderhoud wordt bepaald op basis van de afspraken met de belastingdienst. Over de voorziening wordt 25% VPB berekend. Het saldo wordt contant gemaakt tegen 2,285% over een periode van 10 jaar.

Deze periode is gekozen in overleg met de Belastingdienst.

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

	31-12-2020	31-12-2019
LANGLOPENDE SCHULDEN	€	€
618 Leningen kredietinstellingen	102.624.068	94.920.636
619 Terugkoopverplichting VOV woningen	5.264.298	5.571.394
Totaal	107.888.366	100.492.030

618 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

Opgenomen geldleningen	102.624.068	94.920.636
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	102.624.068	94.920.636

OVERZICHT LANGLOPENDE SCHULDEN :**Verdeling naar looptijd:**

Langer dan 1 en korter dan 5 jaar	29.129.830	33.736.971
Langer dan 5 jaar	73.494.238	61.183.665
Totaal	102.624.068	94.920.636

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 € 11.824.801,-. 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 2020 bedroeg 2,07% (in 2019, 2018 en 2017 was dit respectievelijk 2,50%, 2,67% en 3,11%).

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

MB



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING



MUTATIE OPGENOMEN LENINGEN:	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Saldo 1 januari	102.620.636	107.116.340
Nieuwe leningen in het boekjaar	20.000.000	5.000.000
	122.620.636	112.116.340
Aflossingen in het boekjaar	471.768	495.704
Contractuele aflossing ineens	7.700.000	9.000.000
Totaal aflossing boekjaar	8.171.768	9.495.704
	114.448.868	102.620.636
Aflossing komend boekjaar	11.824.801	7.700.000
	102.624.067	94.920.636

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 128.426.000,- (In 2019 was dat € 115.321.000,-).

De gehanteerde rente (risicovrije rente en opslag risicovrijrente) zijn gebaseerd op het rapport OFS 2021Q1-Woningcorporaties van Ortec Finance.

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 12,27 jaar (2019: 9,41 jaar).

In 2020 zijn er in totaal twee leningen volledig afgelost:

NWB	7.000.000	3,710%
NWB	700.000	4,080%
Totaal	7.700.000	

Voor 2020 bedraagt de herfinanciering van bestaande leningen € 20.000.000,00.

BNG	10.000.000	0,577%
BNG	5.000.000	0,525%
BNG	5.000.000	0,527%
Totaal	20.000.000	

619 TERUGKOOPVERPLICHTING VOV WONINGEN

VOV Woningen

Terugkoopverplichting begin boekjaar	5.571.394	5.658.642
Verminderings	-492.274	-273.419
Op- / afwaardering	185.178	186.171
TOTAAL TERUGKOOPVERPLICHTING VOV WONINGEN	5.264.298	5.571.394

In 2020 zijn twee woningen aan de woonstichting terug geleverd. Deze woningen zijn in de vrije verkoop verkocht, waardoor de verplichting afneemt. Het resterende aantal woningen bedraagt 29.



**KORTLOPENDE SCHULDEN**

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
620 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN		
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	11.824.801	7.700.000
Rabobank rekening courant	0	746.509
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLING	11.824.801	8.446.509
621 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS		
Crediteuren	2.528.587	481.125
622 SCHULDEN AAN GEMEENTEN		
Gemeenten	0	1.277
TOTAAL SCHULDEN AAN GEMEENTEN	0	1.277
623 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING		
Loonheffing en sociale premies	82.452	95.987
Omzetbelasting	557.262	98.720
Vennootschapsbelasting	0	913.831
Pensioenpremies	32.749	26.377
TOTAAL BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING	672.463	1.134.916
624 OVERLOPENDE PASSIVA		
Niet vervallen rente	1.083.759	1.237.861
Vooruitontvangen huur	169.624	254.087
Diversen	340.069	366.848
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	1.593.452	1.858.796

De overlopende passiva hebben een verwachte looptijd korter dan 1 jaar



FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

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 treasurystatuuut 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 kasstroom)risico 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. De liquide middelen ad € 332.352 betreft positieve bankstand bij Rabobank en ABN AMRO. Deze partijen hebben een A-rating. Met de huisbankier Rabobank bestaat een langdurige relatie. In het treasurystatuuut en het treasuryjaarplan is het beleid omtrent de liquide middelen vastgelegd.

Liquiditeitsrisico

De woonstichting bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Treasruy ziet erop toe dat voor de woonstichting voortdurend voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde rekening-courant faciliteiten bij de huisbankier te blijven. Een liquiditeitsrisico bij de woonstichting doet zich voor op het moment dat er geen of onvoldoende toegang meer bestaat tot de kapitaalmarkt voor geborgde leningen. De toegang tot de kapitaalmarkt blijft voor wat betreft de activiteiten die vallen onder 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 (2019: € 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 wijzigingen in de markrente. Zoals eerder aangegeven maakt de woonstichting geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

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

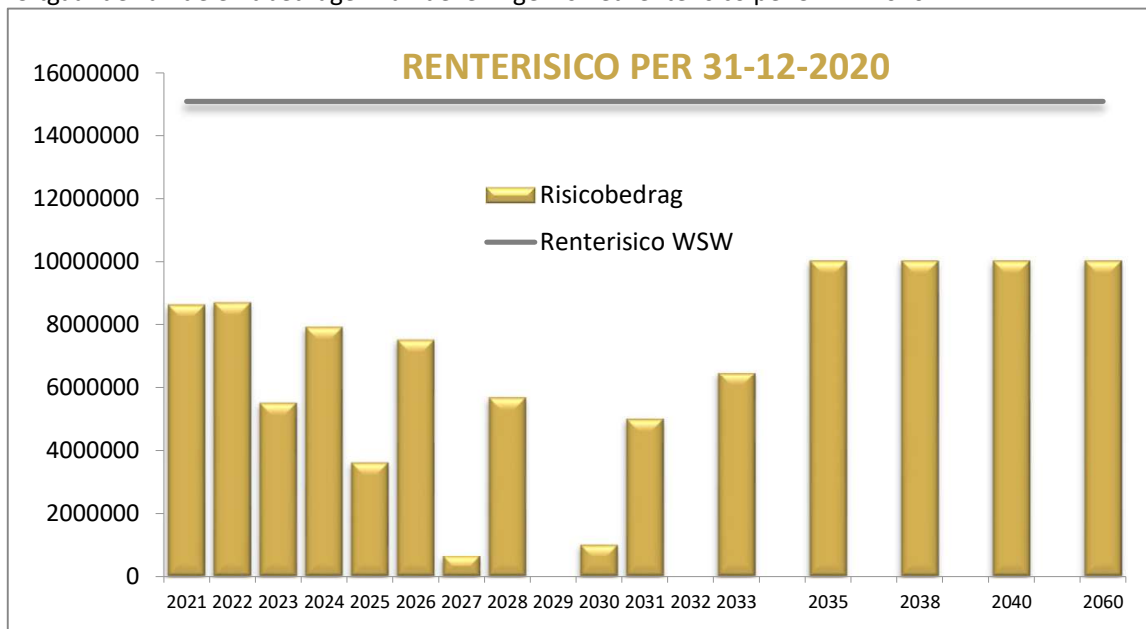
- de financieringsbehoefte
- de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten
- de per saldo hiermee gemoeide kosten.

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

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restantheofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én indien van toepassing
- de restantheofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met
- de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten (indien van toepassing).

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit:

Uitgaande van de eindbedragen van de leningen is het renterisico per 31-12-2020:



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:

2020						
Renteklasse (vastrentende leningen)						
Restant looptijd	Tot 1%	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4% of hoger	Totaal
1-5 jaar	0	0	9.130.695	22.500.000	5.500.000	37.130.695
6-10 jaar	5.487.500	9.500.000	0	0	6.073.626	21.061.126
11-15 jaar	10.000.000	11.454.000	0	632.563	0	22.086.563
16-20 jaar	0	20.000.000	0	0	0	20.000.000
> 20 jaar	10.000.000	1.247.484	650.000	2.273.000	0	14.170.484
Totaal	25.487.500	42.201.484	9.780.695	25.405.563	11.573.626	114.448.868

2019						
Renteklasse (vastrentende leningen)						
Restant looptijd	Tot 1%	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4% of hoger	Totaal
1-5 jaar	0	0	9.336.971	25.900.000	6.200.000	41.436.971
6-10 jaar	5.541.667	9.000.000	0	3.600.000	6.192.033	24.333.700
11-15 jaar	0	11.954.000	0	680.221	0	12.634.221
16-20 jaar	0	10.000.000	0	0	0	10.000.000
> 20 jaar	0	11.292.744	650.000	2.273.000	0	14.215.744
Totaal	5.541.667	42.246.744	9.986.971	32.453.221	12.392.033	102.620.636

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 betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaar aflossingen	Eind aflossingen	Rente conversies
2021	475.647	8.000.000	3.824.801
2022	425.267	8.700.000	0
2023	206.838	8.500.000	0
2024	206.838	7.900.000	0
2025	206.838	3.600.000	0
2026	206.838	7.500.000	0
2027	149.145	634.615	0

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 12,27 jaar (2019: 9,41 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 renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

Marktrisico

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

Financieringsbeleid

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

Valutarisico

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

Prijsrisico

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

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Investeringsverplichtingen

In de balans zijn geen andere contractuele verplichtingen opgenomen dan de nieuwbouw van 152 woningen in de Grote Zeeheldenbuurt. In november 2019 is een verplichting aangegaan tot een bedrag van € 25,6 miljoen inclusief btw. (exclusief btw € 21,2 miljoen). De resterende verplichting bedraagt ultimo 2020 € 10,5 miljoen (inclusief btw). Naar verwachting komt deze verplichting medio 2021 tot een afwikkeling. Er zijn geen nieuwe projecten in ontwikkeling genomen.

Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2020 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 variërend op basis van het aantal storingsen heeft een jaarlijkse omvang 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 verplichtingen aan grootschalige onderhoudsprojecten aangegaan.

WSW volmacht

Om de risico's in het borgstelsel te kunnen beheersen, heeft het WSW een notariële 'Overeenkomst tot lastgeving met privatieve werking oftewel onherroepelijke volmacht', opgesteld. Op grond van het Reglement van Deelneming zijn de deelnemende corporaties verplicht zich op eerste verzoek van WSW een dergelijke volmacht te verstrekken. Deze volmacht maakt het WSW mogelijk om bij een slechte financiële situatie zekerheden te vestigen op het onderpand (ingezet woningbezit van de woonstichting). Wanneer wetgeving wijzigt of een eerder verstrekte volmacht niet meer toereikend is, kan het WSW de woonstichting vragen een nieuwe volmacht te verstrekken.

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 risico vermogen van het WSW voldoende is, om de eventuele betalingsverplichtingen van deelnemende corporaties op basis van de borgstellingsverplichting te voldoen.

Obligoverplichting

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 2020 bedroeg de schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen ruim € 114,4 miljoen. Er zijn geen leningen met variabele looptijden of derivaten. Het aan te houden obligo bedraagt € 4,41 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen, dient de woonstichting binnen 30 dagen het bedrag 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 2020 is opgenomen, dat de woonstichting de voorziening grootonderhoud heeft aangepast op basis van de besprekingen en de VSO 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 versus investering en het aangaan van de VSO.

Vanaf aangifte 2016 heeft de Belastingdienst niet meer ingestemd met de ingediende fiscale onderhoudsvoorziening. Om hoge bedragen aan belastingrenten over de komende jaren 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 heeft voor het handhaven van de fiscale onderhoudsvoorziening. Wanneer het standpunt van de Belastingdienst wordt gevolgd, komt de woonstichting in 2016 en 2017 in een betalende positie terecht. Derhalve heeft de Belastingdienst inmiddels de definitieve aanslag vpb 2016 opgelegd en is over de jaren 2017, 2018, 2019 en 2020 de voorlopige aanslag opgelegd. Deze aanslagen zijn betaald inclusief de eventuele wettelijke rente.

Voor boekjaar 2020 is de aangifte opgesteld en wordt eind mei 2021 ingediend. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de VSO, waarbij een afspraak is gemaakt over de voorziening grootonderhoud. De afwaardering sloop Grote Zeeheldenbuurt zal door bezwaar te maken bij de aanslag 2018 worden ingebracht, zodat de woonstichting weer een verrekenbaar verlies kan verkrijgen. Voor 2020 is in de jaarrekening een belastbare winst van € 4,0 miljoen berekend. Wanneer de discussie met de Belastingdienst er toe leidt dat de woonstichting de fiscale onderhoudsvoorziening volledig moet afboeken, dan vind er in de jaarrekening een correctie plaats van € 2,2 miljoen.

Heffing voor saneringsfonds

Het WSW heeft als saneringsfonds aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft in 2020 geen heffing opgelegd. Voor de jaren 2021-2025 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:

2021	2022	2023	2024	2025
223.330	225.760	223.020	223.650	226.870

Deze bovenstaande heffingen worden gebruikt om noodlijdende corporaties er financieel weer bovenop te helpen. In de overige jaren is in de meerjarenbegroting 2025-2030 geen saneringsheffing opgenomen.

Sancta Monica

In 2010 zijn er 44 woningen via de MGE constructie verkocht. Eerder is vastgesteld dat er mogelijk 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 in 2020 aangegeven dat de zaak door de coronacrisis is vertraagd en begin 2021 na ontvangst van het deskundigenonderzoek behandeld zou worden.

De rechtbank heeft in haar vonnis van 27 februari 2019 overwogen dat de deskundigen moeten aangeven wat de waardeontwikkeling is geweest van de woningen tot en met 2018. In het vonnis is weergegeven dat dit conform het verzoek van partijen is. Er is derhalve geen enkele reden om dit uit te breiden naar een waardeontwikkeling tot heden. De rechtbank heeft dit blijkbaar niet noodzakelijk geacht. Bovendien zou dit verdere vertraging en extra kosten met zich meebrengen.

De conclusies van de deskundigen komen overeen met de conclusies van Fakton en Van Santvoort. Uit de concept rapportage volgt dat Woonstichting Charlotte van Beuningen marktconforme verkoopprijzen heeft gehanteerd. Wij hebben geen verdere opmerkingen of verzoeken ter zake het concept deskundigenadvies.

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 dekkinggraad ultimo 2020 bedroeg 109,3% (2019: 113,2% en 2018: 110,3%). Op een langere termijn dient de vereiste dekkinggraad op 125,0% uit te komen. 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 WINST- EN VERLIESREKENING

	BOEKJAAR 2 0 2 0	BOEKJAAR 2 0 1 9
	€	€
701. HUUROPBRENGSTEN		
<u>Woningen en woongebouwen DAEB</u>		19.449.026
Vught	18.684.537	18.291.668
Den Bosch	916.742	903.367
Haaren	0	0
Oisterwijk	226.603	253.991
	19.827.882	19.449.026
<u>Woningen en woongebouwen niet DAEB</u>		747.131
Vught	434.062	469.071
Den Bosch	278.691	271.831
Haaren	0	0
Oisterwijk	36.853	6.229
	749.606	747.131
<u>Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB</u>		407.194
Vught	30.801	34.753
Den Bosch	0	0
Haaren	384.110	372.441
Oisterwijk	0	0
	414.912	407.194
<u>Onroerende goederen niet zijnde woningen niet DAEB</u>		
Vught	329.626	339.601
Den Bosch	27.150	0
Haaren	0	0
Oisterwijk	0	0
	356.776	339.601
Totaal	21.349.176	20.942.952
Huurderving wegens leegstand	171.616	147.396
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	21.177.560	20.795.556

De gemiddelde huurverhoging in 2020 bedroeg 2,34% (1 juli 2019: 2,38%).

702. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	776.524	798.316
Derving wegens oninbaarheid	25.400	1.914
	751.124	796.402
Te verrekenen exploitatieresultaat	829	-8.602
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	751.953	787.800

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

mb



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING



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 en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

	BOEKJAAR 2020 €	BOEKJAAR 2019 €
703. LASTEN SERVICECONTRACTEN		
Servicecontracten	728.492	764.849
Toegerekende organisatiekosten	23.461	22.951
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	751.953	787.800

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

Juridische kosten	55.923	146.128
Toegerekende organisatiekosten KCC	238.955	230.147
Toegerekende organisatiekosten	1.419.118	1.132.821
Overige lasten verhuur en beheer	577.743	598.394
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	2.291.739	2.107.490

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.





		BOEKJAAR 2 0 2 0		BOEKJAAR 2 0 1 9
PERSONEELSKOSTEN		€		€
Lonen en salarissen		1.441.459		1.467.575
Sociale lasten		260.930		258.199
Pensioenpremie		267.775		242.869
		1.970.164		1.968.643
Overige personeelskosten		998.703		706.258
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN		2.968.867		2.674.901
<u>Doorbelasting personeelskosten naar:</u>				
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	47,80%	1.419.118	42,35%	1.132.821
Kosten Leefbaarheid / KCC	5,72%	169.819	5,63%	150.597
Vastgoed in ontwikkeling	0,00%	0	0,94%	25.144
Verkoop woningen	0,00%	0	3,33%	89.074
Kosten onderhoud	20,74%	615.743	22,94%	613.622
Overige activiteiten	25,74%	764.187	24,81%	663.643
		2.968.867		2.674.901
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN		0		0

WERKNEMERS

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 16 werknemers in dienst op basis van een fulltime contract, terwijl in die periode gemiddeld 15 parttime medewerkers in dienst waren. Per 31 december 2020 zijn er 31 werknemers in dienst (27,10 fte) verdeeld over vier afdelingen. Eind 2019 waren er 27 werknemers in dienst, het aantal FTE's was toen 24,45.

Per 31 december 2020 zijn door de werknemers 1.907 verlofuren overgeschreven naar het nieuwe jaar. De kosten zijn opgenomen onder de overige personeelskosten. De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt (fte):

<u>FTE Overzicht:</u>	2 0 2 0	2 0 1 9
Directie / staf	3,17	3,67
Wonen	14,82	11,33
Bedrijfsvoering	4,11	3,45
Vastgoed	5,00	6,00
Totaal	27,10	24,45

De stijging van de overige personeelskosten wordt voornamelijk veroorzaakt door de hogere kosten van inhuur.





	BOEKJAAR 2 0 2 0 €	BOEKJAAR 2 0 1 9 €
OVERIGE BEHEERKOSTEN		
Kosten Raad van commissarissen	103.020	109.582
Kosten automatisering	523.848	266.359
Overige beheerkosten	683.107	884.950
OVERIGE BEHEERKOSTEN	1.309.975	1.260.891
OVERIGE LASTEN VERHUUR EN BEHEER		
OVERIGE BEHEERKOSTEN	1.309.975	1.260.891
OVERIGE BATEN EN LASTEN	-101.307	152.082
TOTAAL OVERIGE LASTEN VERHUUR EN BEHEER	1.208.668	1.412.973

In 2020 is op nacalculatie het onderhoud de Brede School in Haaren van de afgelopen jaren in rekening gebracht. Het betreft een bedrag van € 164.000,00 En is opgenomen onder de overige baten.

Doorbelasting overige lasten verhuur en beheer naar:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	47,80%	577.743	42,35%	598.394
Kosten Leefbaarheid / KCC	5,72%	69.136	5,63%	79.550
Vastgoed in ontwikkeling	0,00%	0	0,94%	13.282
Verkoop woningen	0,00%	0	3,33%	47.052
Kosten onderhoud	20,74%	250.678	22,94%	324.136
Overige activiteiten	25,74%	311.111	24,81%	350.559
		1.208.668		1.412.973

Afschrijving

Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	136.240	142.387
--	---------	---------

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 organisatiekosten) gebracht.





	BOEKJAAR 2 0 2 0	BOEKJAAR 2 0 1 9
	€	€
BDO:		
Controle van de jaarrekening	70.596	71.894
Andere controlewerkzaamheden	9.075	8.857
	79.671	80.751
Meerwerk jaarverslag 2019	29.044	0
	108.715	80.752
EY:		
Meerwerk jaarverslag 2018	0	72.871
	0	72.871
Baker-Tilly:		
Controle van de jaarrekening	0	16.633
Andere controlewerkzaamheden	1.588	7.574
	1.588	24.207
TOTAAL	110.303	177.830

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting over 2020 uitgevoerd zijn door BDO Accountants.
Een en ander zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).
in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

705. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Reparatieonderhoud	828.368	818.272
Mutatieonderhoud	477.184	570.112
Contractonderhoud	831.678	866.100
Totaal dagelijks onderhoud	2.137.230	2.254.484
Overige kosten onderhoud	30.497	148.067
Planmatig onderhoud	2.074.831	1.604.538
Toegerekende organisatiekosten	866.421	937.759
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	5.108.979	4.944.848

706. OVERIGE DIRECTE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Belastingen	961.922	949.077
Premie verzekeringen	102.878	90.761
Verhuurderheffing	3.422.840	3.093.509
Contributie landelijke federatie	24.105	23.474
Saneringsfonds	0	0
Autoriteit woningcorporaties	18.742	20.354
Toegerekende organisatiekosten	1.075.298	1.014.202
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	5.605.785	5.191.377



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 opbrengst-waarde en de boekwaarde. De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	BOEKJAAR 2 0 2 0	BOEKJAAR 2 0 1 9
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	€	€
Verkoopopbrengst kopen naar wens	134.769	768.500
Verkoopopbrengst Eikendonck	665.918	221.382
Af:		
Verkoopkosten	-106.102	-5.460
Toegerekende organisatiekosten	0	-136.126
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille DAEB	0	-482.910
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille NIET DAEB	-1.434.798	-216.780
Marktwaarde overige verkochte woningen	0	0
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-740.213	148.606

De verkoopopbrengst kopen naar wens betreft 5 verkochte woningen (2019: 4 woningen).
De verkoopopbrengst Eikendonck betreft 9 verkochte woningen.

VERKOOP KOOPWONINGEN

Verkoopopbrengst Molenrijnselaan 40	435.000	0
Af:		
(Nagekomen) Verkoopkosten	-13.318	0
Boekwaarde	-427.198	0
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-5.516	0

Molenrijnselaan 40 was een terugkoop Niet-DAEB in 2019 en stond op voorraad.
De woning is in 2020 weer verkocht met een kleine winst.

VERKOOP TERUGGEKOCHTE WONINGEN VOV (VERKOOP ONDER VOORWAARDEN)

Verkoopopbrengst	497.253	597.652
Af: Verkoopkosten	-25.214	-35.453
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	-359.541	-448.045
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	112.498	114.154

De verkoopopbrengst betreft 2 na terugkoop verkochte VOV-woningen en de aangekochte woning in het koopsegment (2019: 3 woningen).



	BOEKJAAR 2 0 2 0 €	BOEKJAAR 2 0 1 9 €
707. VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Verkoop vastgoedportefeuille	800.687	768.500
Verkoopkosten	-120.693	-5.460
Verkoop koopwoningen	7.265	221.382
Verkoop teruggekochte woningen vov (verkoop onder voorwaarden)	497.253	597.652
Verkoopkosten	-23.405	-35.453
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	1.161.107	1.546.621
708. TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN		
Verkoop vastgoedportefeuille	0	-136.126
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	0	-136.126
709. BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Verkoop vastgoedportefeuille	-1.434.798	-699.690
Verkoop teruggekochte woningen vov (verkoop onder voorwaarden)	-359.541	-448.045
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-1.794.339	-1.147.735
710. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
DAEB:		
Waardeveranderingen oude plankosten GZB	0	823.404
Onrendabele investering GZB	-1.881.294	932.975
Inbrengwaarde grond GZB	0	0
Onrendabele investering Isabellaveld	278.365	520.749
Onrendabele investering wijziging gebruik	13.635	111.549
Onrendabele investering overig sociaal vastgoed	29.643	162.018
	-1.559.651	2.550.695
NIET-DAEB:		
Waardeveranderingen commercieel sloop vastgoed in exploitatie	0	0
Onrendabele investering commercieel vastgoed	0	0
	0	0
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-1.559.651	2.550.695

Voor het project de Grote Zeehelden Buurt wordt een bijdrage verkregen vanuit de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) ten bedrage van € 3,6 miljoen. Deze bijdrage zal in 2021 definitief worden toegekend. De verwerking van deze bijdrage is derhalve niet in 2020 verwerkt ten gunste van de overige waarderveranderingen maar zal pas in 2021 worden verwerkt.





	BOEKJAAR 2020 €	BOEKJAAR 2019 €
711. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
<u>DAEB:</u>		
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-45.445.741	-66.323.185
<u>NIET-DAEB:</u>		
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-1.094.459	-1.820.922
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-46.540.200	-68.144.107
712. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VOV		
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	208.349	210.342
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-185.179	-186.171
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	23.170	24.171
713. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
Organisatiekosten vastgoedontwikkeling	0	38.426
Kosten Raad van Commissarissen	103.020	109.582
Kosten externe controle accountant	110.303	177.830
Kosten externe auditor	49.802	56.937
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	263.125	382.775
714. KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID		
De Rode Rik	32.165	57.325
Overige leefbaarheidsbijdragen	218.531	189.913
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	250.696	247.238
715. WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN		
Kopen naar wens	576.068	-536.153
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	576.068	-536.153





	BOEKJAAR 2020 €	BOEKJAAR 2019 €
716. OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Rentebaten	-71.505	-91.516
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-71.505	-91.516

717. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rente en kosten rekening courant banken	27.930	20.902
Rente op leningen kredietinstellingen	2.411.014	2.792.613
Borgstellingvergoeding	26.169	24.324
Overige	0	908
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	2.465.113	2.838.747

BELASTINGEN

	BOEKJAAR 2020 €	BOEKJAAR 2019 €
718. BELASTINGEN		
Winst- en verlies:		
Mutatie latenties	-545.510	458.690
Acute VPB	838.096	913.831
Correctie voorgaande jaren	567.275	1.859.584
Stand per 31 december	859.861	3.232.105



De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	52.177.348
Commercieel resultaat verkopen boekjaar	747.540
Fiscale correctie resultaat verkopen boekjaar bestaand bezit	-1.189.559
Fiscale correctie resultaat verkopen boekjaar MGE	-114.308
Fiscale correctie resultaat verkopen boekjaar MGE	505.490
Afschrijvingen	123.749
Fiscale afschrijvingen	-1.487.253
Waardeveranderingen MVA	-48.099.851
Waardeveranderingen MVA fiscale correctie	-58.868
Mutatie onderhoudsvoorzieningen	-265.947
Mutatie onderhoudsverbeteringen	691.044
Waardeverandering FVA	576.068
Waardeverandering VOV woningen	-23.170
Vrijval agio leningportefeuille	-19.533
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-48.614.598
	<u>3.562.750</u>
Niet aftrekbaar deel gemengde kosten	6.429
Bij: Saldo fiscale rente	156.536
Belastbaar bedrag 2020	<u>3.725.715</u>
Per 31 december 2020 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen	<u>0</u>

Berekening rentelast ATAD

Met ingang van 1 januari 2019 is de Anti Taks Avoidance Directive (ATAD) in werking getreden. Het doel van de ATAD is om "agressieve" (vennootschaps-) belastingconstructies aan banden te leggen. De richtlijn is in 2016 door de Europese Raad aangenomen en in 2019 ook op woningcorporaties van toepassing gesteld. De richtlijn houdt in dat de rentelasten die meer dan 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 na rente	3.562.753
Correctie rentelast	<u>2.413.141</u>





Fiscaal resultaat voor rente		5.975.894
Niet gerealiseerde waardeverandering VOV		58.868
Afschrijvingen tdv exploitatie		1.487.253
		<u>7.522.015</u>
Fiscale Winst voor rente, belasting , afschrijvingen en afwaarderingen		<u>7.522.015</u>
Minimum aftrekbaar		1.000.000
Maximaal aftrekbaar 30% van	7.522.015	2.256.605
Fiscale rentelast		2.413.141
		<u>-156.536</u>

De fiscale rentelast is hoger dan het toegstaande maximum van 30%, derhalve vindt een rentecorrectie plaats van € 156.536.

Hieronder is de toelichting opgenomen:

	BOEKJAAR 2 0 2 0	BOEKJAAR 2 0 1 9
	€	€
Belasting baten / lasten	838.096	913.831
Commercieel resultaat (voor belastingen)	52.177.348	71.503.292
Effectief belastingtarief	1,61%	1,28%

De effectieve belastingdruk bedraagt 1,61%. 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.

719. Aandeel in resultaat van deelnemingen

Charlotte van Beuningen Holding BV	254.900	87.801
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	254.900	87.801

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:

Vordering op groepsmaatschappijen	-254.900	-87.801
-----------------------------------	----------	---------



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

WNT VERANTWOORDING 2020

De volgende WNT-bepalingen zijn van toepassing op Woonstichting Charlotte van Beuningen. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2020, qua grootte en gemeente is klasse E. Hierbij behoort een bezoldigingsmaximum in 2020 van maximaal € 147.000 op jaarbasis.

TOELICHTING OP DE WNT-VERANTWOORDINGEN

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 2020

bedragen x € 1

Naam	C.J.M. Beukeboom - Van Woerkum
Functiegegevens	Directuur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.272
Beloningen betaalbaar op termijn	21.899
Subtotaal	142.171
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	147.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT
Totale bezoldiging	142.171
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT



Gegevens 2019

bedragen x € 1

Naam	C.J.M. Beukeboom - Van Woerkum
Functiegegevens	Directuur-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	129.719
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	142.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT
Totale bezoldiging	129.719

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

bedragen x € 1

Naam	H.G. Haarhuis	A.L. Huibers	D. Vermaas
Functie(s)	Voorzitter	Voorzitter	Voorzitter

Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/03	01/4-12/5	13/5 - 31-12
--	-------------	-----------	--------------

Bezoldiging

Bezoldiging	4.238	1.934	10.735
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.482	2.530	14.037
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT	NVT
Bezoldiging	4.238	1.934	10.735

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT	NVT

H.G. Haarhuis	D. Vermaas
Voorzitter	Voorzitter

Gegevens 2019

bedragen x € 1

Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	NVT
--	-------------	-----

Bezoldiging

Bezoldiging	16.350	NVT
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.300	NVT





Gegevens 2020

bedragen x € 1

Naam	A.L. Huibers Lid	A.L. Huibers Lid	F.M.M. Crutzen Lid
Functie(s)			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31-03	13/5 - 31-12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	2.825	7.169	11.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.655	9.358	14.700
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT	NVT
Bezoldiging	2.825	7.169	11.300
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT	NVT

Gegevens 2019

bedragen x € 1

Naam	A.L. Huibers Lid	F.M.M. Crutzen Lid
Functie(s)		
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	10.900	10.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.200	14.200

Gegevens 2020

bedragen x € 1

Naam	D. Huskens Lid	P. Krumm Lid
Functie(s)		
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/03
Bezoldiging		
Bezoldiging	11.300	2.825
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.700	3.655
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT
Bezoldiging	11.300	2.825
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT

Gegevens 2019

bedragen x € 1

Naam	D. Huskens Lid	P. Krumm Lid
Functie(s)		
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	10.900	10.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.200	14.200

mb



Naam	M. Brouns Lid	B.J.C. van Gompel Lid
Functie(s)		
<u>Gegevens 2020</u>		
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/4 - 31/12	1/4 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>		
Bezoldiging	8.475	8.475
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.045	11.045
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT
Bezoldiging	8.475	8.475
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT

	M. Brouns Lid	B.J.C. van Gompel Lid
<u>Gegevens 2019</u>		
Aanvang en einde functievervulling in 2019	NVT	NVT
<u>Bezoldiging</u>		
Bezoldiging	NVT	NVT
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	NVT	NVT

3. OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 en 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

9. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia. Tevens wordt gevraagd een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en daarmee gepaard gaande de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia, is opgenomen dat de woonstichting een of meerdere eigen leningen met lage rentes zullen uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen. Hierdoor vindt per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de woonstichting en Vestia plaats. Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Deze huishoudens krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt door het Rijk door een vermindering van de verhuurderheffing gecompenseerd. Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt, namelijk de algemene vermindering van de verhuurderheffing is al ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Aangezien de woonstichting de specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk wordt, is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan voor het beeld van de jaarrekening overigens niet materieel zal zijn.

Huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer een voorstel aangenomen, dat de corporaties opdraagt de huurverhoging per 1 juli 2021 in de gereguleerde sector te maximeren van op 0%. Dat betekent dat komend boekjaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging kan worden doorgevoerd. Hiertegenover staat het voornemen van de minister van BZK om deze inkomstenderving door een vermindering van de verhuurderheffing te compenseren. Een percentage is nog niet bekend. Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening 2020 verwerkt.



10. BALANS SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

ACTIVA (na resultaatbestemming)	31-12 -2020			31-12 -2019		
	Daeb €	Niet Daeb €	Eliminaties €	Totaal €	Daeb €	Niet Daeb €
VASTE ACTIVA						
Immateriële vaste activa						
Implementatie Primair systeem DAEB	682.238	0	0	682.238	0	0
Implementatie Primair systeem niet-DAEB	0	35.605	0	35.605	0	0
Totaal immateriële vaste activa	682.238	35.605	0	717.842	0	0
Vastgoedbeleggingen						
Vastgoed in exploitatie DAEB	478.230.378	0	0	478.230.378	429.655.915	0
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	0	21.436.238	0	21.436.238	0	22.393.417
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	5.290.035	0	5.290.035	0	5.577.013
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.056.378	0	0	10.056.378	1.037.047	0
Totaal vastgoedbeleggingen	488.286.756	26.726.273	0	515.013.029	430.692.962	27.970.430
Materiële vaste activa						
Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	3.946.129	205.942	0	4.152.071	4.069.783	210.989
Financiële vaste activa						
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	19.640.340	0	-19.640.340	0	18.236.310	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0	2.957.500	0
Latente belastingvordering	0	0	0	0	0	0
Overige vorderingen	9.719.326	0	0	9.719.326	10.754.644	0
Totaal financiële vaste activa	29.359.667	0	-19.640.340	9.719.326	31.948.454	10.754.644
Som der VASTE ACTIVA	522.274.789	26.967.820	-19.640.340	529.602.269	466.711.199	28.181.419
VLOTTENDE ACTIVA						
Voorraden						
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0	0	427.198
Totaal Voorraden	0	0	0	0	0	427.198
Vorderingen						
Voordebiteuren	80.614	4.207	0	84.821	84.157	4.860
Oververheid	0	0	0	0	0	0
Vordering op groepsmaatschappijen	1.269.814	0	0	1.269.814	1.432.909	0
Overige vorderingen	711.586	37.137	0	748.722	21.750	1.256
Verlopende activa	490.747	25.611	0	516.359	66.672	3.851
Totaal van vorderingen	2.552.761	66.955	0	2.619.716	1.605.489	9.967
Liquide middelen						
Bankrekening	2.173.908	0	-1.841.356	332.553	982.755	0
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	4.726.670	66.955	-1.841.356	2.952.269	2.588.244	437.166
TOTAAL GENERAAL ACTIVA	527.001.459	27.034.775	-21.481.696	532.554.538	469.299.443	28.618.584

BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 23/06/2021
Behorende bij briefnr. 2105363
Paraaf: 



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING



	31-12-2020				31-12-2019			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN	€	€	€	€	€	€	€	€
Herwaarderingsreserves	288.758.104	15.069.818	0	303.827.923	233.548.625	22.392.964	0	255.941.589
Overige reserves	118.627.911	4.570.522	-19.640.340	103.558.093	121.547.835	-4.156.655	-18.236.309	99.154.872
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	407.386.016	19.640.340	-19.640.340	407.386.016	355.096.460	18.236.310	-18.236.309	355.096.461
VOORZIENINGEN								
Voorziening onrendabele investering en herstructurering	0	0	0	0	7.173.729	0	0	7.173.729
Voorziening Latente belastingverplichtingen	628.075	32.778	0	660.854	1.140.496	65.867	0	1.206.363
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	628.075	32.778	0	660.854	8.314.225	65.867	0	8.380.092
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan kredietinstellingen	102.624.068	0	0	102.624.068	94.920.636	0	0	94.920.636
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	2.957.500	-2.957.500	0
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht on	0	5.264.298	0	5.264.298	0	5.571.393	0	5.571.393
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	102.624.068	5.264.298	0	107.888.366	94.920.636	8.528.893	-2.957.500	100.492.029
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan kredietinstellingen	11.824.801	0	0	11.824.801	7.700.000	0	0	7.700.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.403.170	125.418	0	2.528.587	454.855	26.269	0	481.125
Belastingen en premies sociale verzekering	620.912	51.551	0	672.463	1.054.752	80.163	0	1.134.915
Schulden aan gemeenten	0	0	0	0	1.207	70	0	1.277
Overige schulden	0	1.841.355	-1.841.355	0	0	1.579.521	-833.013	746.509
Overlopende passiva	1.514.417	79.035	0	1.593.452	1.757.306	101.490	0	1.858.796
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	16.363.299	2.097.359	-1.841.355	16.619.303	10.968.121	1.787.514	-833.013	11.922.622
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	527.001.458	27.034.775	-21.481.695	532.554.538	469.299.443	28.618.584	-22.026.822	475.891.206

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 23/06/2021
Behorende bij briefnr. 2105363
Paraaf:

mb



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING



11. WINST- EN VERLIESREKENING SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

Winst en Verliesrekening	31-12-2020				31-12-2019			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	20.127.156	1.050.404	-	21.177.559	19.784.706	1.010.850	-	20.795.556
Opbrengsten servicecontracten	714.656	37.297	-	751.953	749.506	38.294	-	787.800
Lasten servicecontracten	-714.656	37.297	-	751.953	-749.506	-38.294	-	787.800
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.178.070	113.670	-	2.291.740	-2.005.048	-102.443	-	2.107.491
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.855.573	253.405	-	5.108.978	-4.704.484	-240.364	-	4.944.847
Overige directe operationele kosten exploitatie bezit	-5.327.738	278.046	-	5.605.784	-4.939.030	-252.347	-	5.191.377
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	7.765.775	405.283	-	8.171.058	8.136.144	415.696	-	8.551.840
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.104.854	5.113.750	5.630.298,00	1.588.305	772.922	773.698	-	1.546.621
Toegerekende organisatiekosten	0	-	-	-	-89.074	47.052	-	136.126
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.476.096	4.906.679	4.161.238,00	2.221.537	-482.910	664.825	-	1.147.735
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	628.758	207.071	1.469.060,00	633.232	200.938	61.821	-	262.759
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.559.651	-	-	1.559.651	-2.550.696	-	-	2.550.696
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.445.741	1.094.459	-	46.540.200	66.323.185	1.820.922	-	68.144.107
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	23.170	-	23.170	-	24.172	-	24.172
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.005.392	1.117.629	-	48.123.020	63.772.489	1.845.094	-	65.617.583
Overige organisatiekosten	-250.074	13.051	-	263.125	-364.168	18.606	-	382.774
Kosten omtrent leefbaarheid	-238.262	12.434	-	250.696	-235.220	12.018	-	247.238
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-576.068	-	-	576.068	536.153	-	-	536.153
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	156.387	3.547	88.429,25	71.505	188.129	4.448	101.062,00	91.516
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.465.113	88.429	88.429,25	2.465.113	-2.838.746	101.062	101.062,00	2.838.746
Saldo financiële baten en lasten	-2.884.794	84.883	-	2.969.677	-2.114.464	96.614	-	2.211.077
Totaal van resultaat voor belastingen	52.026.794	1.619.615	1.469.060,00	52.177.348	69.395.720	2.195.373	-	71.591.093
Belastingen	-817.212	42.649	-	859.861	-3.074.996	-157.109	-	3.232.105
Netto resultaat na belastingen	1.322.066	254.900	1.322.065,54	254.900	1.950.463	-87.801	-1.950.463	87.801
Totaal resultaat na belastingen	52.531.648	1.322.066	2.791.125,54	51.062.588	68.271.187	1.950.463	1.950.462,78	68.271.187

BDO Audit & Assurance B.V.
 Datum: 23/06/2021
 Behorende bij briefnr. 2105363
 Paraaf: 



12. KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE

	31-12-2020				31-12-2019			
	Daeb €	Niet Daeb €	Eliminaties €	Totaal €	Daeb €	Niet Daeb €	Eliminaties €	Totaal €
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten:								
Huurontvangsten	20.048.676	1.020.368	-	21.069.044	19.730.773	1.136.140	-	20.866.913
Vergoedingen	657.652	34.322	-	691.974	648.413	37.448	-	685.861
Overige bedrijfsontvangsten	520.534	27.166	-	547.700	278.957	16.111	-	295.068
Ontvangen interest	88.429	-	88.429	-	693.362	34.207	101.062	626.507
Saldo ingaande kasstromen	21.315.290	1.081.856	88.429	22.308.717	21.351.505	1.223.906	101.062	22.474.349
Uitgaven:								
Betalingen aan werknemers	2.154.129	112.420	-	2.266.549	2.104.211	229.416	-	2.333.627
Onderhoudsuitgaven	4.864.648	253.878	-	5.118.526	4.212.694	243.297	-	4.455.991
Overige bedrijfsuitgaven	5.027.245	262.110	-	5.289.355	4.634.780	267.674	-	4.902.454
Betaalde interest	2.227.344	88.429	88.429	2.227.344	2.704.709	101.062	101.062	2.704.709
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	17.811	930	-	18.741	18.087	1.045	-	19.132
Verhuurdersheffing	3.417.200	-	-	3.417.200	3.042.355	-	-	3.042.355
Vennootschapsbelasting	2.319.202	-	-	2.319.202	1.866.476	-	-	1.866.476
Saldo uitgaande kasstromen	20.027.579	717.767	88.429	20.656.917	18.583.312	842.494	101.062	19.324.744
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.287.711	364.089	-	1.651.800	2.768.193	381.412	-	3.149.605
Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.519.395	-	1.975.629	543.766	1.215.948	265.857	-	1.481.805
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB		4.082.775	3.654.669	428.106				
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	275.853	-	275.853	-	593.031	-	593.031
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	28.000	-	28.000	-	-	-	-
Ontvangsten uit Hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.519.395	4.386.628	5.630.298	1.275.725	1.215.948	858.888	-	2.074.836
VOOR MVA uitgaande kasstroom								
MVA nieuwbouw huur	13.376.348	-	-	13.376.348	3.184.196	-	-	3.184.196
MVA verbeteruitgaven	-	-	-	-	138.050	-	-	138.050
Aankoop	3.654.669	1.975.629	5.630.298	-	-	427.198	-	427.198
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	202.711	-	202.711	-	290.075	-	290.075
Investeringen overig	-	26.454	-	26.454	21.115	54.891	-	76.006
Verwerving van materiële vaste activa	17.031.017	2.204.794	5.630.298	13.605.513	3.343.361	772.164	-	4.115.525
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	14.511.622	2.181.834	-	12.329.787	2.127.413	86.724	-	2.040.689





12. KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE

	31-12-2020				31-12-2019			
	Daeb €	Niet Daeb €	Eliminaties €	Totaal €	Daeb €	Niet Daeb €	Eliminaties €	Totaal €
FVA								
Ontvangsten verbindingen	2.957.500	-	2.957.500-	-	422.500	-	422.500-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.957.500	-	2.957.500-	-	422.500	-	422.500-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	11.554.122-	2.181.834	2.957.500-	12.329.787-	1.704.913-	86.724	422.500-	2.040.689-
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	20.000.000	-	-	20.000.000	5.000.000	-	-	5.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaand	8.392.694	-	-	8.392.694	9.491.836	-	-	9.491.836
Aflossing geborgde leningen	-	2.957.500	2.957.500-	-	-	422.500	422.500-	-
Aflossing ongeborgde leningen	11.607.306	2.957.500-	2.957.500	11.607.306	4.491.836-	422.500-	422.500	4.491.836-
Totaal van Kasstroom uit financieringsactiviteiten								
Toename/afname van geldmiddelen	1.340.897	411.578-	-	929.319	3.428.556-	45.636	-	3.382.920-
Wijziging kortgeldmutaties	-		-	-				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	833.012	1.429.778-	-	596.766-	4.261.567	1.475.414-	-	2.786.153
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.173.908	1.841.356-	-	332.552	833.012	1.429.778-	-	596.766-
Toename/afname van geldmiddelen	1.340.896	411.578-	-	929.318	3.428.555-	45.636	-	3.382.919-

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 23/06/2021

Behorende bij briefnr. 2105363

Paraaf:

mb



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING



13. ONDERTEKENING

BESTUUR

De jaarrekening van Woonstichting Charlotte van Beuningen is opgesteld door het bestuur op 23 - 06 - 2021.

C.J.M. BEUKEBOOM
DIRECTEUR / BESTUURDER



RAAD VAN COMMISSARISSEN

De jaarrekening van Woonstichting Charlotte van Beuningen is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 23 - 06 - 2021.

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







14. 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

mb



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Charlotte van Beuningen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woonstichting Charlotte van Beuningen te Vught gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Charlotte van Beuningen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; 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 2020. 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 grondslagen van 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 waarden marktwaaarde. 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 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ 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 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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 controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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.

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, 23 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

M.A. van Rooij RA
