

JAAARVERSLAG



2021



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**

WOONSTICHTING

**Secretaris van Rooijstraat
Vught**



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

Voorwoord

“Samenkomen is een begin, samen blijven is vooruitgang en samenwerken is een succes” - Henry Ford

We zien onze omgeving veranderen. Soms snel, soms langzaam. Denk bijvoorbeeld aan de klimaatcrisis, coronacrisis, de toenemende tweedeling van de samenleving, woningnood of energiearmoede. Boven alles zien we onze huurders en woningzoekenden die we nog allemaal willen helpen. Daar zetten wij ons met hart en ziel voor in. Geregeld kijken we terug. Onder meer via de verbeterde tertiaalrapportage maar ook met voorliggend jaarverslag. We kijken terug naar wat we gerealiseerd hebben, de lessen die we geleerd hebben en hoe we deze kennis en ervaring weer kunnen inzetten.

Het vigerend Ondernemingsplan loopt af. Samen met onze belanghouders evalueerden wij de afgelopen periode en deelden we onze dromen voor de toekomst. Dit deden we met elkaar vanuit ieders eigen rol en verantwoordelijkheid, waarbij we het volledige spectrum aanschouwden. De nieuwe woonvisie van de gemeente Vught onderstreept ook de volkshuisvestelijke opgave en het belang van samenwerking. We zijn dan ook blij met de (meerjarige) prestatieafspraken. Terugkijkend hebben we enorm veel bereikt de afgelopen jaren. Samen hebben we meer bereikt dan we alleen hadden kunnen bereiken. Daar zijn we trots op: trots op de resultaten en trots op de samenwerking. Dat maakt ook dat we onze koers voor de komende jaren bestendigen, met een aantal nieuwe accenten. ‘Natuurlijk blijven wij samen het verschil maken voor onze huurders en woningzoekenden.’

In het kader van het coronavirus hebben we diverse maatregelen genomen om de gezondheid van medewerkers, huurders en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen. Daarbij zijn alle richtlijnen van het RIVM opgevolgd. Dit vroeg de nodige flexibiliteit van ons. Toch zijn we in staat gebleven om de dienstverlening naar buiten en onze interne bedrijfsvoering op peil te houden. Dit zie je bijvoorbeeld terug in de oplevering van de Grote Zeeheldenbuurt. Met dit prachtige project leverden we ook een stevige bijdrage aan de sociale woningbouw in Vught en een positief effect op de doorstroming. We gingen nog een stapje verder dan dat. Niet alleen hebben we ingezet op een nieuwe energiezuinige woning en beschutte tuinen. We hadden ook veel aandacht voor leefbaarheid: nieuwe contacten in de buurt, een pluktuin, een burenen- en bomenboekje voor de nieuwe bewoners om zo te zorgen voor een goede start in een leefbare buurt. Het zijn juist deze dingen waarmee we een bijdrage hopen te leveren aan het geluk van zoveel huurders. Het aantal bewonersinitiatieven zien we stijgen.

We hebben met elkaar ook geconstateerd dat het nodig is om onze interne bedrijfsvoering verder te blijven verbeteren zodat we ruimte creëren om onze aandacht naar buiten te kunnen laten uitgaan. Daarom hebben we een nieuw basisregistratiesysteem geïmplementeerd en werken we aan een klantportaal zodat huurders en woningzoekenden zelf meer regie krijgen, ook buiten kantooruren. Verder hebben we onze processen geëvalueerd, bleven we actief inzetten op kwaliteitsverbeteringen in de processen en brachten we onze data verder op orde. Er is daarnaast ook in deze periode veel aandacht geweest voor de ontwikkeling en het welzijn van medewerkers. Vitaliteit om onze energie in balans te brengen en te houden vinden we belangrijk.



Hoopvol en met vertrouwen blijven wij ons als sociale volkshuisvester inzetten om het verschil te maken voor onze huurders en woningzoekenden.

In verband met tijdelijke afwezigheid van de directeur-bestuurder is er een interim directeur-bestuurder aangesteld.

Frank Verhees
Interim directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

VOORWOORD	1
INHOUDSOPGAVE	3
1. SAMEN HET VERSCHIL MAKEN	5
Onze opdracht	5
Huurders en woningzoekenden voorop	7
Betaalbaar wonen.....	9
Voldoende passende en beschikbare huurwoningen.....	11
Investeren in duurzaamheid en kwaliteit	17
Samenwerken aan een leefbare woonomgeving	21
Personeel en organisatie	25
Governance en compliance	28
Prestatieafspraken.....	28
Ondernemingsraad	29
Samenwerkingsverbanden	29
Belanghouders	30
Klachten over de organisatie	32
Bedrijfsmatige continuïteit	33
2. BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	34
Onze visie op toezicht en toetsing.....	34
Governance.....	35
Het gehouden toezicht	36
Toezicht op financiële en operationele prestaties	37
Toezicht op verbindingen	38
Toezicht op risicomanagement	39
Toezicht op de cultuur en integriteit van de organisatie.....	39
Werkgeversrol	40
Adviesrol en klankbord	41
Samenstelling en werkwijze raad van commissarissen	42
Slotwoord	50
3. FINANCIËEL	51
Belangrijkste ontwikkelingen.....	51
Jaarresultaat	56
Borging van leningen – WSW.....	57
Treasury en renterisico	57
Verbindingen	57
4. RISICOMANAGEMENT	58
Interne controle- & risicobeheersingssystemen.....	58
Opzet risicomanagement.....	58
Risico's en onzekerheden 2021	59
Risicobereidheid	66
5. TOEKOMSTPARAGRAAF	67
6. KERNCIJFERS	68
7. BALANS PER 31-12-2021 NA RESULTAATBESTEMMING	72
8. WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2021	75



9. KASSTROOMOVERZICHT 31-12-2021	76
10. TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING.....	78
11. GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT	98
12. TOELICHTING OP BALANS 2021	103
13. TOELICHTING OP WINST- EN VERLIESREKENING	128
14. BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS EN (EX-)COMMISSARISSEN	138
15. BALANS SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB.....	142
16. WINST- EN VERLIESREKENING SCHEIDING DAEB EN NIET DAEB	145
17. KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE	146
18. ONDERTEKENING	149
19. OVERIGE GEGEVENS	151
20. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	152



1. Samen het verschil maken

In 2017 zijn we met een nieuw ondernemingsplan in de hand een reis gestart om *samen het verschil te maken*. Dit ondernemingsplan liep af in 2021. Samen met onze belanghouders evalueerden wij de afgelopen periode en deelden we onze dromen voor de toekomst. Natuurlijk blijven wij samen het verschil maken voor onze huurders en woningzoekenden. Een verschil dat we maken door goed te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen, waarbij we die extra stap voor onze (toekomstige) huurders zetten.

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 beschrijven we 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

Naast wát we doen vinden we het minstens zo belangrijk hóe 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 contactmomenten 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 langetermijneffecten 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 acteren naar de geest van 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 op die manier 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 groot dat iedereen zich betrokken voelt en verantwoordelijkheid neemt. 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 de volgende kernwaarden toegepast: durf, inlevingsvermogen, kwaliteitsgerichtheid en zelfontwikkeling.

Thema's van beleid

Onze opdracht vraagt om een duidelijke invulling, om het stellen van prioriteiten en het leggen van accenten. In 2021 hebben wij onze focus gelegd op de volgende 5 thema's voortvloeiende uit onze opdracht:

- Huurders en woningzoekenden voorop
- Betaalbaar wonen
- Voldoende passende en beschikbare huurwoningen
- Investeren in duurzaamheid (en kwaliteit)
- Samenwerken aan een leefbare woonomgeving

Leeswijzer

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 2021 is onze A-score voor huurderstevredenheid gezakt naar een B-score. Behalve bij het onderdeel 'nieuwe huurders' zijn de scores (iets) lager dan het jaar ervoor.

Onderdeel	Benchmark 2021	Benchmark 2020
Nieuwe huurders	7,6	7,5
Vertrokken huurders	7,8	8,0
Huurders met reparatieverzoek	7,9	8,2

De daling van de score op het huurdersoordeel is verklaarbaar. 2021 stond in het teken van de implementatie van Viewpoint, ons nieuwe basisregistratiesysteem. Daarnaast hebben we in 2021 152 nieuwbouwwoningen opgeleverd in de Grote Zeeheldenbuurt. Beide projecten hebben veel van ons als organisatie gevraagd.

Ondanks deze plausibele verklaring zijn we niet blij met deze daling en is deze score directe aanleiding geweest om het verhuurmutatieproces onder de loep te nemen en te optimaliseren. Verder sturen we frequenter en strakker op de KWH-cijfers en ondernemen we direct actie als een ingevulde KWH-enquête daar aanleiding toe geeft. Zo bellen we in alle gevallen na, noteren we de verbeterpunten en nemen we deze mee richting onze onderhoudspartner of in de optimalisatie van het (primaire) proces.

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 hebben we een aantal kpi's vastgesteld. Eén daarvan is dat we op elk onderdeel dat door KWH gemeten wordt minimaal een 8 willen scoren.

De volgende onderdelen worden daarvoor gemeten:

- Algemene dienstverlening
- Woning zoeken

- Nieuwe woning
- Huur opzeggen
- Reparaties

De resultaten zijn als volgt:

	Gemiddeld 2021	Gemiddeld 2020	Gemiddeld 2019	Landelijk 2021
Algemene dienstverlening	7,8	7,9	7,9	7,3
Woning zoeken	8,0	7,6	7,6	7,8
Nieuwe woning	8,0	7,9	7,9	7,8
Huur opzeggen	8,4	8,0	8,0	8,0
Reparaties	8,5	8,4	8,4	7,9

Zoals in de vorige paragraaf is beschreven is de score van de Aedes Benchmark dit jaar gezakt van een A- naar een B-score. Voor de Aedes Benchmark wordt gekeken naar de resultaten van september 2020 tot en met augustus 2021. De cijfers komen dus niet overeen met de jaarcijfers zoals hierboven staan.

De eerste helft van 2021 heeft in het teken gestaan van de implementatie van Viewpoint en het opleveren van de woningen van de Grote Zeeheldenbuurt. Beide projecten hebben een grote invloed gehad op de organisatie.

In de tweede helft van het jaar hebben we diverse acties uitgezet om het mutatieproces te verbeteren. Bijvoorbeeld:

- We hebben met alle betrokkenen het hele proces doorlopen en samen de verbeterpunten benoemd.
- We informeren de vertrekkende huurder beter hoe hij de woning moet opleveren.
- We informeren de woningzoekende beter over de woning. Bijvoorbeeld door de ligging aan te geven op de kaart, de staat van de woning beter te beschrijven en aan te geven in welke staat wij de woning opleveren.
- We hebben met onze aannemer afspraken gemaakt over de manier en termijn van opleveren.

Zeker de laatste maanden van 2021 zien we een stijgende waardering op de onderdelen Huur opzeggen, Woning zoeken en Nieuwe verhuur. In 2022 willen we deze stijgende lijn vasthouden onder andere door met alle betrokkenen het proces te doorlopen aan de hand van actuele casussen.

Ook het Klantcontact centrum (KCC) drukt een stempel op de klanttevredenheid. Daarom is er afgelopen jaar alles aan gedaan om het KCC naar een nog hoger plan te tillen. Een aantal vaste medewerkers hebben de eerste helft van het jaar veel werk verzet rondom de implementatie van Viewpoint en de manier waarop dit systeem ook het KCC beter ondersteunt. In de tweede helft van 2021 zagen we de livegang van het woningzoekendenportaal. Daarnaast zijn er bij het KCC een aantal (interim) collega's geweest die hebben bijgesprongen om de bezetting rond te krijgen. Het inwerken daarvan kost tijd en zij zitten logischerwijs niet direct op hetzelfde (kennis)niveau als de vaste collega's op het KCC. We zien dat het KCC in de tweede helft van 2021 beter op orde is en dat we daardoor beter scoren op het onderdeel

Algemene Dienstverlening. We verwachten dat de bezetting van het KCC begin 2022 helemaal op orde is.

De invloed van COVID-19

De omstandigheden rondom COVID-19 vroegen ook in 2021 veel aanpassingsvermogen en flexibiliteit om onze (primaire) werkzaamheden gepast te kunnen voortzetten. Het persoonlijke contact is voor ons van grote waarde omdat dit past bij het contact met het gouden randje. Sleuteluitgiften zijn we dan ook zoveel als mogelijk fysiek blijven doen, met inachtneming van de RIVM-maatregelen. Het kantoor, de woonwinkel en onze gemeenschappelijke ruimten in de Molenhoek en de Rode Rik zijn, net als in 2020, verschillende perioden gesloten of beperkt open geweest. Wij hebben zoveel mogelijk zaken digitaal en telefonisch opgepakt, maar boden ook maatwerk in de vorm van huisbezoeken conform de RIVM-maatregelen. Wat de leefbaarheidsactiviteiten betreft zijn we uitgedaagd om vooral te kijken naar wat er wél kan en op die manier hebben we toch de verbinding met onze huurders kunnen maken. In het hoofdstuk 'Samenwerken aan een leefbare woonomgeving' is te lezen welke leefbaarheidsactiviteiten, ondanks COVID-19, plaats hebben gevonden.

Betaalbaar wonen

In het ondernemingsplan benoemen wij het volgende resultaat:

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

Als woonstichting zijn wij opgericht om mensen met recht op een sociale huurwoning aan een passend huis te helpen. Sommige regels daarbij zijn wettelijk vastgelegd. En een aantal keuzes kunnen we zelf maken. Deze keuzes zijn vastgelegd in ons huurbeleid. Uitgangspunt van ons huurbeleid is het streven naar de juiste balans tussen maatschappelijk presteren en bedrijfsmatige continuïteit. Wij constateren dat we een sociaal huurbeleid hanteren, waarbij het percentage dat wij van de maximaal redelijke huurprijs vragen onder het landelijk gemiddelde ligt. De gemiddelde (contract)huur voor onze woningen in 2021 is € 557,90 bij een gemiddelde maximale huurprijs van € 910,37 in 2021. Dat komt in 2021 neer op een percentage van 61,3% ten opzichte van de maximale huurprijs. Het sectorgemiddelde als het om de huurprijs (DAEB-bezit) ten opzichte van de maximale huurprijs gaat, is 70,8% (bron: Aedes Datacentrum).

Huurbeleid

In 2021 gold een huurbevrozing voor huurders in de sociale sector. Dat betekende in 2021 het volgende:

- Voor onze DAEB woningen is geen huurverhoging doorgevoerd.
- Voor woningen in de vrije sector (geliberaliseerde woningen) is de huurverhoging gemaximeerd op het niveau van inflatie plus 1%. Het is voor het eerst dat de huurverhoging voor deze woningen wordt gemaximeerd. Dit maximale percentage voor 2021 is 2,4%. Wij pasten echter een huurverhoging volgens inflatie toe, namelijk 1,4%. Leidde de huurverhoging tot een overschrijding van de maximale huurprijs of van de aftoppingsgrens



uit het huurbeleid, dan werd het huurverhogingspercentage verlaagd of op 0% gezet.

- De huurverhoging voor garageboxen en bergingen in Vught was ook gelijk aan de inflatie van 1,4%.
- De parkeerplaatsen in 's-Hertogenbosch kregen geen huurverhoging in verband met de verhuurbaarheid.
- De huurverhoging van ons overige vastgoed (maatschappelijk vastgoed, bedrijfsmatig vastgoed en intramuraal vastgoed) is verhoogd conform de contractuele afspraken.

Verder hebben we in 2021 uitvoering gegeven aan de Wet eenmalige huurverlaging. Het gaat hierbij over maatwerk om huishoudens te helpen die relatief te duur wonen. In deze wet staat dat huurders met een laag inkomen en een relatief hoge kale huur recht hebben op een eenmalige huurverlaging. We hebben hier via verschillende communicatiekanalen aandacht aan besteed. Bij 137 huurders is de huur verlaagd met gemiddeld € 30,90 per maand.

Huurincasso

Corona heeft, net als vorig jaar, beperkt effect gehad op de huurachterstanden. Op 31 december 2020 bedroeg de totale huurachterstand € 84.765 (133 huishoudens) en op 31 december 2021 was dit € 91.754 (123 huishoudens). De conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat het aantal mensen met een huurachterstand is afgenomen maar dat de schulden van de mensen met achterstanden hoger zijn. Afgelopen jaar is 1 dossier uit handen gegeven aan de deurwaarder en zijn er dit jaar wederom geen ontruiming geweest op huurschuld. Onze incassoconsulent benadert huurders met een betalingsachterstand actief op het moment dat een betalingsachterstand ontstaat. Samen met de huurder wordt gezocht naar een oplossing waarbij vaak wordt gekozen voor een betalingsregeling. Het aantal betalingsregelingen blijft ten opzichte van ultimo 2020 op een gelijk niveau. Eind december liepen er 92 betalingsregelingen met actieve huurders en 3 met vertrokken huurders.

Vroegsignalering door gemeente Vught

Als wij niet met onze huurders in contact kunnen komen bij een huurachterstand schakelen wij met Wegwijs+. Samen doen we er alles aan om te voorkomen dat huurders doorgestuurd worden naar de deurwaarder. Ook zetten we er maximaal op in dat ze de hulp krijgen die ze nodig hebben. Dit varieert van een schuldhulpcoach, budgetbeheer via de Kredietbank, bewindvoering of schuldhulpverlening. Dit laatste resulteert meestal in een minnelijk traject bij de Kredietbank of een WSNP-regeling. Ook neemt de gemeente Vught sinds de zomer deel aan het project 'Vroegsignalering'. Alle 'vaste-lasten-partners' kunnen hierin mensen signaleren die hun betaalafspraken niet nakomen en waar ze ook niet mee in contact kunnen komen. De gemeente streeft er dan naar om binnen 1 maand op huisbezoek te gaan, om vroegtijdig gerichte ondersteuning te kunnen bieden.

Acceptgirokaart afgeschaft

Vanaf de implementatie van Viewpoint is de acceptgirokaart vervangen door een acceptmail of een brief met daarin een betaallink. Voor deze overstap hebben wij onze huurders die nog per acceptgiro betaalden aangeschreven (dit waren er circa 700) en verzocht of ze over wilden gaan op automatische incasso. Dit heeft zijn vruchten afgeworpen. Er zijn nu nog 489 huurders die van ons een acceptmail

ontvangen (hiervan worden er 285 per mail verzonden en 204 per post). Ook onze herinneringen en aanmaningen bevatten een betaallink. Hierdoor zien we dat er sneller betaald wordt.

Whatsapp als hulpmiddel

Naast de mail en telefoon zetten we tegenwoordig ook Whatsapp in als communicatiemiddel met onze huurders. Dit werkt prettig en doelmatig.

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.

De zoektijd over 2021 is gemiddeld 1,7 jaar. In het vigerend huurbeleid is gesteld dat we de zoektijd in 10 jaar tijd terugbrengen naar 1 jaar. 2019 is daarbij als peildatum gehanteerd. Ultimo 2019 stond de zoektijd op 2,1 jaar. De gemiddelde inschrijfduur over 2021 is 7,6 jaar. Dat is een aanzienlijke daling ten opzichte van 2020 (9,6 jaar). In 2021 leverden we 152 nieuwbouwwoningen op in de Grote Zeeheldenbuurt. Door de variatie in woningtype en doelgroepen is deze nieuwbouw een mooie aanvulling op de woningvoorraad.

Met het aantreden van het nieuwe college van B&W is er meer ruimte ontstaan voor toevoeging van sociale woningbouw in Vught. Aan de hand van onder meer een onderzoek naar inbreidingslocaties geven we, binnen onze mogelijkheden, invulling aan een meerjaren woningbouwprogrammering.

Toewijzingen

De verdeling van de opnieuw verhuurde woningen ziet er als volgt uit:

	2021	2020
Sociale urgentie	17	11
Medische urgentie	3	0
Urgentie +	1	0
Interne urgentie	9	3
Taakstelling statushouders	12	12
Woningruil	4	5
Doorstroompilot	0	1
Directe koppeling/bemiddeling/vrije sector	15	28
Reguliere toewijzing o.b.v. inschrijftijd	319	118
Totaal nieuwe verhuringen	380	178

Dit jaar hebben we een aanzienlijk hoger aantal verhuringen gehad dan afgelopen jaar. Dit komt met name door de oplevering van de Grote Zeeheldenbuurt. Deze oplevering heeft zeker ook de doorstroming bevorderd.

Passend toewijzen

De huurgrens en inkomensgrens voor het toewijzen van sociale huur woningen lag in 2021 op € 752,33 en € 40.024. Ten minste 80% van de sociale woningtoewijzing moet plaatsvinden aan huishoudens tot deze inkomensgrens. Voor 10% van de toewijzingen van sociale huurwoningen mag dit plaatsvinden aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655. Daarnaast heeft de woonstichting de mogelijkheid om de resterende 10% te benutten voor toewijzingen aan huishoudens met een inkomen vanaf € 44.655 en hoger. Voor 2021 zijn we ruim binnen deze normen gebleven en zijn onderstaande percentages gerealiseerd.

Inkomenstoets 80-10-10	Inkomensgrenzen	Percentage 2021
1. 80%-norm	Toewijzingsinkomen lager of gelijk aan € 40.024	94,4%
2. 10%-norm	Toewijzingsinkomen tussen € 40.024 en € 44.655	2,9%
3. 10%-vrij	Toewijzingsinkomen hoger dan € 44.655	2,7%
	Totaal	100%

In 2021 hebben er totaal 380 woningtoewijzingen plaatsgevonden. Hiervan dienden er 224 passend te worden toegewezen gezien het inkomen van de huurders. Alle woningen zijn volgens de wettelijke bepaling "passend" toegewezen (98,7%), op 3 bewuste toewijzingen na. 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:

Aantal EGW/MGW/ZOG	DAEB	Niet- DAEB	Totaal bezit 2021	Totaal bezit 2020
Goedkoop <= € 442,46	525		525	631
Betaalbaar > € 442,46 - <= € 678,67	2.534	2	2.536	2.248
Duur > € 678,66 - <= € 752,33	153	6	159	181
Vrije sector > € 752,33	5	62	67	80
Totaal	3.217	70	3.287	3.140

Het aantal woningen is gedurende 2021 met 148 woningen toegenomen. Dit komt door de ingebruikname van 152 woningen van de Grote Zeeheldenbuurt en de verkoop van 4 woningen. Daarnaast is er 1 woning van omgelabeld van ZOG naar MOG.

Uitleg begrippen

De **kwaliteitskortingsgrens** is een begrip dat gebruikt wordt bij de huurtoeslag. Wanneer de huurprijs hoger dan deze grens ligt (€ 442,46), dan vindt er een korting op de huurtoeslag plaats. Het begrip 'kwaliteitskorting' houdt in dat de woonstichting ook een hogere huur vraagt voor 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 1ste aftoppingsgrens is er voor één- en tweepersoonshuishoudens, de 2e aftoppingsgrens vanaf 3 personen.

Van de 67 woningen die een huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens, hebben er 62 woningen een niet-DAEB status. De overige 5 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 2021 bestond de woningvoorraad uit totaal 3.287 woningen. 3.061 woningen hebben daarbij een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Dit betekent dat 93,1% van het woningbezit voor de sociale doelgroep van één-, twee- en meerpersoonshuishoudens bereikbaar is.

Vastgoedportefeuille

De woningvoorraad is in 2021 gewijzigd qua aantal. In 2021 hebben de volgende wijzigingen in onze vastgoedportefeuille plaatsgevonden:

- Uitbreiding medio 2021 met 152 woningen door nieuwbouw Grote Zeehelden Buurt.
- Verkoop 4 DAEB-woningen op de vrije markt.
- Omlabeling van 1 woning van ZOG naar MOG.

Hierdoor komt het aantal verhuureenheden van de woonstichting ultimo 2021 uit op 3.497, waarvan 3.152 woningen, 197 garages/parkeerplaatsen en 148 overige eenheden (BOG/MOG/ZOG). Per gemeente ziet onze vastgoedportefeuille er eind 2021 als volgt uit:

Gemeente	Aantal woningen	Garageboxen en parkeerplaatsen	BOG MOG ZOG	Totaal aantal verhuureenheden
Vught	2.991	155	106	3.252
's-Hertogenbosch	146	42		188
Oisterwijk	15		42	57
Totaal	3.152	197	148	3.497

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	3.082	70	3.152
Parkeergelegenheden		197	197
ZOG	135		135
BOG/MOG	3	10	13
Totaal	3.220	277	3.497

Bouwen en ontwikkelen

Medio 2021 zijn 152 woningen in de Grote Zeeheldenbuurt in exploitatie genomen. Door de mix aan verschillende woningtypes en variatie in doelgroepen, levert deze nieuwbouw een substantiële bijdrage aan voldoende passende en betaalbare woningen in Vught.

Aan- en Verkopen

Een beperkt deel van ons bezit is nog gelabeld voor verkoop. In principe verkopen wij geen huurwoningen meer binnen Vught, tenzij er sprake is van versnipperd bezit. Vanwege een versnipperde ligging is gekozen voor verkoop van 4 huurwoningen. De inkomsten van deze verkopen investeren we onder andere in nieuwbouw en in het verduurzamen van het huidige woningbezit.

Verkochte huurwoningen Kopen-Naar-Wens (KNW)

Dit jaar is van 7 Kopen naar Wens woningen de volledige uitgestelde betaling voldaan. Wij hebben daarbij het volledige bloot eigendom geleverd. Ultimo 2021 bestaat de vordering KNW op de balans nog uit 98 woningen.

Koopgarant

Dit jaar zijn 2 Koopgarantwoningen teruggekocht waar een terugkoopplicht op rustte. Deze teruggekochte woningen zijn doorverkocht zonder erfpacht. Oorspronkelijk was er sprake van een terugkoopplicht voor 75 woningen. Ultimo 2021 resteren er nog 27 woningen met een terugkoopplicht Koopgarant.

Aankopen

In 2021 hebben er geen aankopen plaatsgevonden.

Vraag en aanbod woningen

Vrijkomende huurwoningen werden in 2021 via advertenties in het Klaverblad en op onze website en Facebook aangeboden. Vanaf november 2021 worden woningen ook op ons nieuwe klantportaal aangeboden en vanaf 1 januari 2022 alleen op ons klantportaal. Woningzoekenden kunnen via dit portaal reageren en de woningen worden vervolgens op basis van inschrijftijd toegewezen. Uitzondering hierop zijn de woningzoekenden met een urgentiestatus. Een andere uitzondering betreft de toewijzing bij het woonoord Lunetten. Met de bewonerscommissie Lunetten maakten we in 2021 afspraken over de toewijzing van deze woningen.

In 2021 is het percentage actief woningzoekenden afgenomen, mede als gevolg van de toename van het aantal mutaties door de oplevering van het nieuwbouwproject in de Grote Zeeheldenbuurt (152 woningen). Het aantal ingeschreven is iets gestegen, maar we zien hier vooralsnog een afname in de trend die we van 2018 tot en met 2020 zagen.

De gemiddelde inschrijfduur bedraagt over 2021 7,6 jaar en is aanzienlijk gedaald (2020, 2019 en 2018 respectievelijk 9,6, 9,2 en 8,3 jaar). Ook het gemiddelde aantal reacties is fors gedaald van 53 in 2020 naar 37 in 2021.

	2021	2020	2019	2018
Aantal woningzoekenden	5.402	5.319	4.983	4.639
Aantal actief woningzoekenden	1.136	1.211	909	668
Percentage actief woningzoekenden	21,03%	22,77%	18,24%	14,40%
Gem. inschrijfduur (jaar)	7,6	9,6	9,2	8,3
Gem. zoektijd	1,7	nb	2,1	
Beëindigde contracten	237	170	166	181
Nieuwe contracten	380	178	158	147
Aantal advertenties	242	113	117	85
Gemiddeld aantal reacties per woning	37	53	42	41

Regionaal woonruimtevindstelsel

Afgelopen jaar zijn er een aantal gesprekken geweest met de bestuurders van 9 woningcorporaties die actief zijn in de regio Noordoost Brabant (Zayaz, Brabant Wonen, JOOST, Woonveste, Woonmeij, Area, Mooiland, Mooiland Den Bosch en Charlotte van Beuningen). Door de bestuurders is de wens uitgesproken om de verdeling van sociale huurwoningen regionaal te organiseren. Dat wil zeggen: met 1 systeem waar woningzoekenden zich kunnen inschrijven om een sociale huurwoning te zoeken en te vinden in de hele regio Noordoost Brabant. Het is een aanzet voor meer regionale samenwerking. Nu zijn er nog verschillende systemen, soms zelfs in dezelfde gemeente. Ook op gemeentelijk niveau is dit besproken.

Wij hebben ervoor gekozen om geen prioriteit te geven aan de aansluiting bij Woonservice Regionaal maar aan te sluiten bij deze ontwikkeling. Daarnaast is dit jaar ons eigen woningzoekendenportaal live gegaan wat nog de nodige aandacht vraagt.

Huisvesting statushouders

In 2021 hebben we 23 personen (taakstelling 2021: 24 personen) gehuisvest op basis van de taakstelling huisvesting statushouders. Er zijn 12 woningen beschikbaar gesteld. De toewijzing aan statushouders is in 2021 voorspoedig verlopen. Daarbij willen we nog vermelden dat de gemeente voornemens was om in het 3^e tertiaal 12 statushouders te huisvesten in een hotel, bekostigd door het rijk. Doordat de schouders er onder zijn gezet hebben we van deze groep 10 statushouders permanent kunnen huisvesten.

Urgentie

Woonstichting Charlotte van Beuningen verleent alleen in uitzonderlijke situaties urgentie. Daarvoor zijn een aantal voorwaarden voor urgentie opgesteld. De urgentiecommissie toetst iedere aanvraag aan deze voorwaarden. Met een urgentietoekenning kunnen mensen hun leven (weer) op de rit houden of krijgen.

De urgentiecommissie bestaat uit 3 leden en kwam in 2021 8 keer bij elkaar. 7 keer online via Teams en 1 keer fysiek. Een vraag om urgentie begint met een kennismakings- en intakegesprek. Tijdens dit gesprek wordt gesproken over de ontstane woonsituatie. Is deze in Vught ontstaan? Wat is het woonverleden? Welke

omstandigheden speelden of spelen mee? De richtlijnen voor urgentie worden besproken en getoetst. Tevens wordt een advies gegeven over het al dan niet aanvragen van urgentie en de kans op toekenning van urgentie. Als de kans op urgentie klein lijkt denken we mee over alternatieven zoals leegstandsbeheer, particuliere kamerhuur. Vaak ook door even mee te zoeken om zo alvast informatie over websites en contactgegevens te kunnen geven. De keuze om urgentie aan te vragen maakten de betrokkenen zelf.

In het voorjaar 2021 vond een gesprek plaats tussen de urgentiecommissie en Charlotte van Beuningen. Hieruit bleek dat er – mede door de toename van complexiteit in de urgentie-aanvragen- behoefte was aan een herijking van de urgentiecriteria. Hierna volgde een uitgebreide evaluatie en vervolggesprek. In gezamenlijkheid werd besloten om de urgentiecriteria aan te passen en te vereenvoudigen. De commissie is de afgelopen jaren goed op elkaar ingespeeld waardoor de digitale sessies geen belemmeringen waren. Hieronder een overzicht van het aantal intakegesprekken, aanvragen en toekenningen.

Aantal	Totaal
Aantal intakegesprekken	44
Aanvragen urgentie	17
Toekenningen (incl. bezwaren)	15
Afwijzingen	2
Bezwaar en toekenning een jaar extra wachttijd	1

Woonbegeleiding

Met een urgentietoekenning kunnen mensen hun leven (weer) op de rit houden of krijgen. In sommige situaties is er echter meer nodig om te zorgen dat betrokkene een goede start kan maken en behouden. Om die reden is in 2021 gestart met het toekennen van woonbegeleiding en een huuroverkomst voor bepaalde tijd. Gedurende dit jaar vindt intensieve woonbegeleiding plaats. Hiervoor werken we samen met diverse begeleidende instanties. Zelf gaan we 3 keer op huisbezoek om een vinger aan de pols te houden. Bij een positief verloop wordt de huurovereenkomst na een jaar omgezet naar onbepaalde tijd. In 2021 werd door de urgentiecommissie in 3 situaties woonbegeleiding als voorwaarde gesteld voor toekenning van sociale urgentie.

Aanvraag Urgentie Plus

Regionaal zijn er afspraken gemaakt over mogelijke toekenning van urgentie Plus aan mensen die, na intensieve begeleiding, de maatschappelijke opvang verlaten. In 2021 werd Charlotte van Beuningen 3 keer uitgenodigd voor een overleg over een Urgentie plus aanvraag. Tweemaal werd regionaal urgentie toegekend voor huisvesting in Vught. Na een kennismaking met betrokkene en begeleidende instantie werd hierbij woonbegeleiding en een huurovereenkomst voor 1 jaar als voorwaarde gesteld.

Werving lid urgentiecommissie

In het reglement zijn afspraken gemaakt over de zittingsduur van leden van de urgentiecommissie. Na een periode van 2 keer 5 jaar eindigt de zittingstermijn. Om die reden vond met ingang van 1 januari 2022 een wisseling plaats voor een commissielid.

Investeren in duurzaamheid en kwaliteit

In het ondernemingsplan benoemen 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 2021 had ons woningbezit gemiddeld het label B en een gemiddelde CO2-uitstoot van 3,2 ton per woning. Door een wijziging in de systematiek van de energielabels is de energie-index niet meer inzichtelijk. Voor vastgoedsturing richten we ons op de reductie van de CO2-uitstoot, ook uitgedrukt in het primair fossiel energieverbruik (EP2). In de Aedes Benchmark is te zien dat Charlotte van Beuningen met een EP2 van 190,6 kWh/m2 onder het landelijk gemiddelde van 205,5 kWh/m2 zit. Dit levert een deelscore A op voor de energetische prestatie.

Met het uitwerken van het CO2-Koersplan is een gedegen en samenhangende planning gevormd om complexgewijs en gefaseerd toe te werken naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. De eerstkomende 10 jaar richten we ons vooral op het verbeteren van de schil van de woningen zodat in de toekomst volstaan kan worden met een midden of lage temperatuurverwarming. Dit doen we bij circa 1.600 woningen in Vught. Woonstichting Charlotte van Beuningen beoogt hiermee 30% CO2-reductie in 2030 te behalen. Na 2030 verschuift de focus meer naar de installaties.

De verduurzaming van de huidige portefeuille is vertaald naar een meerjaren-investeringsbegroting.

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.

Eind 2021 zijn de energielabels van het woningbezit als volgt onderverdeeld:

Aantal	Totaal 2021	Totaal 2020
A++++	11	
A+++	152	
A++	0	19
A+	37	44
A	675	788
B	696	992
C	928	730
D	258	198
E	165	142
F	83	26
G	39	8
Totaal	3.044	2.947

Het aantal woningen dat voorzien is van een energielabel (3.044) ligt lager dan het totaal aantal woningen 3.287. De zorgwoningen en een deel van de monumenten zijn nog niet voorzien van een energielabel. Daarnaast is een klein deel van de resterende zelfstandige huurwoningen niet voorzien van een energielabel vanwege een voorgenomen herontwikkeling. Verslechtering van het label is ontstaan door de veranderende rekensystematiek.

In 2020 is het Strategisch Voorraadbeleid uitgewerkt tot de planmatige voorbereiding voor de verduurzaming van het woningbezit. De geplande verduurzamingen zijn in 2021 uitgevoerd. Daarbij hebben enkele projecten vertraging opgelopen vanwege

met name wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna. De aanwezigheid van beschermde diersoorten heeft ertoe geleid dat enkele projecten zijn doorgeschoven zijn naar 2022.

In 2021 investeerden we €1,4 miljoen euro in het energetisch verbeteren van de woningvoorraad.

Kwaliteit door onderhoud

Bij het verrichten van onderhoud wordt de vastgestelde technische basiskwaliteit voor bestaande woningen en de afgesproken kpi's gehanteerd. We controleren hier zelf op. Het nadeel hiervan is dat we dit niet objectief en meetbaar kunnen maken. We hebben onvoldoende onderbouwing om de onderhoudskwaliteit van woningen zichtbaar te maken. Om die reden is eind 2021 gestart met het doorvoeren van enkele aanpassingen met als doel om de klanttevredenheid en kwaliteit bij onderhoud meetbaar te maken en naar het gewenste niveau te brengen.

Alle complexen worden in 2022 voorzien van een conditiemeting volgens de NEN 2767 systematiek. Na een eenmalige opname van alle complexen, herhalen we de conditiemetingen jaarlijks voor 1/3 deel van de complexen. Vanaf 2022 worden huurders gevraagd om te tekenen voor akkoord bij reparatieopdrachten en vragen we om een klantwaardering. Het klachtenonderhoud wordt door middel van steekproeven gecontroleerd.

Met de implementatie van Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) en de wens om condities van woningen objectief in beeld te brengen, neemt de behoefte aan kaders ten aanzien van het onderhoud toe. Dit doen we door in 2022 een integraal Onderhoudsbeleid uit te werken.

Voor de voorbereiding en uitvoering van onderhoudsprojecten heeft de samenwerking tussen wonen en vastgoed verder vorm gekregen. Dit heeft geresulteerd in projectteams waarbij de woonregisseur/projectconsulent een vaste positie inneemt als het gaat om de communicatie en informatie naar de huurders.

Ook in 2021 heeft team Vastgoed beperkingen ondervonden van coronamaatregelen in de werksituatie. Deze beperkingen hebben echter maar bij een paar projecten geleid tot een weloverwogen uitstel. Deze projecten zijn waar mogelijk uitgesteld naar het jaar 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 om overlast bij bewoners zoveel mogelijk te beperken. Grootschalig onderhoud zoals kozijnvervanging, gevel- en dakherstel wordt meestal uitgevoerd in combinatie met levensduurverlengende investeringen zoals verduurzaming of verbetering van de woningen.

In 2021 is het planmatig buitenonderhoud uitgevoerd in samenwerking met 2 RGS-partners. Er is intensief gewerkt aan een RGS proces waarin interne rollen helder zijn

omschreven en waarbij goede uitvoeringsafspraken zijn gemaakt met de RGS partners. Op die manier zijn we in staat om de voorbereiding en uitvoering van planmatig onderhoud en verduurzaming voor een periode van 5 jaar met elkaar op te pakken.

Enkele onderhoudsprojecten zijn in verband met de aanwezigheid van beschermde diersoorten of vanwege overlappende projecten doorgeschoven naar 2022. De realisatiekosten zijn hierdoor circa € 850.000,- lager dan begroot. Ten opzichte van 2020 is er € 1,4 miljoen meer besteed aan planmatig onderhoud. De stijging van de kosten planmatig onderhoud wordt veroorzaakt door de intensivering van de RGS-projecten.

Planmatig onderhoud 2021 met de RGS-partner (229 vhe) is binnen planning en budget gehaald met een bewonerstevredenheid van 9,4. Ook het overige planmatig onderhoud dat door betreffende RGS-partner is uitgevoerd, werd binnen de begroting gerealiseerd. Op bewonerstevredenheid werd een 9,1 behaald.

Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud kenmerkt zich met name door het onvoorspelbare karakter, aangezien het moment van uitvoering volledig afhankelijk is van melding door de huurder.

Reparatieverzoeken

Het proces rondom reparatieverzoeken is in een overeenkomst (SLA) vastgelegd met 1 vaste contractpartij. Bewoners kunnen zelf rechtstreeks contact opnemen voor herstel van gebreken aan de woning, mits passend in de verhuurafspraken en binnen de kaders van het Huurders-ABC. In de onderstaande analyse kijken we niet alleen naar het aantal reparatieverzoeken dat is uitgevoerd, maar ook naar de daarbij horende kosten.

Aantallen

Het registreren van reparatieverzoeken wordt gedaan door het KCC van onze aannemer op basis van een vaste overeenkomst voor de uitvoering van alle reparatieverzoeken. Ten opzichte van voorgaande jaren is er sprake van een stijging in absolute aantallen reparatieverzoeken. De toename van het aantal verzoeken is deels te verklaren uit het feit dat vanaf de tweede helft van het jaar de registratie van de werkopdracht vaker gesplitst werd. In de voorgaande periode werden de werkzaamheden vaak gecombineerd op dezelfde werkopdracht. De reden om dit zo te doen, is om in de toekomst een beter inzicht te krijgen waar veel opdrachten per complex worden verstrekt en voor welke onderdelen. Het aantal gerealiseerde reparatieverzoeken was in 2021: 3.974 (2020: 3.675).

Kosten reparatieverzoek

De overeenkomst kent een vaste prijsafpraak per vhe voor alle reparatieverzoeken van de volledige vastgoedportefeuille. Deze wordt jaarlijks geëvalueerd en geïndexeerd. De kosten voor het reparatieonderhoud zijn € 55.000,- boven de begroting uitgekomen. Dit is onder andere € 16.000 kosten glasfonds en € 14.000 verschilmiddelen onderhoud.

Schades

Naast het dagelijks onderhoud kan ook sprake zijn van schade aan de woning. Denk hierbij aan inbraak, vandalisme, waterschade en glasschade. In 2021 was sprake van 2 grote schades. Bij een zorgcomplex werd een waterschade hersteld met totaalkosten van € 8.427. Bij 1 woning werd voor € 24.550 aan kosten gemaakt in verband met brandschade. De schades zijn verhaald bij de verzekering. Glasschades werden afgehandeld vanuit het glasfonds.

Door de huurder aangebrachte schade wordt bij mutatie opgepakt, waarbij de kosten worden doorbelast aan de vertrekkende huurder.

Mutatieonderhoud

Bij huuropzegging voeren we de benodigde werkzaamheden uit om de woning naar het door ons gewenste verhuurkwaliteit te brengen. Wij voeren werkzaamheden uit vóór de sleuteloverdracht aan de nieuwe huurder. Meestal zijn het kleine werkzaamheden die moeten gebeuren, maar in sommige woningen wordt uitgebreid binnenonderhoud uitgevoerd. Dit betreft vaak woningen waarvan de vertrekkende huurder in het verleden heeft gekozen om niet deel te nemen aan eerder uitgevoerd groot onderhoudsproject of waar de binnen afwerking van de woning dusdanig (technisch) verouderd is, dat een forse ingreep noodzakelijk is om de basiskwaliteit weer in de woning terug te brengen.

Voor het mutatieonderhoud is een overeenkomst met onze aannemer afgesloten. Hierin is een vaste prijsafsprake gemaakt per mutatie. Aan het eind van het jaar wordt de eindafrekening opgesteld op basis van werkelijke aantallen én afrekening van mutaties boven de € 5.000. In deze overeenkomst wordt afgerekend op basis van werkelijke aantallen.

Het aantal mutaties is afhankelijk van de huuropzegging door de zittende huurder en wordt elk jaar ingeschat. Het aantal mutaties in 2021 lag fors hoger dan in 2020. Dit is vooral toe te schrijven aan de oplevering van nieuwbouw GZB. Hierdoor is een doorstroming op gang gekomen.

Kosten mutatieonderhoud

De kosten voor het mutatieonderhoud bedragen € 962.255. Dit is € 200.000 meer dan begroot. Deze overschrijding is hoofdzakelijk ontstaan door het toegenomen aantal mutaties. In 2021 is er bij 228 woningen standaard mutatieonderhoud uitgevoerd en bij 30 woningen uitgebreid mutatieonderhoud. Het gemiddelde bedrag per mutatie komt hiermee uit op € 3.730 per mutatie (incl. BTW). Dit was in 2020 € 3.110 per mutatie.

Het uitgebreide mutatieonderhoud vond plaats bij 30 woningen terwijl er 10 woningen begroot waren. De gemiddelde woonduur bij deze woningen was meer dan 32 jaar, waarbij 15 woningen zelfs meer dan 40 jaar door dezelfde huurder bewoond waren. Veel kosten gaan dan zitten in het verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's) die in het verleden goedgekeurd zijn, maar die niet meer van deze tijd zijn. Denk aan balkenplafonds en steenstrips. Of het stucwerk dat na meer dan 60 jaar in zodanige staat is dat het volledig opnieuw gedaan moet worden.

Contractonderhoud

Bij contractonderhoud is de insteek juist om vanuit preventief onderhoud het onvoorspelbare te voorkomen. In 2021 is een belangrijke stap gezet om ook voor het contractonderhoud toe te werken naar een vorm van RGS met partners. Zo is het liftonderhoud inclusief de vervangingen voor de komende jaren opnieuw aanbesteed waarna met 1 partij een overeenkomst is afgesloten. Een liftbeheerder ondersteunt dit contractonderhoud waardoor meer op afstand beheerd kan worden.

Nieuwbouw en veranderingen in wet- en regelgeving zijn daarbij bijvoorbeeld momenten waarop een contract veelal moet worden aangepast op inhoud, hoeveelheden, prijs en/of planning. Alle wijzigingen worden vastgelegd in de lopende contracten.

De kosten van het contractonderhoud zitten rond het begrotingsbedrag.

RGS-partners

Het onderhoud aan de buitenzijde van de woningen is uitgevoerd in samenwerking met de 2 RGS-partners. Deze samenwerking begint steeds beter vorm te krijgen en werpt zijn vruchten af als het gaat om efficiëntie en kostenbesparing.

Samenwerken aan een leefbare woonomgeving

In het ondernemingsplan benoemen 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.

Ook in 2021 zorgde het COVID-19 virus ervoor dat wij ons van onze meest flexibele kant konden laten zien. Onze dienstverlening ging door, hoewel wij we ook dit jaar (in periodes van gedeeltelijke lockdown) gedwongen werden deze dienstverlening in het belang en welzijn van onze huurders en medewerkers tegen het licht te houden. Het is fijn om te zien dat de verbinding met onze klanten en met onze belanghouders in stand kon blijven. Samen keken we steeds naar wat wel kon. En dat bleek nog veel.

Voorbeelden van initiatieven in overvloed zoals de vele kaartjes, de persoonlijke attenties, ijsjes/ijskar met een praatje, de vele buurtbingo's, muzikale lichtpuntjes om er een paar te benoemen. Hierbij werkten we samen met de vele betrokken bewoners, vrijwilligers, Welzijn Vught en de vrijwillige wijkondersteuners. We konden veel extra's doen dankzij de donaties van Vughtse organisaties als Kiwanis Kinderfonds, Rotary Vught, Miles of Pleasure, Stichting Het Goudhaantje. De primaire dienstverlening liep gewoon door.

Overlast

In 2021 hadden we 141 overlastmeldingen (tegenover 146 meldingen in 2020). Het is prettig om 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 waren.

Aantal leefbaarheidsmeldingen	2021	2020	2019
Achter de voordeur	14	23	37
Gedrag	21	25	30
Geluid	47	36	50
Huisdieren	8	5	7
Tuin	23	59	52
Vervuiling	28	14	14
Totaal	141	162	190

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 en lokale verankering

In 2021 investeerden we volop met de partners uit ons netwerk in de maatschappelijke opgaven waar we voor staan. We richtten ons daarbij 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 vele buurtbingo's, een buurttafel, een lief & leed potje voor de Grote Zeeheldenbuurt, kinder-, zomer- en wandelactiviteit in woonoord Lunetten, een plantjesmarkt in Zonneheuvel, een goochelaar voor kinderen in de Repelweg, tuingereedschap en zaad voor pluktuin Het Neteltje, Halloween speurtocht in de Grote Zeeheldenbuurt en kerstversiering voor het woonoord Lunetten.

Op initiatief van bewoners, bewonerscommissies en door de vrijwillige wijkondersteuners van Welzijn Vught konden buurtbewoners elkaar ontmoeten en was er zorg en aandacht voor elkaar. Deze activiteiten dragen bij aan de sociale cohesie en leefbaarheid in de buurten.

Leefbaarheid en participatie

We hebben in samenwerking met buurtbewoners, bewonerscommissies, wijkondersteuners en Welzijn Vught een raamwerk opgesteld voor een gezamenlijke activiteitenkalender voor 2021. 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 de andere keer 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. Vanwege de beperkingen die corona ook dit jaar met zich meebracht was de drijfveer en behoefte om samen iets te doen in de buurten nog groter. Met grote betrokkenheid werd steeds gekeken naar wat wél kan en dat was veel! Zodoende hebben wij in 2021 aan leefbaarheid een bedrag van € 100 per sociale huurwoning uitgegeven.

We willen graag iets extra's doen op het gebied van leefbaarheid. Daarom investeren we in het maken en behouden van verbinding en samenwerking met Vughtse partijen die kunnen en willen doneren voor Vughtse mensen en de leefbaarheid. Zo mochten we in 2021 een donatie ontvangen van Miles of Pleasure, Rotary Vught, Kiwanis kinderfonds, stichting Het Goudhaantje. Met verenigde krachten kunnen we het verschil maken!

Ontmoetingsruimte De Molenhoek

Vanaf juni 2021 tot medio december 2021 was ontmoetingsruimte De Molenhoek geopend voor de koffie-uurtjes en het biljarten. We volgden hierbij de coronamaatregelen.

Ontmoetingsruimte De Rode Rik

Vanaf juni 2021 tot medio december was de Rode Rik geopend voor de koffie-uurtjes. In het najaar – in de periode dat de 1,5 meter regel niet gold - konden bezoekers ook samen een warme maaltijd eten of meedoen aan een activiteit. Door Miles of Pleasure werd aan de Rode Rik € 3.000,- gedoneerd voor de warme lunches. In overleg met Miles of Pleasure is dit bedrag gebruikt voor de Muzikale lichtpuntjes met Kerst in de buurten.

Contact met een gouden randje, ook in coronatijd

Door het coronavirus was in periodes fysiek contact tussen mensen niet of in zeer beperkte mate mogelijk. In de periodes dat fysiek contact wel mogelijk was, gold de 1,5-meter-afstand-maatregel. Daarom vonden we het des te belangrijker om andere manieren van contact maken te zoeken. Passend bij de gouden C van Charlotte van Beuningen. Hieronder volgt een korte weergave:

- Tweewekelijks hingen 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 vielen bewoners op. We ontvingen veel reacties, mondeling en via de post: "Door wat jullie allemaal doen, de spreuken, de muziek, de kaartjes, hierdoor kan ik het allemaal volhouden."
We organiseerden tijdens de lockdown muzikale lichtpuntjes voor de bewoners van de 13 woongebouwen. Bewoners keken naar deze muzikale lichtpuntjes uit en stonden op de balkons. In december zorgden we voor muzikale Kerstlichtpuntjes.
- Samen met Welzijn Vught en de wijkondersteuners organiseerden we buurtbingo's op 1,5 meter afstand in verschillende buurten.
- Met onze vrijwilligers organiseerden we een taartactie voor jarige bewoners of bewoners die een speciaal jubileum vierden. Zij ontvangen een vers gebakken taart aan huis, gebakken door onze vrijwilligers.
- Onze vrijwilligers maakten voor senioren in de woongebouwen kaarten met Pasen en Kerst.
- Dankzij een bijdrage van het Kinderfonds Kiwanis en Stichting Het Goudhaantje konden we samen met Welzijn Vught en de wijkondersteuners in 3 Vughtse buurten een kinderactiviteit organiseren: een optreden van goochelaar Dries. Een welkome afwisseling voor kinderen die hun vakantie thuis moesten doorbrengen.

- In de buurten in Den Bosch zochten we op afstand contact door ijsjes uit te reiken aan bewoners. Zo konden we op een laagdrempelige manier een praatje maken. Dit werd zo gewaardeerd dat we dit met kerst herhaalden: we reikten een attentie uit met waxinelichtjes en biologische bloembollen.
- We zorgden ook dit jaar letterlijk voor licht in vele buurten/hallen door de verlichte kerstbomen. Deze blijk van aandacht bleek voor veel mensen een steun in de donkere dagen voor kerst. Bewoners hielpen mee om de bomen te zetten. Vanuit de Gildehof, de Grote Zeeheldenbuurt en Zonneheuvel kwam dit jaar vanuit bewoners ook vraag voor een verlichte kerstboom.
- Op initiatief van de bewonerscommissie in Cromvoirt ontvingen huurders van Cromvoirt een zelfgemaakte Kerstkaart met wens en een kerstster. Tevens werd een vragenlijst uitgereikt om de behoefte aan contact en ontmoetingen in deze buurt te peilen.
- Voor nieuwe Vughtenaren is het contact maken met de buurt en buurtgenoten helpend bij het zich thuis gaan voelen en de integratie. De coronamaatregelen maken dit lastiger. Daarom gingen we samen met de gemeente en Welzijn Vught eind december 2021 op pad en reikten we een attentie en door vrijwilligers gebreide sjaals en mutsen uit. Dit werd zeer gewaardeerd.
- We reikten aan alle leden van de Bewonersraad en vrijwilligers van de Rode Rik een attentie uit met kerst. Als dank en waardering voor ieders geweldige bijdrage.
- De bewonerscommissie van woongebouw Vliertstraat en Vliertstate reikte net voor kerst een persoonlijke attentie met kaartje uit aan alle bewoners, samen met de opgestelde huisregels. Dit gebaar werd gewaardeerd.

Schatten van Zonneheuvel

Op initiatief en uitnodiging van Welzijn Vught en de vrijwillige wijkondersteuners nemen we deel aan het project Schatten van Zonneheuvel. In 2021 werd gestart met een buurtwandeling, het maken van collages in doosjes en een expositie in de tuin van een woning aan de Akkerstraat. Bij de buurtwandeling sloten diverse bewoners aan die al meer dan dertig jaar in deze buurt wonen en – door veranderende persoonlijke omstandigheden- behoefte hebben aan meer contacten in de buurt. Mooi dat dit project zorgt voor nieuwe buurtcontacten.

Gedeeltelijke nieuwe binnentuin Prins Frederikstraat

Bewoners van dit woongebouw wilden graag meewerken aan een bloeiende binnentuin en een plek om te kunnen zitten. In samenwerking maakten we een ontwerp voor een deel van de binnentuin die eind 2021 werd aangeplant. Dit resultaat werd gevierd met koffie en een broodje.

Vrijwilligers

Met vrijwilligers onderhouden we veel en goed contact. Zij zijn van onschatbare waarde voor de leefbaarheid in hun buurten en bij de invulling van contact met een gouden randje. Door regelmatig met hen te bellen, appen en door af en toe een kaartje of attentie te sturen, bleven we in contact.

In september 2021 vond een informeel samenzijn plaats met alle betrokken buurtbewoners bij Huize Bergen. Alle aanwezigen ontvingen een echte GOUDEN Kei

met een persoonlijke woordje. Omdat ze echt een Gouden kei zijn, voor de buurt en voor ons. Een gezellige middag met een lunch en wandeling of rondleiding bij Huize Bergen. Ook verrasten we hem net voor de feestdagen met een mooie kaart en een kleine attentie. We overhandigden deze attentie persoonlijk bij de deur. Dat werd zeer gewaardeerd.

Grote Zeeheldenbuurt

In de Grote Zeeheldenbuurt hebben wij 152 woningen en appartementen opgeleverd in de periode van maart tot en met juli 2021.

De bouw is ondanks Corona erg voorspoedig verlopen, waardoor de woningen eerder dan gepland konden worden opgeleverd. De woonomgeving en parkeervoorzieningen zijn ook allemaal per blok opgeleverd, waardoor de nieuwe huurders hun woning meteen goed konden bereiken. Een samenvatting van wat we bereikt hebben, naast de oplevering:

- We hebben alle 152 bewoners persoonlijk gesproken in het kader van de aftersales in een aantal belavonden. Dit initiatief werd zeer gewaardeerd en leverde voor ons waardevolle input op.
- We hebben met elkaar complexe en minder complexe zaken opgelost. De laatste dossiers hebben nog een doorloop naar 2022 en worden voortvarend opgepakt door ons nazorgteam.
- Er is een actieve bewonerscommissie opgestart in de GZB, waar we trots op zijn. De organisatie van Halloween en de buurtbingo waren voorbeelden van de (vele) blijmakers.
- Er zijn huisregels ('Hoe gaan we met elkaar om?') opgesteld voor het appartementencomplex en de woningen.
- Er zijn buurtelementen geplaatst en bomen en groen geplant. Het openbare gebied zagen we met de week mooier worden.
- De brandweer heeft een uitleg gegeven in het kader van brandpreventie in het woongebouw.
- Het fotobehang in de algemene ruimtes van het woongebouw is prachtig geworden. Daar hebben we heel veel mooie reacties op gehad.
- We hebben de bewoners maandelijks op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen via de GZB-nieuwsbrief.
- Het project GZB is intern in de lijn gebracht.
- We hebben voor veel momenten van verbinding gezorgd, o.a. met het alternatief voor de boomplantdag (attenties uitreiken aan de bewoners en omwonenden) en de 'showtruck', waarbij we samen met de leverancier uitleg gaven over de warmtepompen.

Personeel en organisatie

Woonstichting Charlotte van Beuningen is een betrokken organisatie. De juridische structuur bestaat uit een stichtingsvorm voor de toegelaten instelling volkshuisvesting.

We zijn 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 in de werkcultuur.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek

In samenwerking met onderzoeksbureau Effectory heeft in maart 2021 een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) plaatsgevonden. We bevroegen zowel medewerkers met een vast of tijdelijk dienstverband, als inleenkrachten. 44 van de 45 genodigden hebben het onderzoek ingevuld. Er waren 4 hoofdthema's: bevlogenheid, leiderschap, sociale veiligheid en betrokkenheid. We zien dat we organisatiebreed op de eerste 3 thema's beter worden beoordeeld dan de benchmark van Effectory. Het thema 'betrokkenheid' scoort eentiende lager. De benchmark omvat woningcorporaties tot 100 medewerkers.

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 teams verder te professionaliseren. 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. We werken met hart vanuit 3 teams: wonen, vastgoed en bedrijfsvoering. Hiervoor besteedden wij in 2021 aandacht aan procesgericht en projectmatig werken, waarbij we vanuit best-practices handelen om maatwerkoplossingen te bieden wanneer nodig. We gaan hierbij uit van goed opdrachtgeverschap.

In 2021 hebben wij met behulp van een talentschouw diepgaand naar de personeelsplanning gekeken en een inschatting gemaakt van het aanwezige potentieel en de eventuele ontwikkelopgave voor de huidige medewerkers. Vanaf 2021 zijn we gestart met het voeren van ontwikkelgesprekken met alle medewerkers. Het gaat bij deze gesprekken om ontwikkeling die nodig is voor een goede invulling van de functie en om de ontwikkeling die medewerkers graag zelf willen doormaken.

Wij kennen in 2021 een stijging van beheerlasten. Dit komt met name door de grotere externe inleen om ons te ondersteunen bij 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 vroeg, waardoor ook extra inleenkrachten zijn ingehuurd.

Iedere medewerker van woonstichting Charlotte van Beuningen heeft – naast het organisatiebrede opleidingsbudget – een individueel loopbaanontwikkelings-budget (volgens CAO) tot zijn beschikking. Dit budget kan besteed worden aan kennisverbreding, maar ook aan een gerichte loopbaanstap (in- of extern) voor de toekomst. Hiermee stimuleren en ondersteunen we onze medewerkers om zich te ontwikkelen en om (intern) door te groeien. Er is geïnvesteerd in team- en individuele ontwikkeling, in ontwikkelassessments en in 2021 namen we weer deel aan Expeditie Loopbaan. Expeditie Loopbaan is een samenwerkingsverband van 26 Brabantse woningcorporaties wat gericht is op de ontwikkeling van medewerkers en om deze op verschillende manieren te ondersteunen. Daarbij kun je denken aan de organisatie van workshops, loopbaansprekuren, mobiliteitsbevordering en de organisatie van een trainee-, expert- en talentenprogramma.

In 2021 zijn per kwartaal workshops georganiseerd op het vlak van vitaliteit. Onderwerpen waren fit en vitaal thuiswerken, veerkracht en energiek verbinden,

bewegen en voeding. In 2022 besteden we weer aandacht aan vitaliteit, welzijn en verbinding. Het is een onderwerp geworden dat veel aandacht verdient door het thuis- en hybride werken.

Stages en traineeship 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 2021 namen we deel aan het traineesprogramma van Expeditie Loopbaan. We krijgen daardoor, in een periode van 24 maanden, 3 verschillende trainees die elkaar in periodes van 8 maanden opvolgen. Eind april heeft de derde trainee voor deze periode als trainee afscheid genomen van het team Wonen. We hebben haar per 1 mei 2021 een 2-jarig contract aangeboden, waardoor de kennis en kunde in de organisatie is gebleven.

Gezonde en veilige werkcultuur

In 2021 bouwden we met teamontwikkelingssessies verder aan een gezonde en veilige werkcultuur. Deze sessies 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 aanspreekcultuur. Op Arbogebied zijn preventiemedewerkers gestart met de update van Risico-Inventarisatie en -Evaluatie (RI&E). We hebben ervoor gekozen om gebruik te maken van een branchespecifieke RI&E. In 2022 wordt de RI&E afgerond en het plan van aanpak opgeleverd.

COVID-19 en thuiswerken

Eén van de grootste aandachtspunten in 2021 op personeel gebied was natuurlijk COVID-19 en het thuiswerken dat daarvan een gevolg was. Bijna het hele jaar is thuiswerken de norm geweest en alle medewerkers zijn gefaciliteerd in het zo goed als mogelijk kunnen thuiswerken. We hebben aandacht besteed aan het goed inrichten van de thuiswerkplek en voor het welzijn van de medewerkers; op regelmatige basis werd dit ook getoetst door de preventiemedewerkers. In 2022 wordt verder vorm gegeven aan het (hybride) werken 'na Corona-tijd'. Naast de facilitaire middelen is 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 frisdrankmomentjes.

Personeelsbezetting en ziekteverzuim

Per 31 december 2021 heeft woonstichting Charlotte van Beuningen 30 medewerkers in dienst en een personeelsbezetting van 26,4 FTE (2020: 27,1). Wij namen afscheid van 2 collega's. Er kwamen 4 personen in dienst. Het ziekteverzuim was gemiddeld met 2,78 % in 2021 hoger dan in 2020 (1,11 %). Er is een aantal medewerkers een langere periode ziek geweest en dat veroorzaakt de toename van het verzuim. Een dalende trend werd zichtbaar vanaf juli. Het gemiddelde verzuim komt net onder de door ons gestelde norm van 3,0 % uit.



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 de Wet bestuur en toezicht en de Wet normering topinkomens. We hebben in 2021 gewerkt om onze governance verder te verbeteren naar aanleiding van de in 2020 intern uitgevoerde governancecheck. Dit heeft geresulteerd in onder meer de actualisering van de visie op besturen en toezicht houden en van het rooster van aftreden.

Ter verbetering van de compliance organiseerden we binnen onze organisatie een aantal workshops over de Woningwet om kennis actueel te houden. Ook zijn procesbeschrijvingen op het gebied van toewijzing en verkoop verder aangescherpt. Geplande workshops op het gebied van AVG en integriteit zijn mede wegens coronamaatregelen doorgeschoven naar 2022.

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

Gezamenlijk met TBV Wonen en Woonveste is, in overleg met de huurdersbelangenorganisaties, een bod uitgebracht op de Woonvisie 2021-2025 'Groeï met Vughtse kwaliteit' van de gemeente (september 2021). De prestatieafspraken zijn indachtig deze nieuwe woonvisie tot stand gekomen en op 9 december 2021 zijn de (meerjarige) prestatieafspraken gezamenlijk ondertekend. Met de afspraak om samen te werken aan een meerjarig woningbouwprogramma maximaal 600 nieuwe sociale huurwoningen vóór 2030 gaan we aan de slag. De verscheidenheid aan wijken is een belangrijke kwaliteit van de gemeente Vught. Gedifferentieerde wijken hebben vanuit het oogpunt van een inclusieve samenleving en leefbaarheid onze absolute voorkeur. We vragen verder aandacht voor de ontwikkeling van duurzame buurten en het stimuleren van duurzaam burenccontact. Zo dragen we bij aan prettig wonen voor oude en nieuwe inwoners. Verder hebben we concrete afspraken gemaakt over versnelde verduurzaming van woningen en onderzoeken nieuwe woonconcepten om mensen in ernstige omstandigheden op kortere termijn onderdak te bieden.

Gemeente 's-Hertogenbosch en Oisterwijk

In de gemeente 's-Hertogenbosch en Oisterwijk heeft woonstichting Charlotte van Beuningen een beperkt aantal verhuureenheden. Wij hebben kennis genomen van het vigerend volkshuisvestingsbeleid als beschreven in de desbetreffende woonvisies en onderschrijven de woonopgaven die daarin beschreven worden. Wanneer aan de orde, wordt contact onderhouden met deze gemeenten maar gezien de aard en omvang van ons woningbezit is onze volkshuisvestelijke bijdrage beperkt. In overeenstemming met deze gemeenten zetten wij ons met onze bestaande woningvoorraad in als goed verhuurder en blijven ons inspannen voor de doelgroep.

Ondernemingsraad

We dachten dat 2020 al een bijzonder jaar was, maar daar deed 2021 niet voor onder! Wederom een jaar dat door corona in de houdgreep werd genomen. Van thuiswerken, toch weer mondjesmaat naar kantoor, weer een bijna volle bezetting op kantoor, naar toch weer volledig thuiswerken.

Overlegvergaderingen

In 2021 zijn er 6 overlegvergaderingen geweest en heeft de OR eenmaal met een afvaardiging van de RvC gesproken. Veel is online in Teams besproken.

In overlegvergaderingen is onder meer gesproken over de signalen uit het MT en organisatie en de bedrijfsvoering in tijden van corona. In het voorjaar is er een MTO gehouden. De resultaten zijn met alle collega's doorgenomen.

Daarnaast is het RGS traject verder opgepakt. De eerste projecten met de RGS-partners zijn een feit. En natuurlijk is Viewpoint (het nieuwe basisregistratiesysteem) geïmplementeerd. Dit heeft van elke collega iets gevraagd, maar het resultaat mag er zijn.

Tot slot is het thema 'Thuiswerken' een onderwerp van gesprek geweest. Afgelopen jaar is hiervoor een tijdelijk beleid opgesteld. Dit is verder uitgewerkt en dat heeft geresulteerd in een beleidsstuk voor flexibel werken. Met dit beleidsstuk hoopt de OR begin 2022 in te stemmen. Ook het jaarplan en de (meerjaren-)begroting zal begin 2022 nog worden besproken.

Advies is uitgebracht op onder meer:

- Fusie TI en BV.
- Thuiswerkregeling (tussentijds advies)
- Inrichting strategisch team

Instemming is verleend voor:

- Collectieve vrije dagen 2021
- Het invoeren van ontwikkelingsgesprekken met alle medewerkers
- Thuiswerkregeling in coronatijd

Ontwikkeling en vooruitblik

Alle OR leden waren als kerngebruiker nauw betrokken bij de invoering van Viewpoint. Mede hierdoor, de overvolle agenda's en corona heeft de OR dit jaar geen training of cursus gevolgd. Uiteraard willen we dit komend jaar weer verder oppakken.

Vooruitkijkend naar 2022 hebben wij als OR nog steeds de wens om ons netwerk verder uit te breiden. Daarnaast hopen we op een goede inhoudelijke feedback van onze achterban en zullen we, geheel volgens reglement, in de tweede helft van 2022 nieuwe verkiezingen uitschrijven.

Samenwerkingsverbanden

Wij steken energie in het onderhouden van een goede relatie. We zijn lokaal verbonden en weten wat er speelt in onze wijken en buurten. Onze verbondenheid

blijkt uit de relatie die we hebben met belanghouders. We werken echter ook veel samen en maken gebruik van ieders eigen kwaliteiten. Voor 2021 en volgende jaren zijn de volgende samenwerkingsverbanden relevant te vermelden:

- Huurdersbelangenvereniging (HBV). Met hen voeren wij proactief overleg en we faciliteren hen waar nodig, bij het vervullen van hun rol en uitvoeren van hun taken.
- Klachtenadviescommissie met Woonmeij, JOOST, Area, Charlotte van Beuningen en Woonveste.
- 2 RGS-partners. Met hen zijn wij een langdurige samenwerking aangegaan om hun deskundigheid ten volle te kunnen inzetten (resultaat gericht samenwerken).
- Regionaal Directeuren Overleg. Dit is een overleg samen met directeuren van 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

We vinden relaties met onze belanghouders van het grootste belang. Alleen samen kunnen we immers het verschil maken in Vught. We denken dan bijvoorbeeld aan huurders(-vertegenwoordigers), Gemeente Vught, collega-corporaties, maatschappelijke organisaties als Welzijn Vught, Vincentiusvereniging, MOVE Vught, Stichting Leergeld Vught, Ouderen Samen, Seniorenbus, wijkvrijwilligers, ABZ en andere Vughtse woon-/zorgorganisaties als Vughterstede. Een goede en duurzame samenwerking realiseren wij niet zelfstandig. Dit kunnen wij enkel tot stand brengen door de betrokkenheid van onze belanghouders. Daarin hebben we geïnvesteerd en dat maakte dat we in 2021 snel konden schakelen met vele partijen. Daardoor konden we, zeker in deze moeilijke coronatijd, snel schakelen en veel oplossingen bieden.

We hebben samengewerkt met de gemeenten en de huurdersbelangenverenigingen in het driepartijenoverleg om te komen tot uitvoerbare prestatieafspraken. Verder voeren we op bestuurlijk en operationeel niveau regelmatig overleg met gemeenten, huurdersbelangenverenigingen en andere belanghouders om samen problemen te verkennen en op te lossen.

2021 vormde een bijzonder jaar. Een jaar waarin we, binnen alle geldende maatregelen ter voorkoming van de spreiding van het COVID-19 virus, samen met onze belanghouders terugkeken op de afgelopen 4 jaar en met elkaar ook naar de komende 4 jaar keken en de wijze waarop wij met elkaar het verschil konden blijven maken.

Huurdersbelangenvereniging

De HBV en bewonersraad zijn voor ons heel belangrijk en waardevol. In de Woningwet en de Overlegwet zijn de formele bevoegdheden vastgelegd. Naast hun formele adviezen zijn de HBV en bewonersraad voor ons waardevolle sparringpartners om onze visie, strategie en beleid te toetsen en completer en beter te maken. In 2021 hadden we 6 keer overleg met het bestuur van de HBV, 3 keer digitaal en 3 keer live. Daarnaast vond een aparte bijeenkomst plaats over het nieuwe ondernemingsplan 2022 – 2025. Ook hadden we eenmaal live overleg met de

Bewonersraad. Tijdens de formele overleggen behandelden we onder meer de volgende thema's:

- Stand van zaken en analyse Grote Zeeheldenbuurt
- Nieuw ondernemingsplan 2022 – 2025
- Huurbetaling en contact in coronatijd
- Eenmalige wettelijke huurverlaging
- Drie partijen overleg – voortgangsmonitor
- Financieel overzicht HBV
- Statuten HBV- ondertekening samenwerkingsovereenkomst
- Coalitieakkoord
- Memo huurverhoging
- Vestia dossier
- Jaarplan – jaarbegroting 2021
- Onderhoudsprojecten 2021
- Stand van zaken inbreidingslocaties
- Voorbereiding woonvisie
- Woonwagencentrum Driesedam
- Bijpraten Viewpoint
- Bieding op woonvisie
- KWH meting resultaten
- Bijpraten ProRail
- Wijziging bestuur HBV
- Prestatieafspraken 2022
- Introductie nieuw lid RvC
- Jaarplanning 2022 HBV-Bewonersraad

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 wethouders en college.
- Samenwerkingsafspraken huisvesting en integratie vergunninghouders.
- Een verkenning van het noodzakelijke woningbouwprogramma voor de komende jaren.
- De overname woonwagenlocatie Driesedam.
- Woonwagenbeleid.
- Voortgang van prestatieafspraken.
- De (totstandkoming van de) woonvisie.

Driepartijenoverleg

Gemeente, Woonveste, TBV Wonen, huurdersorganisaties en Charlotte van Beuningen, spraken elkaar over het bod op de woonvisie leidend tot prestatieafspraken 2022 die door alle partijen zijn ondertekend. Meer hierover in de paragraaf Prestatieafspraken.

Andere belanghouders

Overleg voeren we niet enkel met gemeente en onze HBV. We spraken ook in het regionaal directeurenoverleg met collega-woningcorporaties uit de regio. In 2021 zijn wij ook de dialoog met de politiek in Vught aangegaan en hebben we gesproken met het nieuwe college van Burgemeester en Wethouders. We maakten kennis met elkaar en bespraken met elkaar de ontwikkelingen op de woningmarkt.

In de spaarzame momenten dat fysieke ontmoetingen mogelijk waren hebben we in verschillende sessies in verschillende samenstellingen met vele van onze belanghouders teruggekeken op onze aflopende ondernemingsplanperiode en gezamenlijk vooruitgekeken naar hoe wij het verschil kunnen blijven maken voor onze huurders en woningzoekenden.

Verder stuurden we onze maatschappelijk partners als Ouderen Samen, gemeente Vught, ABZ, Seniorenbus, Welzijn Vught, de vrijwillige wijkondersteuners, MOVE Vught, de HBV en de Bewonersraad regelmatig 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.

Klachten over de organisatie

We zorgen, conform de governancecode, voor een adequate, zorgvuldige en respectvolle afhandeling van klachten van belanghebbenden.

Eén van de indicatoren voor de waardering van een goede en duurzame samenwerking is het aantal klachten over de organisatie. Een andere indicator betreft het aantal klachten rondom ongewenste omgangsvormen. Hiervoor heeft de woonstichting een klachtencommissie bij een externe organisatie (GIMD) ondergebracht.

Klachtenadviescommissie

De Klachtenadviescommissie werkt als een onafhankelijke commissie voor onder meer woonstichting Charlotte van Beuningen. De commissie bestaat uit 5 leden met deskundigheid op het gebied van recht, bouwkunde, organisatiekunde, bestuursrecht en de woningmarkt. Het secretariaat is werkzaam vanuit Woonstichting JOOST te Boxtel.

In 2021 werden bij de Klachtenadviescommissie 18 bezwaren ingediend. 2 daarvan hadden betrekking op woonstichting Charlotte van Beuningen. Deze klachten zijn terugverwezen naar de klager omdat deze niet ontvankelijk waren. Het eindoordeel ontbrak aangezien deze klachten nog in behandeling waren.

Klachtencommissie ongewenste omgangsvormen

De Klachtencommissie bij het externe bedrijf GIMD bestaat uit een voorzitter met juridische expertise en 2 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 bij GIMD worden gestuurd.

Ieder jaar ontvangen wij van GIMD een jaarverslag van de klachtencommissie. In 2021 zijn er geen klachten ingediend.

Bedrijfsmatige continuïteit

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



2. Bericht van de raad van commissarissen

Woonstichting Charlotte van Beuningen is 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 uitbraak COVID-19 en de genomen maatregelen ter voorkoming van een verdere verspreiding van het virus hebben 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. Hoewel COVID-19 tot op heden onder ons is, is de primaire dienstverlening niet stilgevallen en is er actief naar klantcontact gezocht: soms persoonlijk, soms digitaal, soms op gepaste afstand. Steeds naar gelang de mogelijkheden die gegeven werden vanuit overheidshandelen. Dit maakte dat we een aantal belanghoudersbijeenkomsten fysiek konden organiseren. Zo ervaren wij de dynamiek in overleg met elkaar en met ons. Een netwerk waarin de gezamenlijke inzet in buurten en wijken wordt erkend en waarin we het verschil kunnen en mogen maken voor onze huurders en woningzoekenden.

Intern is woonstichting Charlotte van Beuningen volop in beweging met onder meer 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 2021.

Onze visie op toezicht en toetsing

De raad van commissarissen heeft 3 rollen. Die van toezichthouder, klankbord voor de organisatie en werkgever van de directeur-bestuurder. 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. Hiertoe behoort:

- Het houden van toezicht op de werking en integriteit van de interne controle- & risicobeheersingssystemen en -procedures, zoals door het bestuur zijn opgesteld.
- Het geven van opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken.
- Het goedkeuren van de opdrachtverlening voor de visitatie die elke 4 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, waarbij ook het beoordelen en belonen een onderdeel is. De 3 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. Zij adviseren de raad van commissarissen omtrent haar taak en bereiden de besluitvorming van de raad van commissarissen daaromtrent 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 mondeling 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 in 2021 met directeur-bestuurder de visie op toezicht en bestuur geactualiseerd. 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. U vindt hier onder andere de statuten en reglementen, de toezichtvisie, de profielschetsen, rooster van optreden en meer.

Governance

De governancecode woningcorporaties kent 5 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. 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 5 principes van de governancecode zijn uitgewerkt in 60 bepalingen. De governancecode kent 2 typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. Charlotte van Beuningen past de governancecode woningcorporaties volledig toe. De raad van commissarissen is aanspreekbaar op de naleving van de code.

Voor meer informatie verwijzen we u naar de website. 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 2022 op de nieuwe 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 van het feit dat woningtoewijzing overeenkomstig de wet- en regelgeving heeft plaatsgevonden.

Volkshuisvestelijke bijdrage aan de regionale opgave

In 2021 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 gemonitord en zijn de voorbereidingen van de nieuwe prestatieafspraken opgepakt voor 2022. 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 2022 resulterende in door alle partijen ondertekende (meerjarige) prestatieafspraken voor 2022. In dit proces is constructief de samenwerking gezocht met de collega-

corporaties die in 2022 wegens de gemeentelijke herindeling vanuit de dorpskern Helvoirt uit de gemeente Haaren zijn toegetreden tot de gemeente Vught. De raad van commissarissen heeft zowel de bieding als de prestatieafspraken goedgekeurd en in 2021 overleg gevoerd met zowel gemeente als HBV. Met name zal het middellange termijn (sociaal) woningbouwprogramma komende jaar aandacht blijven vragen.

Vastgoedsturing

In 2021 is op basis van de kaders uit het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) gewerkt aan de oplevering van het facetbeleid. In 2021 is kritisch naar het onderhoudsbeleid, duurzaamheidsbeleid, verkoopbeleid en huurbeleid gekeken. Opnieuw is aandacht gegeven aan onder meer het groot onderhoud met levensduurverlengende maatregelen in relatie tot de duurzaamheidsinvesteringen. In 2022 zal gewerkt worden aan een geactualiseerd en integraal beleidskader.

Woningbouwprogramma

Ter realisatie van het strategisch voorraadbeleid zijn 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. We ervaren het dan ook als positief dat de gemeente met de nieuwe woonvisie nadrukkelijk deze noodzakelijke sociale woningbouw op de agenda plaatst. Tot op heden wordt de achterstand nog te weinig ingelopen en is er 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 risicomangement. 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 de 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 treasurygebied 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. Deze auditcommissie 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 4 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 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 controleplan 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 doet dit eens in de 4 jaar grondig. Dit zal in 2022 plaatsvinden.

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 voor 2021 was tijdelijk van aard. Per 1 januari 2022 ontstaat er een vacature voor de functie van externe auditor. Het selectie- en wervingstraject is besproken in de auditcommissie en raad van commissarissen. Eind 2021 is vervolgens gestart met de werving en selectie. Een eerste selectie is gemaakt. In 2022 is het traject verder afgerond in samenspraak met de raad van commissarissen.

Opdracht visitatie

De raad van commissarissen keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de organisatie elke 4 jaar laat uitvoeren. Charlotte van Beuningen is gevisiteerd over de periode 2014 tot en met 2017. Een (opdracht tot) visitatie in 2021 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 2021. De corporatie voert een terughoudend beleid ten aanzien van het onderbrengen van activiteiten in verbindingen. De raad van commissarissen heeft geconstateerd dat zij in 2021 juist, tijdig en volledig is geïnformeerd over de verbinding. Geconstateerd wordt dat er geen activiteiten vanuit de BV worden verricht en de verkoop van de laatste grondpositie in een afrondende fase is. De woonstichting was voornemens om de BV te liquideren, echter daarvoor was de verkoop van de laatste grondpositie relevant, en daarmee bestaat een afhankelijkheid van derden. Na juridisch advies is gebleken dat een fusie tussen de BV en de TI het best passend scenario was, leidend tot efficiency, kostenbesparing en vereenvoudiging van de vennootschappelijke groepsstructuur. Na onder meer positief advies van de ondernemingsraad, goedkeuring op het voorgenomen besluit van de raad van commissarissen, de goedkeuring van een

voorgenomen juridische fusie door Aw, een verklaring van non-verzet van de rechtbank, de goedkeuring van de raad van commissarissen in eind 2021 de fusie een feit. De feitelijke verkoop van de laatste grondpositie zal plaatsvinden in 2022, eind 2021 heeft de technische oplevering reeds plaatsgevonden.

Toezicht op risicomanagement

Voor het risicomanagement hebben we nu ruim een jaar ervaring met de in 2020 geïmplementeerde nieuwe werkwijze passend bij de maat en schaal. Mogelijke risico's zijn ingedeeld in verschillende categorieën, waardoor we onderscheid kunnen maken tussen onder andere de strategische en operationele risico's. Er is meer duidelijkheid gekomen over wie waarvoor verantwoordelijk is en hoe gerapporteerd wordt over de voortgang op de beheersmaatregelen van betreffende risico's. Hierdoor worden we niet verrast, kunnen we op tijd bijsturen en zijn wij beter 'in control'. Aanvullende aandacht is in 2021 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. Deze commissie 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 managementletter 2021 kennisgenomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant over de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersing binnen Charlotte van Beuningen. Ook is de raad van commissarissen geïnformeerd over de uitgevoerde interne audits onder verantwoordelijkheid van de auditor. 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.

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 2021 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 integriteitworkshops in 2021 waarmee alle betrokkenen de juiste afwegingen kunnen maken in de diverse dilemma's. De meerwaarde van deze workshops is gelegen in persoonlijk contact en daarom wegens COVID-maatregelen een aantal

malen verzet waardoor deze workshops uiteindelijk niet meer in 2021 zijn gehouden. Ze zijn doorgepland naar het eerste kwartaal 2022.

De naleving van de governancecode is in 2020 geëvalueerd en resultaten zijn besproken met raad van commissarissen. In 2021 is gewerkt aan de verbetering van de geconstateerde punten zoals de actualisatie van de visie op besturen en toezicht houden. Woonstichting Charlotte van Beuningen werkt compliant met de governancecode.

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. 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 directeur-bestuurder. Deze rol wordt 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 2021 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 3 jaar, totaal 108 PE-punten te behalen. De directeur-bestuurder voldoet aan deze voorwaarde.

Periode	Behaalde PE-punten
2019	41
2020	48
2021	25
Totaal	114

Beoordeling en beloning van het bestuur

In januari, september en december had de selectie- en remuneratiecommissie 3 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. Het beoordelingsgesprek van december is wegens omstandigheden doorgeschoven naar 2022.

Herbenoeming

De structurele positieve beoordelingen van het functioneren van de directeur-bestuurder alsmede de naar de RvC geuite tevredenheid van stakeholders heeft de RvC in 2021 doen besluiten de directeur-bestuurder te herbenoemen in de functie van bestuurder bij woonstichting Charlotte van Beuningen. Aan de hand van dit voornemen is de Autoriteit woningcorporaties gevraagd om een zienswijze met een beoogde herbenoemingsdatum van 1 januari 2022. Na ontvangst van een positieve zienswijze van Aw op de voorgenomen herbenoeming heeft RvC besloten om C.J.M. Beukeboom - Van Woerkum per 1 januari 2022 te herbenoemen voor een periode van 4 jaar.

Bezoldiging

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 € 152.389,58 in 2021. De beloning valt binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens die voor de directeur-bestuurder maximaal € 153.000 op jaarbasis bedraagt (klasse E). 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 2021 heeft de directeur-bestuurder regelmatig gebruik gemaakt van de klankbordrol van de raad van commissarissen. Onderwerpen die voorafgaand aan formele besluitvorming zijn besproken, zijn: organisatieontwikkeling, investeringen op ICT, verkoop grondpositie, Driesedam, overeenkomst ProRail. 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, juridische zaken 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 3 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 2 leden van de raad van commissarissen verbonden, waarvan 1 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.

2021 is aanvankelijk gestart met 6 zetels doordat in het werving- en selectietraject uit 2020 reeds rekening was gehouden met het aflopen van een tweede termijn van mevrouw D.B.D.L.D. Huskens in het eerste kwartaal van 2021. In 2021 is een wervings- en selectietraject gestart voor de invulling van een vacature als gevolg van het aflopen van de tweede zittingstermijn van dhr. A.L. Huibers per 1 oktober 2021. De werving en selectie is opgestart met de HBV omdat het een huurderscommissaris betreft waarbij ook gezamenlijk het profiel is geactualiseerd. Na ontvangst van de bindende voordracht van de HBV en het ontvangen van een positieve zienswijze van de Aw is mw. H.M. Kruijsen per 1 oktober 2021 benoemd voor een periode van 4 jaar.

Samenstelling en profiel van raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat eind 2021 uit 5 zetels verdeeld over 2 mannen en 3 vrouwen. Bij vacatures wordt rekening gehouden met behoud van een evenredige verdeling. De samenstelling van de raad van commissarissen is als volgt:

Naam	Geboortejaar	Functie raad van commissarissen	Profiel
dhr. D. Vermaas	1958	Voorzitter	Financieel
mw. F.M.M. Crutzen	1960	Lid	Politiek / maatschappelijk gebied
dhr. B.J.C. van Gompel	1978	Lid	Vastgoed
mw. M. Brouns	1968	Vice-voorzitter	Financieel
mw. H.M. Kruijzen	1975	Lid	Juridisch

Selectie- en remuneratiecommissie

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

Naam	Geboortejaar	Functie Cie.	Profiel
mw. F.M.M. Crutzen	1960	Voorzitter	Politiek / maatschappelijk gebied
dhr. D. Vermaas	1958	lid	Financieel

Vastgoedcommissie

De samenstelling van de vastgoedcommissie is als volgt:

Naam	Geboortejaar	Functie Cie.	Profiel
Dhr. B.J.C. van Gompel	1978	Voorzitter	Vastgoed
mw. H.M. Kruijzen	1975	Lid	Juridisch

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

Auditcommissie

De samenstelling van de auditcommissie is als volgt:

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

De vergaderingen van de auditcommissie worden bijgewoond door de directeur-bestuurder, manager Bedrijfsvoering en tevens door de (externe) auditor.

Hoofdfunctie en nevenfuncties van raad van commissarissen

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
<i>mw. D.B.D.L.D. Huskens</i>	<i>Jurist bij de Federatie van Medisch Specialisten</i>	<i>Lid jurist commissie van advies en geschillenbeslechting beroepsorganisatie tandheelkunde KNMT; Voorzitter stichting Gezondheidscentrum Maaspoort</i>

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
		Voorzitter RVC Regionaal Centrum Prenatale Screening Noord-Holland
dhr. A.L. Huibers	Directeur van de Academie voor HRM en Bedrijfskunde van Avans Hogeschool te 's-Hertogenbosch	
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
dhr. D. Vermaas	Partner Verstegen accountants en adviseurs	
mw. H.M. Kruijssen	Advocate en eigenaar van advocatenpraktijk op het gebied van onroerend goedrecht met een focus op het huurrecht.	Toezichthouder bij welzijnsorganisatie Forte Welzijn;

Rooster van Aftreden van raad van commissarissen

Naam	Datum benoeming	Einde zittingstermijn	Herbenoembaar	Bijzonderheden profiel
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	
Mw. H.M. Kruijssen	01-10-2021	01-10-2025	Ja	voordracht HBV
Mw. D.M.J.W.M. den Ouden	21-06-2022	21-6-2026	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 2021 is het niet nodig geweest dat de raad van commissarissen van de hierboven genoemde constatering melding heeft gemaakt bij de Autoriteit woningcorporaties.

Integriteit

Onze 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 derden ten nadele van de corporatie, of om te profiteren van zakelijke voordelen die de woonstichting toekomen. De woonstichting heeft als beleid geen leningen of garanties te verstrekken aan 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 voor de toezichthouders.

Onafhankelijkheid

De raad van commissarissen heeft vastgesteld dat alle leden onafhankelijk toezicht kunnen houden bij woonstichting Charlotte van Beuningen. Er bestaan geen overlappingen met andere (bestuurs)functies. Geen enkel raad van commissarissenlid is of was in het verleden in dienst van de woonstichting of de rechtsvoorgangers. Geen van de raad van commissarissen-leden verleent aan de woonstichting 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 5 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 coronacrisis.

Naam	PE-punten 2020	PE-punten 2021	Norm
<i>mw. D.B.D.L.D. Huskens</i>	25	1	1
<i>dhr. A.L. Huibers</i>	5	30	4
mw. F.M.M. Crutzen	5	5	5
dhr. B.J.C. van Gompel	12	8	5
mw. M. Brouns	18	17	5
dhr. D. Vermaas	12	14	5
mw. H. Kruijzen	-	1	1

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 2021 7 maal bij elkaar. Op de agenda stonden, naast de per commissie weergegeven onderwerpen (ter bespreking, informatie, besluitvorming en/of goedkeuring) onder meer:

- Bod op de woonvisie
- Prestatieafspraken 2022
- Fusievoorstel BV met TI
- Vestia-dossier (waaronder inbegrepen leningruil)
- Bestuursbesluiten
- Jaarbericht vertrouwenspersoon
- Jaarbericht ongewenste omgangsvormen
- Jaarverslag Klachten adviescommissie (KAC)
- Overnameverzoek locatie Driesedam
- Organisatieontwikkeling
- Resultaten MTO
- Identificatie frauderisico's
- Vaststellingsovereenkomst ProRail
- Huurbeleid en huurverhoging
- Ondernemingsplan
- Corona en impact op bedrijfsvoering
- 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
- Zelfevaluatie
- Herbenoeming directeur-bestuurder
- Benoemingsvoorstel huurderscommissaris
- Invulling commissies

- Rooster van aftreden
- Opleidingsplan raad van commissarissen
- Beoordeling hoofd- en nevenfuncties
- Jaarlijkse beoordeling financiële voordelen, activiteiten buiten functie als toezichthouder, tegenstrijdige belangen en onafhankelijkheid.

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 2021 zijn geen besluiten genomen van deze omvang.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde 2 keer in 2021. Op de agenda stonden:

- Planningsgesprek directeur-bestuurder 2021
- Functioneren directeur-bestuurder 2021

Ten behoeve van de herbenoeming van directeur-bestuurder is het functioneren en beoordelen van de directeur-bestuurder wel besproken. Het formele beoordelingsgesprek stond gepland voor december maar is in overleg doorgeschoven naar begin 2022.

Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie vergaderde 2 keer in 2021. Op de agenda stonden:

- Voortgang projecten met aandacht voor risicoparagraaf Grote Zeehelden buurt.
- Aan- en verkoopmogelijkheden zoals project Moers Midden fase 3 in Moergestel.
- Overname Driesedam
- Duurzaamheidsbeleid
- Ontwikkelmogelijkheden

Auditcommissie

De auditcommissie vergaderde 4 keer in 2021. Op de agenda stonden:

- Jaarverslag en jaarrekening
- Accountantsverslag
- Tertiaalrapportage
- Risicomanagement
- Evaluatie risicomanagement inclusief frauderisico's
- Evaluatie treasurystatuut
- Managementletter

- Correspondentie WSW en Aw waaronder strategisch programma, beoordeling risicoprofiel, beoordeling rechtmatigheid verslagjaar en toezichtsbrief.
- Kaderbrief
- Jaarplan
- Begroting
- Opdracht accountant
- Opdracht auditor
- Controleplan accountant
- Financieringsvoorstel
- Voortgang ICT organisatieontwikkeling met implementatie Viewpoint

De vergaderingen zijn met inachtneming van de wettelijke en statutaire vereisten bijeengeroepen, en gehouden in aanwezigheid van een ruime meerderheid van leden waardoor rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden. Het aanwezigheidspercentage bij de vergaderingen van de raad van commissarissen en van de commissies was in 2021 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 2021 gesproken met onder meer het college van B&W van de gemeente Vught en is aanwezig geweest bij de belanghoudersbijeenkomsten georganiseerd ten behoeve van het ondernemingsplan. 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 HBV. De raad van commissarissen voert overleg met de 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 de directeur-bestuurder het eigen functioneren. De zelfevaluatie vond dit jaar plaats zonder de begeleiding van een extern bureau. Aan de hand van een vooraf gedefinieerde vragenlijst zijn de antwoorden onderling besproken. Bij de zelfevaluatie is stilgestaan bij de 3 rollen van toezicht: toezichthouder, werkgeversrol en de klankbordfunctie alsmede de (onderlinge) samenwerking (en contact met belanghouders). Geconstateerd wordt dat de raad van commissarissen zich positief kritisch opstelt en dat de bestuurder de raad van commissarissen voldoende meeneemt in dilemma's en afwegingen. Meer aandacht mag uitgaan naar de toetsing van de organisatiedoelstellingen uit het ondernemingsplan en de omgang

met de soft controls. Meer aandacht mag uitgaan naar de discussie over de toekomst, zoals bijvoorbeeld de rol van Charlotte van Beuningen bij maatschappelijke vraagstukken.

Er wordt oprecht aandacht gegeven aan het welzijn en de ontwikkeling van de bestuurder.

De belangrijkste verbeterpunten zijn:

- Meer structuur aanbrengen in agenda en ruimte aanbrengen voor reflectie. Vergadertechnisch verlopen de vergaderingen onder begeleiding van de voorzitter goed. Geconstateerd wordt dat naast de reguliere agendapunten er ook behoefte is om ruimte te creëren voor meer reflectie, informeren en inspireren.
- Nadere onderbouwing dilemma's in besluitvorming. Er is behoefte om nadrukkelijker de maatschappelijke en volkshuisvestelijke dilemma's en bijdragen in de besluitvorming tot uiting te laten komen.
- Meer kennis van en interactie met belanghouders. Geconstateerd wordt dat het verloop in de RvC in de afgelopen 2 jaar groot is geweest waarbij de RvC ook geconfronteerd is met coronamaatregelen zoals digitaal vergaderen. Hoewel er constructief overleg heeft plaatsgevonden met belanghouders is dit fysiek beperkter geweest dan gewenst. De behoefte van de RvC is om meer zicht te hebben op het totale netwerk.

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 is dit 10%. Charlotte van Beuningen conformeert zich echter aan de opgestelde Beroepsregel honorering commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De verplichte verantwoording is conform de WNT en conform de Raad voor de Jaarverslaggeving.

2021	Bezoldiging WNT	Bezoldiging beroepsregel
Voorzitter	€ 22.950,00	€ 17.650,00
Lid	€ 15.300,00	€ 11.800,00

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 hiervan 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 kijkt met tevredenheid terug op een bewogen jaar en concludeert dat de contacten met de directeur-bestuurder en de werkorganisatie zijn versterkt en er steeds meer inhoudelijke dialogen worden 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 de directeur-bestuurder over uiteenlopende thema's met inachtneming 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 kennisgenomen van de bevindingen van de accountant en stelt voor het jaarverslag en de jaarrekening 2021 vast te stellen. De vaststelling geschiedt in overeenstemming met de statuten van de stichting (artikel 25). Dit betekent dat de raad van commissarissen décharge 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 2022 tegemoet en kijken uit naar een constructief jaar.

Vught, 28 juni 2022

D. Vermaas
Voorzitter raad van commissarissen

3. Financieel

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 (BOG/MOG/ZOG) door een taxateur te laten taxeren. In 2018 is het waardebegrip beleidswaarde geïntroduceerd. Dit vormt voor de Aw en het WSW een onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde, waarbij er in het kader van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van woonstichting Charlotte van Beuningen in plaats van bij de uitgangspunten van de markt. Zo wordt bij mutatie de huur opgetrokken naar de streefhuur in plaats van de markthuur. Verder wordt er voor de gehele woningportefeuille uitgegaan van doorexploiteren in plaats van uitponden. Tevens vindt er nog een correctie plaats voor de kosten van onderhoud en beheer. In de marktwaarde wordt met een norm gerekend, terwijl in de beleidswaarde de daadwerkelijke onderhoudskosten en beheerkosten van het vastgoed vanuit het beleid worden ingerekend. Onderstaand worden de mutaties van de marktwaarde en beleidswaarde verder toegelicht.

Mutatie marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed is dit jaar toegenomen. De marktwaarde stijgt van € 499,7 naar € 622,0 miljoen. Dit is een stijging van € 122,3 miljoen (stijging 2020: € 46,4 miljoen) Uitgedrukt in een percentage is dit 24%. Onderstaand volgt een overzicht op hoofdlijnen hoe deze mutatie tot stand is gekomen.

- De 152 opgeleverde woningen van de Grote Zeeheldenbuurt zorgen voor een stijging in de marktwaarde van € 27,5 miljoen.
- De WOZ-waarde van onze woningen is gestegen en zorgt voor een stijging van de marktwaarde met € 22,1 miljoen. Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten. De leegwaardestijging resulteert in een toename van de marktwaarde van € 31,6 miljoen.
- Conform het handboek marktwaardering is de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld aan het doorexploiteerscenario. Dit zorgt voor een stijging van € 37,9 miljoen.
- Het verhogen van de overdrachtskosten resulteert in een daling van de marktwaarde van € 30,0 miljoen.
- Tevens is de disconteringsvoet als gevolg van validatie van het handboek verlaagd en zorgt daarmee voor een stijging van de marktwaarde van € 14,7 miljoen
- De daling van het percentage verhuurderheffing zorgt voor een stijging in de marktwaarde van € 14,1 miljoen.
- De gemiddelde disconteringsvoet van BOG/MOG/ZOG is, als gevolg van marktontwikkeling, gedaald van 9,2% naar 5,85% en zorgt voor een stijging van de marktwaarde van € 19,1 miljoen.
- De gemiddelde exit yield van BOG/MOG/ZOG is gestegen van 3,28% naar 6,64%. Dit zorgt voor een daling in de marktwaarde van € 17,2 miljoen.

Verloopstaat Marktwaaarde 2020 - 2021	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2020	478.228	21.437	499.665
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-810	0	-810
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	27.535	0	27.535
Classificatiewijzigingen	-262	262	0
Subtotaal voorraadmutaties	26.463	262	26.725
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	40	3	42
Contractuur en leegstand	880	9	889
Maximale huur	1.441	0	1.441
WOZ-waarde	21.232	902	22.135
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	8	1	9
Mutatiekans	4.288	-87	4.200
Complexdefinitie en verkooprestricties	275	0	275
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	28.164	827	28.991
Methodische wijzigingen handboek en software			
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	37.333	521	37.854
Overdrachtkosten	-28.888	-1.106	-29.994
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	8.445	-575	7.860
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuurl na validatie	-375	-1	-377
Disconteringsvoet na validatie	14.289	395	14.683
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	13.913	393	14.307
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	2.548	87	2.635
Liberalisatiegrens	-642	0	-642
Reguliere huurstijging	-708	0	-708
Markthuurl	4.500	11	4.511
Leegwaardestijging	30.444	1.178	31.622
Splitsings- en verkoopkosten	355	11	366
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-9.781	-180	-9.961
Beheerkosten	-279	-7	-285
Belastingen en verzekeringen	1.093	21	1.114
Verhuurderheffing	14.213	-65	14.148
Disconteringsvoet	18.391	699	19.090
Exit yield	-17.161	-58	-17.219
Wijziging waarderingmodel	-188	0	-188
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	42.786	1.696	44.482
Marktwaaarde 2021	598.000	24.031	622.031
<i>Percentage marktwaaarde 2021 t.o.v. 2020</i>	<i>125,04%</i>	<i>112,10%</i>	<i>124,49%</i>

Mutatie beleidswaarde

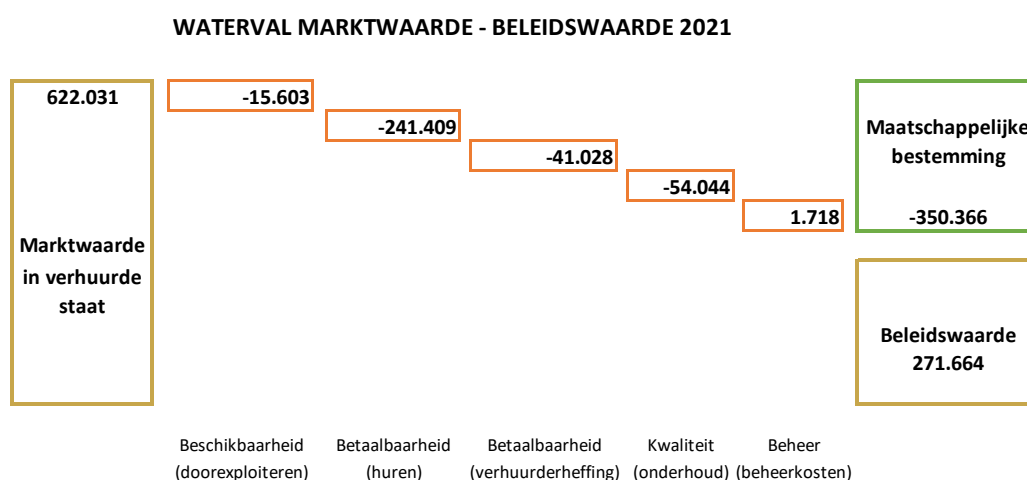
Ook de beleidswaarde van het vastgoed is dit jaar toegenomen. De beleidswaarde stijgt van € 202,4 naar € 271,7 miljoen. Dit is een stijging van € 69,3 miljoen (stijging 2020: € 46,4 miljoen), uitgedrukt in een percentage is dit 34,2%. Onderstaand volgt een overzicht op hoofdlijnen hoe deze mutatie tot stand is gekomen.

- De 152 opgeleverde woningen van de Grote Zeeheldenbuurt zorgen voor een toename in de beleidswaarde van € 15,8 miljoen.
- De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere percentages, wat zorgt voor een stijging in de beleidswaarde van € 37,9 miljoen.
- De gemiddelde disconteringsvoet voor het doorexploiteren van de woningen is gedaald. Dit zorgt voor een stijging van € 18,8 miljoen.
- De gemiddelde beleidshuur van woningen zorgt voor een stijging van de beleidswaarde van € 8,1 miljoen.
- De gemiddelde onderhoudsnorm van de woningen is gestegen van € 2.126,65 naar € 2.131,65. Dit zorgt voor een daling van de beleidswaarde van € 1,3 miljoen.
- De gemiddelde beheernorm van de woningen is gestegen van € 770,53 naar € 811,04. Dit zorgt voor een daling van € 3,9 miljoen.

Beleidswaarde 2020 - 2021	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2020	190.381	12.045	202.426
Af: Beleidswaarde 2020 niet-woningen	-21.693	-4.767	-26.460
Beleidswaarde 2020 woningen	168.688	7.278	175.966
Voorraadmutaties woningen			
Verkoop / sloop / overig weg	-237	0	-237
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	15.844	0	15.844
Modelwijzigingen	-96	0	-96
Classificatiewijzigingen	-166	166	0
Subtotaal voorraadmutaties woningen	15.344	166	15.510
Mutatie vastgoedgegevens woningen			
Contracthuur en leegstand	468	5	473
Maximale huur	-1	0	-1
WOZ-waarde	-7.237	0	-7.237
Mutatiekans doorexploiteren	-194	-107	-301
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	-6.963	-102	-7.065
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde			
Macro-economische parameters	5.130	179	5.310
Liberalisatiegrens	0	0	0
Verhuurderheffing	38.100	-177	37.923
WOZ-waarde ontwikkeling	-5.094	-14	-5.108
Disconteringsvoet	18.171	580	18.752
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	56.308	568	56.876
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde			
Aanpassing streefhuurbeleid	4.927	3.132	8.058
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	-6.257	4.992	-1.265
Aanpassing beheerkosten	-3.997	62	-3.935
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-5.327	8.186	2.858
Beleidswaarde 2021 woningen	228.049	16.096	244.145
Subtotaal mutatie in beleidswaarde woningen	59.361	8.818	68.179
Bij: Beleidswaarde 2021 Niet-woningen	22.460	5.059	27.519
Beleidswaarde 2021	250.510	21.155	271.664
Subtotaal mutatie in beleidswaarde	60.129	9.109	69.238
<i>Percentage beleidswaarde 2021 t.o.v. 2020</i>	<i>131,58%</i>	<i>175,63%</i>	<i>134,20%</i>

Beleidsmatige beschouwing verschil tussen marktwaarde en de beleidswaarde

Hieronder is de waterval opgenomen waarin de afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde worden weergegeven (bedragen x € 1.000).



De waterval laat zien welk deel van de marktwaarde voor woonstichting Charlotte van Beuningen met het huidige beleid te realiseren is. Vanwege de maatschappelijke rol en de uitgangspunten in het ondernemingsplan kunnen niet dezelfde bedrijfsresultaten worden behaald als bij een belegger. Het grootste verschil is ontstaan door het matigen van de huur, er wordt een afslag gedaan voor betaalbaarheid van € 241,4 miljoen. Het doorexpluiten van woningen bij mutatie in plaats van uitponden zorgt voor een afslag van € 15,6 miljoen. Ook de verhuurderheffing zorgt voor een afslag van € 41,0 miljoen. Door het uit te voeren onderhoud aan de woningen vindt er een afslag plaats van € 54,0 miljoen. Tot slot vindt er een opslag plaats door de beheerkosten van € 1,7 miljoen. Dit tezamen leidt tot een maatschappelijke bestemming van € 350,3 miljoen (2020: € 297,3 miljoen).

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Voor de beleidswaarde zijn 8 sensitiviteitsanalyses doorgerekend. De effecten worden hieronder weergegeven:

	Waarde * € 1.000	Effect * € 1.000
Beleidswaarde 2021	€ 271.664	
Beleidshuur + € 25	€ 287.551	€ 15.886
Beleidshuur - € 25	€ 255.286	-€ 16.378
Onderhoudsnorm + € 100	€ 260.914	-€ 10.750
Onderhoudsnorm - € 100	€ 282.415	€ 10.751
Beheernorm + € 100	€ 261.017	-€ 10.648
Beheernorm - € 100	€ 282.312	€ 10.648
Disconteringsvoet + 0,50%	€ 246.367	-€ 25.297
Disconteringsvoet - 0,50%	€ 302.660	€ 30.996

Jaarresultaat

Het jaarresultaat wordt deels bepaald door onze bedrijfsvoering, maar voor het overgrote deel door de waardeverandering van het vastgoed. De Woningwet schrijft voor dat de woonstichting de winst- en verliesrekening conform het functionele model moet presenteren.

Het jaarresultaat na belasting is met 117,4% gestegen van € 51 miljoen in 2020 naar € 110,9 miljoen in 2021. Deze stijging wordt hieronder verder toegelicht.

1. Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is gedaald naar € 8,1 miljoen (2020: € 9,5 miljoen). Deze daling van het resultaat heeft te maken met een stijging van de lasten onderhoudsactiviteiten (stijging kosten planmatige onderhoud) en de stijging van de overige directe lasten exploitatie bezit. Dit laatste wordt voornamelijk veroorzaakt door de volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (€ 1,6 miljoen) en deels gecompenseerd door hogere huuropbrengsten als gevolg van oplevering GZB.
Door verkopen is het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille gestegen naar € 1,3 miljoen. In 2020 bedroeg dit - € 0,6 miljoen.
2. Mede door de stijging van de marktwaarde stijgt de waardeveranderingen vastgoedportefeuille naar € 102,9 miljoen. Dit is een stijging van € 55,0 miljoen ten opzichte van 2020.
3. Het saldo financiële baten en lasten ten opzichte van 2021 is € 2,6 miljoen hoger. Door de stijging van de waardeverandering van financiële vast activa en effecten (Kopen naar Wens) wordt het grootste verschil verklaard.
4. In 2021 zijn de belastingen t.o.v. 2020 gedaald met € 3,6 miljoen. Dit wordt verklaard door een voordeel van € 2,7 miljoen in de belastinglatenties ten opzichte van 2020 en een daling van de betaalde VPB van € 0,9 miljoen. Dit gaat over de jaren 2016-2021.

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

Borging van leningen – WSW

Op 30 juni 2021 heeft het WSW het vernieuwde borgingsplafond afgegeven op basis van de door ons aangegeven financieringsbehoefte voor DAEB-activiteiten voor de jaren 2021-2023, zoals opgenomen in de dPi 2020. Deze is op 23 november 2021 nogmaals aangepast vanwege de leningruil met Vestia. Hiermee is het borgingsplafond van woonstichting Charlotte van Beuningen als volgt:

Borgingsplafond	
2021	€ 129.203.349
2022	€ 113.360.349
2023	€ 113.360.349

In dit borgingsplafond zijn beperkte nieuwbouwinvesteringen voor de komende 3 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 we voortdurend bezig om de aanwezige renterisico's te beheersen door een optimale spreiding van de leningenportefeuille. Daarbij maken wij gebruik van het huidige lage renteniveau en de nieuwbouwinvesteringen, waardoor wij voor 2021 de horizon van de leningenportefeuille naar 50 jaar konden uitbreiden. Hierdoor 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. In 2021 is er een leningruil geweest met Vestia, deze is opgenomen in onze leningportefeuille en is onderdeel van het renterisico. Om de treasuryfunctie verder te professionaliseren zijn we eind 2021 een overeenkomst aangegaan met een externe treasury specialist. Zij gaan ons hierbij ondersteunen en adviseren.

Volgens ons financieel statuut streven wij jaarlijks naar een maximaal renterisico van 15% van de totale leningenportefeuille. Voor de leningenportefeuille blijft ons renterisico ieder jaar veelal rondom of onder het percentage van 8% (2021: 10%).

Verbindingen

Woonstichting Charlotte van Beuningen is een Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. Eind 2020 was er nog 1 verbinding Charlotte van Beuningen Holding BV. Daarin was onder andere nog een grondpositie Moergestel (openbaar gebied Moers Midden) ondergebracht. Daarnaast werden er geen activiteiten vanuit de BV meer verricht en was de verkoop van de grondpositie in de afrondende fase. Per 1 januari 2021 is de BV gefuseerd met de toegelaten instelling. De overwegingen hiervoor zijn geweest efficiency, kostenbesparing en een vereenvoudiging van de vennootschappelijke structuur.

4. Risicomanagement

Interne controle- & risicobeheersingsystemen

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 verslaggeving betrouwbaar en conform de verslaggevingsregels is en daarmee onze continuïteit op de lange termijn gewaarborgd is.

Het maatschappelijk belang vraagt aan corporaties om meer transparantie over de 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. In onderstaande paragrafen wordt, met inachtneming van deze richtlijn, beschreven hoe we het afgelopen jaar hiermee zijn omgegaan.

Opzet risicomanagement

Wij zijn een menselijke onderneming die opereert in een steeds onzekere, complexere, onderling verbonden en sterk veranderende wereld. Ook de woonstichting heeft meerdere belanghebbenden met uiteenlopende, veranderlijke en soms tegenstrijdige belangen. Belanghebbenden vertrouwen op het toezicht op de organisatie door de directeur-bestuurder en de interne en externe toezichthouders. 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 en te beheersen. Met dit doel hebben wij in 2021 het risicomanagementsysteem verder verbeterd door een prioritering aan te brengen. Op basis van de voortgang op de mitigerende maatregelen, de kans dat een risico's zich gaat voordoen en de impact van die risico's, wordt deze berekend. Hiernaast 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, compliance- en continuïteitsrisico's 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.

We maken gebruik van het Three Lines Model (3-LM). Het 3-LM is bij de woonstichting mede gebruikt om de corporatie in te richten qua governance en control. We houden elke 2 weken een 3-LM overleg met de directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering, externe auditor en de controller 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. 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 3 linies en de afstemming met de directeur-bestuurder. Daarnaast inventariseren en actualiseren de directeur-bestuurder, het MT en de controller elk tertiaal de belangrijkste strategische risico's alsmede de risico's rondom governance en continuïteit en de operationele risico's, inclusief frauderisico's. Daarbij benoemen en monitoren zij de beheersmaatregelen en wordt de prioriteit van het risico opnieuw afgewogen en vastgesteld. 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 van de proceseigenaren en rapporteert hierover aan de directeur-bestuurder, de auditor en het MT. Voor 2022 wordt hiertoe een formeel controleplan voor de tweede lijn opgesteld. De bevindingen van deze controles worden schriftelijk ingebracht in het 3-LM overleg. De auditor vormt 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 driemaal per jaar plaats, samen met de reguliere periodieke managementrapportage.

Risico's en onzekerheden 2021

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 2021 heeft woonstichting Charlotte van Beuningen een aantal risico's onderkend. De belangrijkste hiervan waren de implementatie van ons nieuwe basisregistratiesysteem en de oplevering van de Grote Zeeheldenbuurt. De risico's die we bij deze 2 omvangrijke gebeurtenissen hadden onderkend hebben zich niet voorgedaan.

Per ultimo 2021 hebben we nog een aantal risico's in het vizier. Hierbij is een onderscheid gemaakt in strategische risico's, compliance- en continuïteitsrisico's, operationele risico's en frauderisico'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 frauderisico's zijn risico's en onzekerheden waarbij 1 of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden gebruik maken van misleiding om een onrechtmatig voordeel te verkrijgen. Deze risico's kunnen forse impact hebben op onder andere financiën, integriteit en imago van de organisatie.

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. Ze kunnen van invloed zijn op de kortetermijndoelstellingen.

Onderstaand zijn de belangrijkste risico's ultimo 2021 opgenomen. Geen van deze risico's heeft zich gedurende boekjaar 2021 voorgedaan. Ze hebben daarmee geen impact gehad op de resultaten en de financiële positie.



Strategische risico's	Beheersmaatregel(en)	Ondernomen actie(s)
Het niet kunnen realiseren van de nieuwbouwambitie zoals vastgelegd in het Strategisch Voorraad Beleid.	Meerjarenplanning met locaties vastleggen in Prestatieafspraken en een studie laten uitvoeren naar mogelijke inbreidingslocaties/bouwgronden.	Woonvisie is vastgesteld. In de prestatie afspraken voor 2022 hebben we aangegeven ons in te zetten voor de realisatie van de nieuwbouwopgave. Grote 'spelbreker' hierin is het gebrek aan locaties.
Ambitie op het gebied van nieuwbouw (25 won.) mogelijk niet realiseren door hoge nieuwbouwkosten (BENG-norm).	Samenwerkingspartners zoeken voor nieuwbouw met grondlocaties. Scenario's nieuwbouw doorrekenen voor diverse typen (EGW en flexibele woningen. En het investeringsstatuut actualiseren.	Vanuit de quickscan zal een selectie worden gemaakt waarvan het MT verwacht dat deze locaties realiseerbaar zijn. Deze locaties zullen worden doorgerekend naar stichtingskosten.
Risico invulling kwalitatief personeel in kaderfuncties niet direct mogelijk is. De sector heeft op sommige punten een stoffig imago, dat doorgroei en arbeidsmobiliteit beperkt zijn. De instroom van nieuwe, goed gekwalificeerde medewerkers verloopt veelal moeizaam, aangezien de concurrentiekracht op de arbeidsmarkt groot is.	Invoering en testen back-up plan bij transitie naar viewpoint per afd. Het onderhouden van de flexibele schil. Het aantrekken van personeel met groeipotentie en opleidingsplan aanbieden (en uitwisseling met andere corporaties). De HR-functie (deeltijd) inrichten met opdracht het risico te mitigeren.	Backupplan is ingeregeld. De flexibele schil is nagenoeg afgebouwd waarbij we het netwerk warm houden. En de HR functie is ingericht.
Hoge lastendruk onder meer door toename belastingdruk (verhuurderheffing, VPB, etc)	Fiscale kennis vergroten. Position paper belastinglatenties opstellen en inrichten organisatie. Fiscale paragraaf in perioderapportage aanscherpen en forecast toevoegen. Gevolgen ATAD in beeld brengen en gesprekken aangaan op regelmatige basis met de Belastingdienst.	Gesprek met de belastingdienst over de VSO heeft geleid tot afspraken over de onderhoudsvoorziening tot en met 2024. Tevens is een offertetraject gestart om de fiscaliteiten uit te besteden bij een derde partij en weg te halen bij fiscuraat. Inmiddels is er een overeenkomst met DEEL gesloten.
CvB heeft relatief veel eenmansfuncties (met specifieke kennis), waardoor belangrijke processen kunnen stilvallen bij ziekte of vertrek medewerker.	Inventariseren welke cruciale processen afhankelijk zijn van 1 persoon en plan van aanpak om hier back-up voor te regelen en training collega, wanneer Viewpoint dit niet ondervangt.	Inmiddels is er een strategisch team in het leven geroepen met daarin drie senior medewerkers, de controller, de woonregisseur, de beleidsmedewerker staf en de bestuurssecretaris die de ontbrekende/verouderde processen in kaart brengen, verouderd beleid actualiseren en toezien op de naleving in de organisatie.

Risico's compliance & continuïteit	Beheersmaatregel(en)	Ondernomen actie(s)
Het niet voldoen aan de passendheidsnorm 80/10/10 woningtoewijzing en in het bijzonder bij toewijzingen nieuwbouw GZB	Goede vastleggingen maken van de afspraken dat de woningtoewijzing qua inkomens in 2020 na oplevering begin 2021 opnieuw moet, wanneer de feitelijke bewoning start en dan aan de wettelijke eisen moet worden voldaan. Voldoende ruimte in toewijzingscategorieën gedurende 2021 behouden voor probleemgevallen. Gebruik maken van het vernieuwde toewijzingsformulier met ondertekening afdeling Wonen.	Er wordt gebruik gemaakt van de nieuwe module van finance ideas. Er wordt het 4 ogen principe toegepast door de woonconsulenten. Daarnaast maken de woonconsulenten ook zelf elke maand een uitdraai en controleren zij nogmaals de toewijzingen van die maand. Daarnaast neemt de controller in elke tertiaal een steekproef. Controller heeft toewijzingen over het hele jaar 2021 gecontroleerd om de kwaliteit in de gaten te houden en eventuele leermomenten terug te kunnen geven aan de 1e lijn.
Het niet-voldoen aan de Woningwet in brede zin (ook WNT-bepalingen en verkopen).	Opleiden medewerkers en aandacht voor governance en compliance bedrijfsbreed. Het vooraf betrekken van de controller bij belangrijke processen, zoals verkooptransactie en WNT-bepalingen en wijzigingen.	Controller wordt vooraf nauw betrokken bij de belangrijke processen.

Operationele risico's	Beheersmaatregel(en)	Ondernomen actie(s)
Risico dat we een oordeelsonthouding krijgen bij de eindejaarscontrole 2021 ev. omdat we contracten hebben met intermediaire verhuurders van voor mei 2013 die niet voldoet aan de woningwet	Toevoegen van een addendum om het contract Woningwet-proof te maken door er in op te nemen dat we toegang krijgen tot de administratie van de betreffende partij tav de nieuwe verhuringen/toewijzingen	Binnen het team wonen is gestart in samenwerking met vastgoed om deze contracten goed in beeld te krijgen en te zorgen dat er een addendum wordt toegevoegd. Streven is tertiaal 1 2022 dit af te ronden
Onwetendheid/weinig kennis binnen CvB over wat verandering als effect heeft op het applicatielandschap. Hierdoor speelt onzekerheid en duren de implementatieprocessen lang.	Planning maken voor implementatieproces nieuwe systeem. Bepalen welke opleiding/cursussen noodzakelijk zijn. Key-users inschrijven voor betreffende opleiding/cursus. Key-users betrekken bij het implementatieproces. In beeld brengen van het applicatielandschap.	Alle punten zijn opgepakt. Alleen het punt ten aanzien van het applicatielandschap dient nog te worden opgepakt in 2022.
Gebrek aan inzicht van lopende verplichtingen en ongewenste verplichtingen door te laat stopzetten contracten.	Criteria formuleren voor opname in contractregister. Contractregister vullen en maandelijks monitoren.	Geautomatiseerd contracten registratie wordt meegenomen in fase 2 van Itris.
Het budget wordt onvoldoende bewaakt en mogelijk overschreden door onvoldoende verantwoordelijkheid en inzicht in (resterend) budget.	Handhaven van de taken en verantwoordelijkheden die aan budgetverantwoordelijke en budgethouders volgens nieuwe procesbeschrijving kenbaar zijn gemaakt. Handhaving van de ingezette inrichting budgetlijnen en verantwoordelijkheden. Reacties op maandelijks overzichten aan budgetverantwoordelijke en budgethouder ten aanzien van budgetbewaking controleren en beoordelen.	We verwachten in tertiaal 1 2022 een werkend budgetbewakingstool te hebben. Real time gevoed vanuit Viewpoint.
Risico van onvoldoende commitment tav de nieuwe werkwijze tussen Wonen en Vastgoed	Afspraken maken over verantwoordelijkheid. Elkaar aanspreken op verantwoordelijkheid. Afspraken maken over goed gebruik van het systeem.	Risico is voor volle 100% ondervangen. Er worden 1 of 2 evaluatiemomenten ingepland in 2021 om te kijken of de nieuwe werkwijze voldoet. Er is sprake van regelmatig overleg tussen de afdelingen.
De huurprijzen zijn niet op basis van juiste gegevens in woningwaardering en het laatst vastgestelde huurbeleid opgenomen.	Iedere wijziging wordt gecontroleerd en van paraaf voorzien door Wonen (en vier ogenprincipe). Periodieke steekproef op wijzigingen door controller.	Datakwaliteit is verbeterd waardoor de kans kleiner is geworden. Obv verbeterde data zijn de streefhuren opnieuw bepaald in tertiaal 3.

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 verminderd dan wel opgelost. Tijdens de bouw hebben zich geen grote problemen of risico's voorgedaan en de totale bouw en aanleg van de woonomgeving is netjes binnen het beschikbare budget afgerond.

Na oplevering van het laatste woonblok is er bouwvocht geconstateerd. Door adequaat handelen van de aannemer en het inzetten van ontvochtigers is het bouwvocht versneld afgevoerd.

Risico's onderhoudskosten

De gemiddelde kosten per mutatie zijn fors toegenomen. In 2022 wordt kritischer beoordeeld of de gewenste verhuurkwaliteit aansluit bij de vastgestelde basiskwaliteit. Afwijkende prognoses in hoogte van kosten alsmede de aantallen mutaties ten opzichte van de begroting worden nauwgezet gevolgd met maandelijks rapportages.

Het primaire systeem ViewPoint biedt met de uitgebreide rapportages meer mogelijkheden om de uitnutting van de onderhoudsbegroting te monitoren. Dit doen we door middel van maandelijks voortgangsrapportages.

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. Er is in 2021 een eerste aanzet gemaakt om voor 1 juli 2022 te voldoen aan de verplichte installatie van rookmelders in al onze woningen.

Asbestrisico's

In de woningen uit de vastgoedportefeuille tot bouwjaar 1994 wordt bij alle soorten onderhoud vooraf bepaald of ter plaatse asbest aanwezig zou kunnen zijn. Om meer objectiviteit in te bouwen en risico's op onverwachte aanwezigheid van asbest te beperken, zullen we steeds vaker kiezen voor het uitvoeren van inspecties. Hierbij wordt vastgesteld of in het verleden asbest is toegepast. Bij aanwezigheid van asbest worden bij onderhoudsprojecten alle noodzakelijke maatregelen getroffen om het asbest op een veilige manier te saneren. Bij mutatiewoningen wordt al het aangetroffen zichtbare asbest direct gesaneerd.

Financiële positie en financieringsmogelijkheden

Charlotte van Beuningen hanteert bij financiering van leningen per jaar een renterisico van 15%. Dit betekent dat voor niet meer dan 15% van de leningenportefeuille een nieuw rentepercentage mag gaan gelden. In 2021 hebben we € 12,2 miljoen afgelost op de leningenportefeuille en is voor € 22 miljoen aan nieuwe leningen voor de nieuwbouw aangetrokken. Daarnaast is de leningruil van Vestia geëffectueerd door middel van een storting van € 2,6 miljoen. De leningenportefeuille laat hierdoor een toename zien van € 12,3 miljoen en stijgt naar € 126,8 miljoen eind 2021. 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, en de verwachte investerings- en financieringskasstroom komen hierin terug. De liquiditeitsplanning wordt maandelijks bijgewerkt met de werkelijke kasstromen via bankafschriften, en gerapporteerd in de perioderapportages. Hiermee is er direct inzicht in toekomstige financieringsbehoeften en kan 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 de woonstichting belangrijkste wijzigingen in 2021 betreffen de volgende onderdelen:

- De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2021.
- De overdrachtsbelasting voor woningen en niet-woningen is aangepast op de geldende wetgeving.
- In het uitpondscenario wordt voortaan gerekend met een mutatiegraad die voor alle jaren, alsook in de eindwaardeberekening, gelijk is aan de mutatiekans doorexploiteren.
- De markthuur vervalt als aftoppingsgrens wanneer de contractuur door boven inflatoire huurverhoging boven de markthuur uitstijgt.

Risicobereidheid

De strategische doelstellingen gelden als leidraad en de financiële normen zijn daarbij de randvoorwaarde die de absolute ondergrens vormt, waarbij een sterke daling richting die grens bewaakt moet worden. 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 duurzaamheid is nog veel onzekerheid en dienen de kosten en aanpak nog in kaart gebracht te worden. Op algemeen niveau zoekt de woonstichting de aansluiting bij de normen van het WSW en de Aw:

		DAEB	Niet-DAEB
ICR	minimaal	1,4	1,8
LTV	maximaal	85%	75%
Solvabiliteit marktwaarde	minimaal	15%	40%
Dekkingsratio marktwaarde	maximaal	70%	70%

Bij veranderend beleid of aanpassingen in de projectenportefeuille toetst de woonstichting voortdurend op basis van scenario-berekeningen de effecten op bovenstaande kengetallen. Daarnaast hebben wij eind 2020 het investeringsstatuut geactualiseerd. Wij hebben hierbij een vernieuwd 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 10 jaar genereert, wordt gezien als budget voor de onrendabele investeringen.

Wij hebben onze huidige ambitie, op basis van onze meerjarenbegroting, doorgerekend. Daaruit blijkt dat de financiële continuïteit binnen de huidige meerjarenbegroting voor de langere termijn is geborgd.

Professionalisering risicomanagement

Met de aangepaste opzet van ons risicomanagement in 2021 gaan we in 2022 aan de slag met het verder verbeteren van ons risicomanagement. Naar aanleiding van de bevindingen in de managementletter 2021 gaan we begin 2022 het controleplan tweede lijn opstellen en formaliseren. Dit controleplan heeft de risicomatrix als basis en draagt daarmee bij aan het mitigeren van risico's. De bevindingen uit deze controles worden schriftelijk ingebracht en besproken in het 3-LM overleg. Indien noodzakelijk zullen ook MT-leden (in de rol van risico-eigenaar) en/of proceseigenaren worden geïnformeerd.

5. Toekomstparagraaf

Wij kijken niet alleen terug op een enerverend 2021, maar ook terug op een constructieve ondernemingsplanperiode. COVID-19 heeft zijn stempel gezet en zal dit ook in 2022 nog blijven doen. Dankbaar voor alle mooie en positieve ontwikkelingen en voor het gevoel van saamhorigheid en betrokkenheid, kijken wij met enthousiasme naar de komende periode. Wij staan voor persoonlijk contact, dichtbij, kleinschalig, mét huurders, collega's en belanghouders. Het contact met een gouden randje. Daarmee willen we natuurlijk samen het verschil blijven maken en onze ambities waarmaken.

Wij stellen onszelf 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.

We maakten met onze HBV, TBV Wonen, Woonveste, hun HBV's en de gemeente Vught meerjarige prestatieafspraken tot 2030 om in de gemeente Vught de sociale huurvoorraad te laten groeien met minimaal 210 en maximaal 600 woningen. De toevoegingen in de komende jaren vormen een waardevol instrument om een aantal gewenste ontwikkelingen in de gemeente vlot te trekken. Waar nodig en mogelijk streven we er naar om differentiatie in de wijken aan te brengen op sociaal en economisch vlak. Daarnaast zetten we ons in om de belevingskwaliteit en de biodiversiteit van de directe woonomgeving te verbeteren en treffen we duurzaamheidsmaatregelen mede om de stijgende woonlasten als gevolg van energietarieven te remmen. Ook gaat er aandacht uit naar de huisvesting van woningzoekenden met specifieke woonvragen zoals spoedzoekers en statushouders.

Dit alles betekent een grote uitdaging én vraagt om gepast realisme. Het vraagt om samenwerking en vertrouwen in elkaar en het eindresultaat. We zijn dankbaar dat we deze uitdagingen met onze belanghouders aan kunnen gaan. 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 onze ambities financieel vertaald voor de periode van 2022 tot en met 2031. Hoewel we scherp(er) aan de wind moeten varen om onze ambities voor onze huurders en woningzoekenden te kunnen behalen zien wij de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Afrondend zetten wij in 2022 een volgende stap in de organisatieontwikkeling met de oplevering van het klantportaal en werken we gestaag aan het verlagen van de beheerkosten door gebruik te maken van de geïmplementeerde processen, automatisering en beperkte inzet van inhuur. De risicobereidheid krijgt met een nieuw ondernemingsplan in aantocht 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 de toegestane mate van risico wordt gebracht en waarbij een consistente risicobenadering in de hele organisatie wordt bevorderd.

We zien de toekomst met vertrouwen tegemoet.

6. Kerncijfers

Kengetallen over de afgelopen 3 jaar	2021	2020	2019
Aantal verhuureenheden in beheer			
Zelfstandige huurwoningen	3.144	3.002	3.001
Onzelfstandige huurwoningen	8	8	8
Intramuraal (zorgvastgoed)	135	130	129
Totaal woningen	3.287	3.140	3.138
Parkeervoorzieningen	197	197	198
BOG/MOG	13	12	13
Totaal overig vastgoed	210	209	211
Totaal vhe's	3.497	3.349	3.349
Verloop bezit			
Beginstand vhe's	3.349	3.349	3.129
Oplevering nieuwbouw	152	10	0
Verkoop	-4	-9	-4
Sloop	0	0	-2
Fusie	0	0	225
Overige mutaties	0	-1	1
Eindstand vhe's	3.497	3.349	3.349
Huurprijsklassen			
Goedkoop	522	454	577
Betaalbaar	2.539	2.360	2.195
Dure woningen	159	244	256
Boven liberalisatiegrens	67	82	110
Totaal woningen	3.287	3.140	3.138
Huren			
Aantal woningzoekenden	5.402	5.319	4.983
Aantal actief woningzoekenden	1.136	1.211	909
Gemiddeld reacties per woning	37	53	42
Aantal toewijzingen totaal	380	178	158
Aantal DAEB toewijzingen	365	163	143
Toewijzingen primaire doelgroep (min.80%)	94,4%	94,6%	95,0%
Uitzondering toewijzing inkomen (max.10%)	2,9%	3,6%	4,0%
Uitzondering toewijzing overig (max.10%)	2,7%	1,8%	1,0%

Kengetallen over de afgelopen 3 jaar	2021	2020	2019
Passende toegewezen (min.95%)	98,7%	99,4%	100,0%
Huurachterstand	0,41%	0,29%	0,35%
Huurderving	0,79%	0,80%	0,70%
Gemiddelde huurverhoging		2,34%	2,38%
Aantal betalingsregelingen	95	95	120
Bedrag betalingsregelingen	€ 45.739	€ 48.302	€ 47.088
Aantal deurwaarder	5	7	9
Bedrag deurwaarder	€ 15.626	€ 10.091	€ 12.792
Financiële Kengetallen			
Solvabiliteit (beleidswaarde)	55,3%	46,8%	46,2%
ICR	3,36	1,74	1,93
LTV beleidswaarde	46,7%	56,5%	51,2%
Dekkingsratio (obv WOZ waarde)	23,0%	25,7%	22,7%
Marktwaarde activa in exploitatie DAEB	€ 597.999.571	€ 478.230.378	€ 429.655.915
Marktwaarde activa in exploitatie niet-DAEB	€ 24.031.306	€ 21.436.238	€ 22.393.417
Activa in ontwikkeling	€ -	€ 10.056.378	€ 1.037.047
Lang vreemd vermogen	€ 117.617.735	€ 102.624.068	€ 94.920.636
Eigen Vermogen	€ 518.300.090	€ 407.386.016	€ 355.096.460
Jaarresultaat	€ 110.914.075	€ 51.062.588	€ 68.271.187
Onderhoud			
Kosten per woning			
Dagelijks onderhoud	€ 719	€ 647	€ 717
Planmatig / projectonderhoud	€ 995	€ 620	€ 479
Personeelsbezetting			
Aantal medewerkers	30,0	31,0	27,0
Aantal fte	26,4	27,1	24,5
Ziekteverzuim	2,8%	1,1%	2,2%



Jaarrekening



7.

BALANS

ACTIVA

NA RESULTAATBESTEMMING

OMSCHRIJVING		2 0 2 1	2 0 2 0
		€	€
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Implementatie Primair systeem	1201	1.099.594	717.842
Totaal immateriële vaste activa		1.099.594	717.842
Vastgoedbeleggingen			
Vastgoed in exploitatie DAEB	1202	597.999.571	478.230.378
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB		24.031.306	21.436.238
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1203	5.633.306	5.290.035
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1204	0	10.056.378
Totaal vastgoedbeleggingen		627.664.183	515.013.029
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	1205	3.997.992	4.152.071
Totaal materiële vaste activa		3.997.992	4.152.071
Financiële vaste activa			
Overige vorderingen	1206	10.967.880	9.719.326
Latente belastingvordering	1207	2.619.010	0
Totaal financiële vaste activa		13.586.890	9.719.326
TOTAAL VASTE ACTIVA		646.348.659	529.602.269
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraad			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1208	0	110.626
		0	110.626
Vorderingen			
Huurdebiteuren	1209	91.851	84.821
Overige vorderingen	1210	144.931	748.722
Overlopende activa	1211	815.699	528.789
Totaal vorderingen		1.052.481	1.362.332
Liquide middelen	1212	6.751.962	1.551.520
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA		7.804.443	3.024.478
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		654.153.102	532.626.747



PER 31 DECEMBER 2021

PASSIVA

NA RESULTAATBESTEMMING

OMSCHRIJVING		2 0 2 1	2 0 2 0
		€	€
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	1213	395.392.347	303.827.922
Wettelijke reserve immateriële vaste activa	1214	1.099.594	717.842
Overige reserves	1215	121.808.149	102.840.251
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		518.300.090	407.386.015
VOORZIENINGEN			
Voorziening Latente belastingverplichtingen	1216	0	660.854
TOTAAL VOORZIENINGEN		0	660.854
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	1217	117.617.735	102.624.068
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken onder voorwaarden	1218	5.544.750	5.264.298
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		123.162.485	107.888.366
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	1219	9.160.461	11.824.801
Schulden aan leveranciers	1220	847.633	2.528.587
Belastingen en premies sociale verzekering	1221	1.063.188	672.463
Overlopende passiva	1222	1.619.245	1.665.661
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN		12.690.527	16.691.512
TOTAAL GENERAAL PASSIVA		654.153.102	532.626.747





8. WINST- EN VERLIESREKENING OVER VERSLAGJAAR 2021

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR BOEKJAAR	
	2021	2020
	€	€
Huuropbrengsten	1301 22.230.295	21.177.560
Opbrengsten servicecontracten	1302 656.954	751.953
Lasten servicecontracten	1303 -656.999	-751.953
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1304 -2.135.227	-1.886.741
Lasten onderhoudsactiviteiten	1305 -7.393.509	-5.255.384
Overige directe lasten exploitatie bezit	1306 -4.605.491	-4.487.640
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	8.096.023	9.547.795
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1307 3.217.478	1.161.107
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1308 -1.884.684	-1.794.339
NETTO RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	1.332.794	-633.232
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1309 7.174.353	1.384.901
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1310 95.638.782	46.540.200
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1311 73.458	23.170
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	102.886.593	47.948.271
Overige organisatiekosten	1312 -3.373.359	-1.599.759
Kosten omtrent leefbaarheid	1313 -327.666	-301.443
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	-3.701.025	-1.901.202
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	1314 1.830.804	-576.068
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1315 13.281	2.778
Rentelasten en soortgelijke kosten	1316 -2.330.141	-2.465.892
SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-486.056	-3.039.182
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	108.128.329	51.922.450
Belastingen	1317 2.785.746	-859.861
RESULTAAT NA BELASTINGEN	110.914.075	51.062.589
NETTO RESULTAAT	110.914.075	51.062.589



9. KASSTROOMOVERZICHT 2021

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR	
	2 0 2 1	2 0 2 0
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten:</u>		
Huurontvangsten	22.315.026	21.069.044
Huurontvangsten DAEB	20.615.967	20.048.675
Huurontvangsten niet-DAEB	1.029.059	1.020.368
Vergoedingen	670.000	691.974
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	192.676	547.700
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	22.507.702	22.308.717
<u>Uitgaven:</u>		
Betalingen aan werknemers	2.369.132	2.266.549
Onderhoudsuitgaven	5.797.739	5.119.771
Overige bedrijfsuitgaven	5.672.580	5.305.302
Betaalde interest	2.354.630	2.227.344
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	89.873	18.741
Verhuurderheffing	0	3.417.200
Vennootschapsbelasting	677.383	2.319.202
Saldo uitgaande kasstromen	16.961.337	20.674.109
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.546.365	1.634.608
Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten		
<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheiden DAEB	1.214.178	543.766
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheiden niet-DAEB	641.893	428.106
Verkoopontvangsten Kopen naar Wens	774.861	
Verkoopontvangsten VOV DAEB	0	275.853
Verkoopontvangsten VOV niet-DAEB	662.662	
(Des)Investeringsontvangsten overig	622.394	447.178
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	3.915.988	1.694.904



9. KASSTROOMOVERZICHT 2021

OMSCHRIJVING	BOEKJAAR	
	2 0 2 1	2 0 2 0
	€	€
<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	13.355.521	13.376.348
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet DAEB	44.768	265.389
Verbeteruitgaven	1.170.321	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	5.881	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	430.719	202.710
Investerings overig	0	26.454
Externe kosten bij verkoop DAEB	4.950	0
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	13.044	823
<u>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</u>	<u>15.025.202</u>	<u>13.871.724</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
<u>Kasstroom uit (des-)investerings</u>	<u>-11.109.215</u>	<u>-12.176.820</u>
Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe te borgen leningen	23.007.332	20.000.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossing geborgde leningen	12.243.904	8.392.694
<u>Totaal</u>	<u>10.763.428</u>	<u>11.607.306</u>
<u>Mutatie liquide middelen</u>	<u>5.200.442</u>	<u>1.065.094</u>
<u>Saldi liquide middelen:</u>		
per 1 januari	1.551.520	486.426
per 31 december	6.751.962	1.551.520
<u>Mutatie geldmiddelen</u>	<u>5.200.442</u>	<u>1.065.094</u>



10. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

1001 Algemeen

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

1002 Activiteiten van de woonstichting en bij behorende regelgeving

Woonstichting Charlotte van Beuningen is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor haar 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 28 juni 2022. In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Rtiv) 2015 is vastgelegd, dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (dVi, de Verantwoordingsinformatie 2021).

1003 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.

1004 Groepsverhoudingen

Woonstichting Charlotte van Beuningen en Holding Charlotte van Beuningen BV zijn met ingang van 1 januari 2021 gefuseerd. Er zijn derhalve geen groepsverhoudingen meer.

De fusie tussen Charlotte van Beuningen en de BV is verwerkt conform de pooling of interest methode. Het balanstotaal is hierdoor beperkt veranderd. Daarnaast is het eigen vermogen onveranderd gebleven ten opzichte van de enkelvoudige balanspositie in de jaarrekening 2020.

1005 Stelselwijzigingen

Met ingang van de jaarverslaggeving 2021 zijn de bepalingen van RJ 645 aangepast waardoor de scheidslijn tussen (investeringen in) vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling zijn verduidelijkt. Onder "vastgoed in exploitatie" kwalificeert al het vastgoed dat door middel van reguliere huurcontracten duurzaam wordt geëxploiteerd en daarmee ook de uitgaven voor investeringen. Verder is opgenomen dat indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, herclassificatie plaatsvindt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Deze stelselwijziging heeft geen effect op de jaarrekening 2021 van Charlotte van Beuningen.

1006 Schattingswijzigingen

Er is 2021 geen sprake van schattingswijzigingen.

1007 Presentatiewijzigingen

In 2021 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

1008 Oordelen en schattingen

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

1009 Consolidatiegrondslagen

Er is met ingang van boekjaar 2021 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.

Deze groepsmaatschappij is op 1 januari 2021 gefuseerd met Woonstichting Charlotte van Beuningen.

1010 Verbonden partijen

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

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

1011 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.

1012 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

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

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

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

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

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak in de Gemeente Vught behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.
- Verhuur van woningen die tot de niet-DAEB tak die buiten de Gemeente Vught gelegen zijn is een exit strategie geformuleerd.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen 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 geassocieerd 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.

1013 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 winsten-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). Voor de full (BOG/MOG/ZOG) waardering zijn de reële waarden

van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van de woonstichting. De woonstichting heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Voorziening dubieuze debiteuren

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

1014 Salderen

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

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

Algemeen en grondslagen voor de waardering activa en passiva

Vaste activa

1015 Algemeen

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient voor 2021 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 2021 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 2021) 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. Voor de woonstichting houdt dit in dat de lasten voor groot onderhoud van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie vanaf verslagjaar 2021 worden verwerkt volgens

de componentenbenadering als onderdeel van de materiële vaste activa in plaats van via de winst- en verliesrekening. Dit ziet niet toe op vastgoedbeleggingen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa. Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

1016 Vergelijking met voorgaand jaar

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

1017 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 5 jaar. De afschrijvingen vinden plaats vanaf 1 januari van het boekjaar volgend op het jaar waarin de investering in gebruik is genomen.

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

1018 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 groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde, indien wordt voldaan aan de criteria voor activering RJ212. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen. Bij vastgoedbeleggingen die in de commerciële jaarrekening tegen marktwaarde worden gewaardeerd kan geen sprake zijn van een voorziening groot onderhoud, aangezien de staat van onderhoud al onderdeel is van de marktwaardewaardering.

1019 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. De Regeling Vermindering Verhuurderheffing wordt verwerkt als investeringssubsidie. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Typering

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

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

instellingen, dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed.

Kwalificatie

De woonstichting richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is voor verkoop aangemerkt. Het gaat hierbij over versnipperd bezit. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden 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 2021).

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 bedraagt, past de woonstichting conform de regelgeving 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;
- 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;
- intramuraal zorgvastgoed.

Woonstichting Charlotte van Beuningen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden.

Waarderingsmethode

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

- De aannames over de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit-yield).
- Toepassing van de basisversie door de woonstichting kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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: doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten 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 "marktwaaarde 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario 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 marktwaaarde 2021 toegepast.

Mutatie marktwaaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Overige 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 waarde peildatum 31 december een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Charlotte van Beuningen verkoopt woningen onder voorwaarden, waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. De woonstichting

onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs: het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies;
- 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 waarden 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 terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Grondposities

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

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

Herclassificatie vastgoed

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

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen;
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde

leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder overige waardeverandering vastgoedportefeuille;

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

1020 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

1021 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 incurantheid van de voorraden.

1022 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.

1023 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.

1024 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

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

1025 Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke (investerings)verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woonstichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve 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).

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

Waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen

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

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

1026 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.

1027 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering 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.

1028 Geamortiseerde kostprijs

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

11. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

1101 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de handelsgoederen zijn overgedragen aan de koper.

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

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

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

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

In de winst- en verliesrekening 2021 is de afwijking van de verdeelsleutels ten opzichte van 2020 beperkt. Net als in 2020 is in 2021 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.

1102 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 huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

1103 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

1104 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

1105 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.

1106 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 aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

1107 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

1108 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

1109 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

1110 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.

1111 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. Overige gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in het verslagjaar. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen worden voornamelijk veroorzaakt door mutaties in de marktwaarde.

1112 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.

1113 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.

1114 Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten 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.

1115 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

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

1116 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.

1117 Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden.

1118 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.

12. TOELICHTING OP DE BALANS

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
1201 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa DAEB	1.045.055	682.238
Immateriële vaste activa niet-DAEB	54.539	35.604
TOTAAL IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	<u>1.099.594</u>	<u>717.842</u>

	<u>31-dec-21</u>	<u>31-dec-21</u>	<u>31-dec-20</u>	<u>31-dec-20</u>
	€	€	€	€
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Aanschafwaarde 1 januari	682.238	35.605	0	0
Mutaties:				
Activa implementatie	624.081	32.570	682.238	35.605
Totaal van de mutaties	624.081	32.570	682.238	35.605
Aanschafwaarde 31 december	<u>1.306.319</u>	<u>68.175</u>	<u>682.238</u>	<u>35.605</u>
Aanschafwaarde 1 januari:	1.306.319	68.175	0	0
Afschrijving immateriële vaste activa	-261.264	-13.635	682.238	35.605
TOTAAL IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	<u>1.045.055</u>	<u>54.540</u>	<u>682.238</u>	<u>35.605</u>

De afschrijvingen op de immateriële vaste activa zijn in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de overige beheerkosten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar pagina 129.

VASTGOEDBELEGGINGEN

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
1202 Vastgoed in exploitatie DAEB	597.999.571	478.230.378
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	24.031.306	21.436.238
1203 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.633.306	5.290.035
1204 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	10.056.378
TOTAAL VASTGOEDBELEGGING	<u>627.664.183</u>	<u>515.013.029</u>

1202 VASTGOED IN EXPLOITATIE

	31-dec-21		31-dec-20	
	€	€	€	€
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Cumulatieve aanschafwaarde	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 per 1 januari	478.230.378	21.436.238	429.655.915	22.393.417
Mutaties:				
Schattingwijziging	0	0	1.075.679	151.277
Overboekingen vastgoed in ontwikkeling	27.535.528	0	2.127.318	0
Investerings - na eerste waardering	1.429.598	6.395	0	0
Overige waardeveranderingen	-1.429.598	-6.395	0	0
Desinvesteringen	0	0	-308.008	-13.635
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-810.049	0	0	-1.434.798
Herclassificatie - DAEB - niet-DAEB	-262.065	262.065	754.482	-754.482
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	93.305.779	2.333.003	45.445.741	1.094.459
Totaal van de mutaties	119.769.193	2.595.068	48.574.463	-957.179
Stand per 31 december				
Aanschafwaarde	222.759.238	13.905.368	192.588.260	13.636.908
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	375.240.333	10.125.938	285.642.118	7.799.330
Cumulatieve boekwaarde	597.999.571	24.031.306	478.230.378	21.436.238

In 2021 zijn de WOZ waarden vastgesteld op 782 miljoen euro. De waarde in 2020 was € 696 miljoen.

De investeringen hebben betrekking op de DAEB oplevering van 152 woningen Grote Zeeheldenbuurt en op de DAEB en niet-DAEB investeringen in duurzaamheid.

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 waarden 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.

Marktw waarde per type	2021	2020	Waardering
EGW	361.725.900	286.399.192	Basis
MGW	232.785.906	186.806.498	Basis
BOG	2.932.844	2.598.637	Full
MOG	7.001.442	6.474.660	Full
ZOG	15.631.178	15.356.767	Full
Parkeren	1.953.607	2.030.862	Basis
Totaal	<u>622.030.877</u>	<u>499.666.616</u>	

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

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

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

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

Parameters woongelegenheden

Algemene Parameters	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Boveninflatoire Huurverhoging	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

<u>Instandhoudingsonderhoud doorexpluatiescenario</u>	2021	2020
EGW	1.550	1.556
MGW	1.421	1.429
<u>Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario</u>		
EGW	904	669
MGW	903	598
<u>Beheerkosten naar type</u>		
EGW	467	458
MGW	459	450
<u>Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)</u>		
Vught	0,108%	0,112%
Den Bosch	0,104%	0,082%
Oosterwijk	0,192%	0,124%



	2021	2020
<u>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten</u>		
% van de WOZ	0,07%	0,08%
<u>Verhuurderheffing</u>		
% van de WOZ	0,332%	0,526%
<u>Mutatieleegstand</u>		
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3
<u>Splitsingskosten</u>		
Juridische splitsingskosten per eenheid	555	544
<u>Maximale en minimale mutatiekans bij doorexpluiten en uitponden</u>		
Minimale mutatiekans	4,00%	4,00%
Maximale mutatiekans	50,00%	50,00%
<u>Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)</u>		
% van de leegwaarde	1,20%	1,30%
<u>Overdrachtskosten</u>		
Overdrachtsbelasting	8,00%	8,00%
Overige aankoopkosten	1,00%	1,00%
Totaal Overdrachtskosten	9,00%	9,00%
<u>Disconteringsvoet</u>		
Referentiewoning	6,30%	5,44%
Parameters Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed		
<u>Instandhoudingsonderhoud</u>	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (BOG)	6,00	5,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (MOG)	7,30	7,00
<u>Mutatieonderhoud</u>		
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo (BOG)	10,10	9,70
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo (MOG)	12,20	11,80
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	0,108%	0,118%
Den Bosch	0,104%	0,085%
Oisterwijk	0,192%	0,124%
<u>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten</u>		
% van de WOZ	0,12%	0,12%
<u>Mutatieleegstand</u>		
in Maanden	6	6

<u>Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)</u>	2021	2020
Overdrachtsbelasting	8,00%	6,00%
Overige aankoopkosten	1,00%	1,00%
Totaal Overdrachtskosten	9,00%	7,00%
<u>Disconteringsvoet</u>		
Referentiewoning	8,65%	8,90%
Parameters Parkeergelegenheden		
<u>Instandhoudingsonderhoud</u>	2021	2020
Parkeerplaats per jaar	56,00	54,00
Garagebox per jaar	187,00	179,00
<u>Beheerkosten</u>		
Parkeerplaats per jaar	29,00	28,00
Garagebox per jaar	40,00	39,00
<u>Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)</u>		
Parkeerplaats per jaar	0,22%	0,23%
Garagebox per jaar	0,22%	0,23%
<u>Splitingskosten</u>		
Juridische splitsingskosten per eenheid	555,00	544,00
<u>Verkoopkosten</u>		
Verkoopkosten per eenheid	555,00	544,00
<u>Mutatieleegstand</u>		
Aantal maanden leegstand	6	6
<u>Disconteringsvoet</u>		
Referentieobject	6,34%	6,58%
Parameters Intramuraal Zorgvastgoed		
<u>Instandhoudingsonderhoud</u>	2021	2020
per m2 bvo (ZOG)	9,70	9,30
<u>Mutatieonderhoud</u>		
Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo (ZOG)	12,2	11,8
Marketing mutatieonderhoud (ZOG)	14% van de marktjaarhuur	
<u>Beheerkosten</u>		
Beheerkosten % van de markthuurl - ZOG	2,50%	2,50%
<u>Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)</u>		
Vught	0,108%	0,118%
Den Bosch	0,104%	0,085%
Beheerkosten	0,192%	0,124%
<u>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten</u>		
% van de WOZ	0,33%	0,34%
<u>Mutatieleegstand</u>		
Aantal maanden leegstand	6	6
<u>Disconteringsvoet</u>		
Referentieobject	8,65%	8,90%



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. 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	Externe taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek 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.

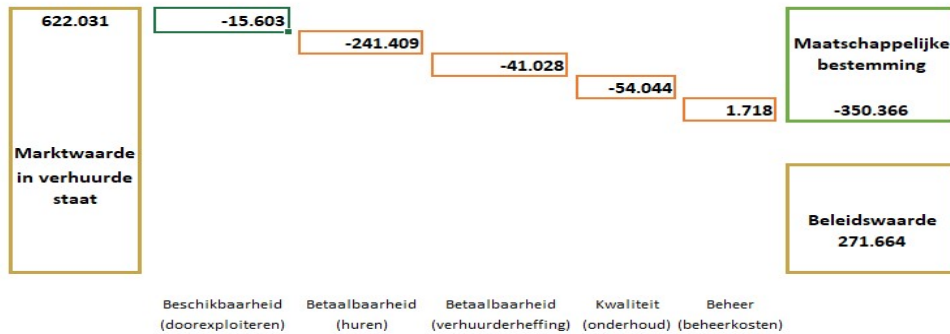
De waardering van het vastgoed is gebaseerd op de uitgangspunten en parameters uit het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde (actualisatie peildatum 31 december 2021).

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.

WATERVAL MARKTWAARDE - BELEIDSWAARDE 2021



Sensitiviteitsanalyse

Analyse	Marktwaarde	Stap 1	Stap 2a	Stap 2b	Stap 3	Stap 4	Beleidswaarde
Jaarrekening 2021	€ 622.030.877	€ -15.603.152	€ -241.409.462	€ -41.028.344	€ -54.043.822	€ 1.718.312	€ 271.664.409
Beleidsuur + € 25	€ 622.030.877	€ -15.603.152	€ -225.523.020	€ -41.028.344	€ -54.043.822	€ 1.718.312	€ 287.550.851
Beleidsuur - € 25	€ 622.030.877	€ -15.603.152	€ -257.787.583	€ -41.028.344	€ -54.043.822	€ 1.718.312	€ 255.286.288
Onderhoudsnorm + € 100	€ 622.030.877	€ -15.603.152	€ -241.409.462	€ -41.028.344	€ -64.794.334	€ 1.718.312	€ 260.913.897
Onderhoudsnorm - € 100	€ 622.030.877	€ -15.603.152	€ -241.409.462	€ -41.028.344	€ -43.293.310	€ 1.718.312	€ 282.414.921
Beheernorm + € 100	€ 622.030.877	€ -15.603.152	€ -241.409.462	€ -41.028.344	€ -54.043.822	€ -8.929.535	€ 261.016.562
Beheernorm - € 100	€ 622.030.877	€ -15.603.152	€ -241.409.462	€ -41.028.344	€ -54.043.822	€ 12.366.159	€ 282.312.256
Disconteringsvoet + 0,50%	€ 592.519.938	€ -65.529.102	€ -202.042.983	€ -34.158.594	€ -46.574.017	€ 2.151.791	€ 246.367.033
Disconteringsvoet - 0,50%	€ 657.200.239	€ 54.741.965	€ -295.212.196	€ -50.449.387	€ -64.430.509	€ 809.873	€ 302.659.985

Uitgangspunten beleidswaarde

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

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

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

Ten aanzien van stap 1 (doorexploiteren) zijn alle verhuurbare eenheden op doorexploiteren gezet. Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur voor zowel de eensgezins- als de meergezinswoningen conform het eigen beleid, deze is gemiddeld € 604,00 (2020: € 592,00) per verhuureenheid per jaar.

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de onderhoudsnorm voor zowel de eensgezins- als de meergezinswoningen gemiddeld € 2.132,00 (2020: € 2.126,00) per verhuureenheid per jaar.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beheernorm voor zowel de eensgezins- als de meergezinswoningen gemiddeld € 811,00 (2020: € 771,00) per verhuureenheid per jaar.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
1203 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
Aanschafwaarde 1 januari	4.871.344	5.805.939
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	418.691	-228.926
Cumulatieve boekwaarde per 1 januari	<u>5.290.035</u>	<u>5.577.013</u>
Mutaties:		
Desinvesteringen	-326.770	-495.327
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	670.041	208.349
Totaal van de mutaties	<u>343.271</u>	<u>-286.978</u>
Aanschafwaarde 31 december	<u>5.633.306</u>	<u>5.290.035</u>
Aanschafwaarde 1 januari	4.544.574	4.871.344
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	1.088.732	418.691
Boekwaarde 31 december	<u>5.633.306</u>	<u>5.290.035</u>

Charlotte van Beuningen heeft per einde boekjaar nog 27 contracten (2020: 29) afgesloten die kwalificeren als verkoop, waarvoor een terugkooprecht geldt. De huidige marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedraagt € 5,6 miljoen. (vorig jaar: € 5,3 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.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
1204 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE		
Aanschafwaarde	20.258.462	6.467.447
Cumulatieve herwaardering	-10.202.084	-12.604.129
Overboeking van voorziening	0	7.173.729
Boekwaarde per 1 januari	<u>10.056.378</u>	<u>1.037.047</u>
Mutaties:		
Overboekingen vastgoed in ontwikkeling	-27.535.528	-2.127.318
ORT DAEB	0	520.749
Investerings - initiële verkrijgingen	8.868.774	15.918.334
Overige waardeveranderingen	8.610.376	1.881.294
Totaal van de mutaties	<u>-10.056.378</u>	<u>16.193.059</u>
Aanschafwaarde	0	20.258.462
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	0	-10.202.084
Boekwaarde 31 december	<u>0</u>	<u>10.056.378</u>

In februari 2020 is de aannemer gestart met de fundering van de nieuwbouw van 152 woningen Grote Zeeheldenbuurt. Alle 152 woningen zijn in de periode maart tot en met juli 2021 opgeleverd.

Het project is overgeboekt van activa in ontwikkeling naar activa in exploitatie voor een bedrag van € 29.127.236. De reeds genomen ORT in de afgelopen jaren wordt teruggenomen en de werkelijk berekende ORT (investering +/- marktwaarde) voor een bedrag van € 1.591.708, is verantwoord onder overige waardeveranderingen in de Winst- en Verliesrekening. De vermindering Verhuurder heffing (€ 3.494.303) en ISDE subsidie (€ 425.600) zijn in mindering gebracht op de stichtingskosten.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
1205 ONROERENDE EN ROERENDE GOEDEREN TDV DE EXPLOITATIE		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Aanschafwaarde	6.028.208	6.043.231
Cumulatieve afschrijvingen	-1.876.137	-1.762.459
Boekwaarde begin boekjaar	4.152.071	4.280.772
Mutaties:		
Investeringen	14.639	42.032
Desinvesteringen	-9.547	-57.055
Correctie afschrijving (buiten gebruikstelling)	0	22.342
Afschrijvingen	-159.171	-136.020
Totaal van de mutaties	-154.079	-128.701
Aanschafwaarde	6.033.300	6.028.208
Cumulatieve afschrijvingen	-2.035.308	-1.876.137
Boekwaarde einde boekjaar	3.997.992	4.152.071

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 2021 verzekerd voor een vast bedrag per verhuureenheid van € 26,10. In 2020 was dit € 24,20.

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

1206 OVERIGE VORDERINGEN		31-12-2021	31-12-2020		
		€	€		
<u>Te vorderen kopen naar wens</u>					
Stand per 1 januari		9.719.326	10.754.644		
Verkoop gedurende het boekjaar		0	48.750		
Aflossingen		-582.250	-508.000		
Waardeveranderingen correctie 2018+2019		0	-808.425		
Waardeveranderingen		1.830.804	232.358		
Totaal mutaties		1.248.554	-1.035.318		
Stand per 31 december		10.967.880	9.719.326		
Toevoeging boekjaar:		Aantal	Koopsom bij overdracht	Koopsom uitgesteld	Koopsom totaal
Verkoop 100%		0	0	0	0
Verkoop 75%		0	0	0	0
Verkoop 50%		0	0	0	0
Volledige afkoop		7	-582.250	0	-582.250
Subtotaal			-582.250	0	-582.250

Er staan nog 98 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.

De waardeverandering is in de balans verantwoord 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 eengezins-woningen - voor de provincie waarin de woningen gelegen zijn". Deze cijfers worden gepubliceerd door het kadaster/CBS. Daarnaast hebben 7 woningeigenaren de uitgestelde koopsom betaald, het resultaat is hier boven opgenomen.

1207 Latente belastingvordering	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	1.952.748	0
Vastgoed in exploitatie: verkopen	639.598	0
Fiscale onderhoudsvoorziening	-557.503	0
Disagio leningportefeuille	129.682	0
Agio Leningruil Vestia	199.464	0
Generieke rentebeperring (ATAD)	255.022	0
Totaal	2.619.010	0

In 2021 is er een actieve latentie gevormd ten opzichte van de passieve latentie waarvoor in 2020 een voorziening is gevormd van € 661.000.

Dit geeft een mutatie van € 3,3 miljoen welke op onderstaande wijze in de winst- en verliesrekening is verwerkt.

	2020	Mutatie	2021
Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	391.686	1.561.062	1.952.748
Vastgoed in exploitatie: verkopen	-463.219	1.102.817	639.598
Fiscale onderhoudsvoorziening	-1.084.245	526.741	-557.503
Disagio leningportefeuille	494.924	-365.242	129.682
Agio Leningruil Vestia	0	199.464	199.464
Generieke rentebeperring (ATAD)	0	255.022	255.022
Totaal Latentie	-660.854	3.279.863	2.619.010

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

Het rentepercentage dat wordt gehanteerd voor de berekening van de latenties is gebaseerd op de gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille van CVB. Voor 2021 is deze berekend op 1,64%.

Na aftrek van het vennootschapsbelastingtarief (25,8%) bedraagt de netto rente 1,22%.

Toelichting Latenties

Vastgoed in exploitatie

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

Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel

Commercieel wordt er niet op het vastgoed afgeschreven, fiscaal wel. Over het afschrijvingspotentieel wordt 25,8 % VPB berekend. Het saldo wordt contant gemaakt tegen 1,22% over een periode van 5 jaar.

Vastgoed in exploitatie: verkopen

De latentie van de verkopen wordt bepaald over de toekomstige verkopen. Over het verkoopresultaat wordt 25,8% VPB berekend. Het saldo wordt contant gemaakt tegen 1,22% over een periode van 5 jaar. Deze periode is gebaseerd op het laatste verkoopjaar 2025.

Fiscale onderhoudsvoorziening

De latentie van de voorziening Groot Onderhoud wordt bepaald op basis van de afspraken met de belastingdienst. Over de voorziening wordt 25,8% VPB berekend. Het saldo wordt contant gemaakt tegen 1,22% over een periode van 10 jaar. Deze periode is gekozen in overleg met de Belastingdienst.



Disagio leningportefeuille

Commercieel is er geen agio op leningen, fiscaal wel. Omdat woonstichting Charlotte van Beuningen de vaststellingsovereenkomst voor woningcorporaties VSO2 heeft ondertekend, zijn bij het opstellen van de fiscale openingbalans op 1 januari 2008 de leningen gewaardeerd op de marktwaarde. Deze marktwaarde is destijds bepaald door alle kasstromen tegen een voorgeschreven rentepercentage contant te maken. Het verschil tussen de berekende marktwaarde en nominale waarde van de leningen, het (dis)agio, is op 1 januari 2008 gewaardeerd en wordt gedurende de looptijd van de onderliggende leningen verminderd. Het waarderingsverschil op de leningen is tijdelijk en wordt binnen afzienbare tijd gerealiseerd, gedurende de resterende looptijd van de leningen. De mutaties zijn goed in te schatten.

Agio Leningruil Vestia

Volkshuisvestelijke bijdrage leningenruil Vestia voor 50% aftrekbaar in 2021 en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering

Generieke rentebeperving (ATAD)

De latentie van de generieke rentebeperving wordt bepaald over de toekomstige rentebepervingen. Over de rentebeperving wordt 25,8% VPB berekend. Het saldo wordt contant gemaakt tegen 1,22% over een periode van 3 jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
VOORRADEN		
1208 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP		
Grondpositie Moers Midden Oisterwijk	0	110.626
TOTAAL VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	0	110.626
VORDERINGEN		
1209 Huurdebiteuren	91.851	84.821
1210 Overige vorderingen	144.931	748.722
1211 Overlopende activa	815.699	528.789
TOTAAL VORDERINGEN	1.052.481	1.362.332

Alle vorderingen hebben een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.



	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
1209 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	91.851	84.821
Betalingsregeling ultimo verslagjaar	45.740	48.300
Per 31 december 2021 is een bedrag van € 15.626,00 ter incasso uit handen gegeven aan de deurwaarder. In 2020 was dat € 10.091,00.		
Dubieuze debiteuren worden drie keer per jaar beoordeeld en voor zover nodig afgeboekt waardoor er geen voorziening wordt gevormd.		
1210 OVERIGE VORDERINGEN		
De Hasselbraam	52.338	84.200
Debiteuren verkoop	0	641.893
Overige debiteuren	92.593	22.629
TOTAAL OVERIGE VORDERINGEN	144.931	748.722
1211 OVERLOPENDE ACTIVA		
Nog te ontvangen ISDE subsidie	0	425.600
Nog te verrekenen verhuurderheffing	105.696	0
Nog te vorderen VPB voorgaande jaren	672.299	0
Nog te ontvangen Waarborgsom Brabant Water	0	12.430
Overige overlopende activa	37.704	90.759
TOTAAL OVERLOPENDE ACTIVA	815.699	528.789
1212 LIQUIDE MIDDELEN		
Direct opvraagbaar:		
Kas	0	2.307
Banken	6.751.962	330.245
Bank BV	0	1.218.968
TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN	6.751.962	1.551.520

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

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
EIGEN VERMOGEN		
1213 Herwaarderingsreserve	395.392.347	303.827.922
1214 Wettelijke reserve immateriële vaste activa	1.099.594	717.842
1215 Overige reserves	121.808.149	102.840.251
Totaal	<u>518.300.090</u>	<u>407.386.015</u>

1213 HERWAARDERINGSRESERVE

Stand per 1 januari	303.827.922	255.941.589
Mutaties:		
Schattingswijziging Herwaarderingsreserve	0	4.840.248
Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB	-547.657	0
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB	10.186	0
Mutatie herwaardering einde boekjaar	92.101.896	43.046.080
Totaal mutaties	<u>91.564.425</u>	<u>47.886.328</u>
Stand 31 december	<u>395.392.347</u>	<u>303.827.922</u>

1214 WETTELIJKE RESERVE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Stand per 1 januari	717.842	0
Mutaties:		
Toevoeging wettelijke reserve	381.752	717.842
Totaal mutaties	<u>381.752</u>	<u>717.842</u>
Stand 31 december	<u>1.099.594</u>	<u>717.842</u>

1215 OVERIGE RESERVES

Stand per 1 januari	102.840.251	99.154.871
Mutaties:		
Schattingswijziging Herwaarderingsreserve	0	-4.840.248
Schattingswijziging Marktwaarde	0	1.226.963
Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB	547.657	0
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB	-10.186	0
Mutatie wettelijke reserve	-381.752	-717.842
Mutatie herwaardering einde boekjaar DAEB	-92.101.896	-43.046.081
Totaal mutaties	<u>-91.946.177</u>	<u>-47.377.208</u>
Jaarresultaat	110.914.075	51.062.588
Stand 31 december	<u>121.808.149</u>	<u>102.840.251</u>

Resultaatbestemming:

Het resultaat 2021 van € 110.914.075,13 is toegevoegd aan de Overige reserves.



VOORZIENINGEN	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
1216 LATENTE BELASTINGVERPLICHTING		
Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	0	-391.686
Vastgoed in exploitatie: verkopen	0	463.219
Fiscale onderhoudsvoorziening	0	1.084.245
Disagio leningportefeuille	0	-494.924
Totaal	0	660.854

LANGLOPENDE SCHULDEN

1217 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN		
Opgenomen geldleningen	117.617.735	102.624.067
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	117.617.735	102.624.067
OVERZICHT LANGLOPENDE SCHULDEN :		
Verdeling naar looptijd:		
Langer dan 1 en korter dan 5 jaar	27.500.000	29.129.830
Langer dan 5 jaar	90.117.735	73.494.238
Totaal	117.617.735	102.624.068

In het saldo schulden aan kredietinstellingen is een bedrag van € 2.572.417 verwerkt in het kader van de leningruil Vestia.

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 € 9.160.461,-. 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 2021 bedroeg 1,64% (in 2020, 2019 en 2018 was dit respectievelijk 2,07%, 2,50% en 2,67%).

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



MUTATIE OPGENOMEN LENINGEN:	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Saldo 1 januari	114.448.868	102.620.636
Nieuwe leningen in het boekjaar	24.572.417	20.000.000
	139.021.285	122.620.636
Aflossingen in het boekjaar	468.290	471.768
Contractuele aflossing ineens	11.774.800	7.700.000
Totaal aflossing boekjaar	12.243.090	8.171.768
	126.778.196	114.448.868
Aflossing komend boekjaar	9.160.461	11.824.801
Saldo leningen kapitaalmarkt 31 december	117.617.735	102.624.067

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 143.179.878 (In 2020 was dat € 128.426.000). De leningen zijn gewaardeerd met peildatum 31 december 2021. De disconteringscurve die is gehanteerd om de marktwaarde van de leningen te bepalen is de Euribor/Interest Rate Swap curve van 31 december 2021. Er is geen opslag gehanteerd boven deze Euribor/IRS curve.

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen is gemiddeld 18,49 jaar (2020: 12,27 jaar).

In 2021 zijn er in totaal 6 leningen volledig afgelost:

NWB	583.428	3,100%
NWB	5.000.000	3,590%
BNG	3.000.000	3,695%
NWB	2.273.000	3,410%
NWB	650.000	2,740%
Restauratiefonds	268.372	1,500%
Totaal	11.774.800	

Voor 2021 bedraagt de herfinanciering van bestaande leningen € 24.572.417:

BNG	6.000.000	0,549%
BNG	7.000.000	0,554%
BNG	4.000.000	0,555%
BNG	5.000.000	0,562%
NWB (Leningruil Vestia)	2.572.417	0,535%
Totaal	24.572.417	

1218 TERUGKOOPVERPLICHTING VOV WONINGEN

VOV Woningen

Terugkoopverplichting begin boekjaar	5.264.298	5.571.393
Verminderings	-316.132	-492.274
Op- / afwaardering	596.584	185.179
TOTAAL TERUGKOOPVERPLICHTING VOV WONINGEN	5.544.750	5.264.298

In 2021 zijn twee woningen aan de woonstichting terug geleverd. Deze woningen zijn in de vrije verkoop verkocht, waardoor de verplichting exclusief waardeveranderingen afneemt. Het resterende aantal woningen bedraagt 27. De verwachte looptijd van de terugkoopverplichting VOV woningen is ingeschat op langer dan 1 jaar en wordt daarom verantwoord als langlopende schuld.



KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
1219 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN		
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	9.160.461	11.824.801
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLING	9.160.461	11.824.801
1220 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS		
Crediteuren	847.633	2.528.587
TOTAAL SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	847.633	2.528.587
1221 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING		
Loonheffing en sociale premies	78.448	82.452
Omzetbelasting	211.633	557.262
Vennootschapsbelasting	773.107	0
Pensioenpremies	0	32.749
TOTAAL BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING	1.063.188	672.463
1222 OVERLOPENDE PASSIVA		
Niet vervallen rente	965.678	1.083.759
Vooruitontvangen huur	198.164	169.624
Nog te betalen facturen Moers Midden	0	72.209
Diversen	455.403	340.069
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	1.619.245	1.665.661

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 statuut.

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

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de woonstichting geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten, zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn het valutarisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico, (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico). Het beleid van de woonstichting om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat klanten en financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen tegenover de woonstichting kunnen voldoen. Hieronder wordt ook het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren vermeld. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. De liquide middelen ad € 6.751.962 betreft positieve bankstand bij Rabobank en ABN AMRO. Deze partijen hebben een A-rating. Met de huisbankier Rabobank bestaat een langdurige relatie. In het treasury statuut is het beleid omtrent de liquide middelen vastgelegd.

Liquiditeitsrisico

De woonstichting bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Treasury ziet erop toe dat voor de woonstichting voortdurend voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde rekening-courant faciliteiten bij de huisbankier te blijven. Een liquiditeitsrisico bij de woonstichting doet zich voor op het moment dat er geen of onvoldoende toegang meer bestaat tot de kapitaalmarkt voor geborgde leningen. De toegang tot de kapitaalmarkt blijft voor wat betreft de activiteiten die vallen onder DAEB open, zolang dat de operationele kasstromen (bepaald op basis van WSW-grondslagen) in de komende vijf jaren in elk



van die jaren positief blijven. De woonstichting voldoet aan deze eis, zodat voor de DAEB-activiteiten geen of nauwelijks een liquiditeitsrisico bestaat. Voor nieuwe activiteiten die vallen onder de niet-DAEB activiteiten bestaat er geen toegang tot de kapitaalmarkt voor geborgde leningen. Deze activiteiten moeten op de reguliere kapitaalmarkt worden gefinancierd. Deze activiteiten zullen daarom alleen doorgang kunnen vinden, wanneer het resultaat van de businesscase niet-DAEB positief is. De woonstichting zal deze activiteiten alleen blijven uitvoeren, indien duidelijk is dat de financiering geen probleem is.

Gezien het zeer geringe aandeel van bestaande niet-DAEB activiteiten in de totale portefeuille verwacht de woonstichting geen noemenswaardig liquiditeitsrisico. Verder is het risico beperkt, dat de woonstichting niet over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat de woonstichting aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 3 miljoen (2020: € 3 miljoen) om kortstondige fluctuaties op te vangen.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De woonstichting loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragen de vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa en liquide middelen als gevolg van wijzingen 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 treasury statuut en omvatten:

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

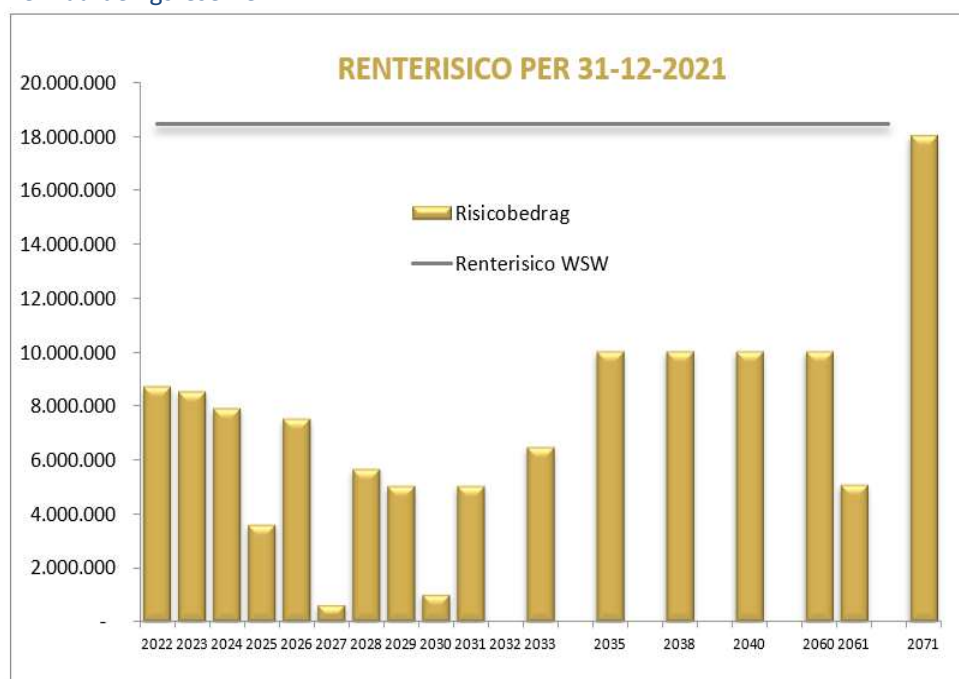
Het rente- en looptijdenbeleid van de woonstichting is erop gericht de rente-resultaten te optimaliseren, rekening houdend met de wettelijke en interne kaders. Bij de keuze voor looptijden wordt rekening gehouden met een optimale spreiding van de portefeuille in tijd en omvang. Hierbij wordt een jaarlijkse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

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én indien van toepassing
- de restanthoofdsom 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 31-12-2021:
Herwaardeingsreserve



Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

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

Restant looptijd	Tot 1%	Renteklasse (vastrentende leningen)				Totaal
		1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5%	
1-5 jaar	0	3.500.000	8.918.429	14.500.000	9.500.000	36.418.429
6-10 jaar	5.433.333	11.000.000	0	0	1.955.220	18.388.553
11-15 jaar	10.000.000	6.454.000	0	0	0	16.454.000
16-20 jaar	0	20.000.000	0	0	0	20.000.000
> 20 jaar	34.572.417	944.797	0	0	0	35.517.214
Totaal	50.005.750	41.898.797	8.918.429	14.500.000	11.455.220	126.778.196

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
2022	460.461	8.700.000
2023	242.220	8.500.000
2024	242.409	7.900.000
2025	242.600	3.600.000
2026	242.791	7.500.000

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen is gemiddeld 18,49 jaar (2020: 12,27 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort 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 danwel lagere rente.

Marktrisico

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

Financieringsbeleid

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

Valutarisico

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

Prijrisico

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



Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2021 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 storingen 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 geen substantiële 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. Op 30 april 2021 ontving Woonstichting Charlotte van Beuningen als deelnemende corporatie een brief waarin het WSW heeft aangegeven dat de volmacht moet worden vernieuwd. Het WSW heeft daar toe een DAEB-volmacht gevraagd van Woonstichting Charlotte van Beuningen. Deze is afgegeven voor een bedrag van € 284 mln. Deze hoofdsom is inclusief een opslag van 20%. Deze opslag wordt door het WSW gehanteerd als marge voor achterstallige rente, boete en kosten in geval van uitwinning. Dit biedt enkel extra zekerheid voor het WSW dat zij in geval van uitwinning de gehele schuld, zijnde de € 284 mln., plus eventuele gemaakte kosten, achterstallige rente en dergelijke kunnen verhalen op de deelnemer.

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

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd, zodat WSW de inning van het obligo meer zeker kan stellen en meer mogelijkheden heeft om te herstellen. Er is sprake van een jaarlijks obligo en een gecommiteerd obligo. Het obligo geldt als een heffing die jaarlijks wordt geïnd en kent een hoogte van maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te kunnen vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen van het WSW aan te vullen. Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo.



Het gecommiteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom van € 2.975.671 waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. Het WSW doet alleen beroep op het gecommiteerd obligo wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben, voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen.

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.

Fiscaliteiten

In de jaarrekening 2021 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 groot onderhoud. Tegen de aanslagen 2016 tot en met 2020 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 de jaren 2016 tot en met 2020 in een betalende positie terecht. Derhalve heeft de Belastingdienst inmiddels de definitieve aanslag vpb 2016 opgelegd en is over de jaren 2017 tot en met 2020 de voorlopige aanslag opgelegd. Deze aanslagen zijn betaald inclusief de eventuele wettelijke rente. Voor boekjaar 2021 is de aangifte opgesteld en wordt eind mei 2022 ingediend. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de VSO, waarbij een afspraak is gemaakt over de voorziening groot onderhoud. 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 2021 is in de jaarrekening een belastbare winst van € 4,3 miljoen berekend.

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. In februari 2022 zijn door de rechtbank de facturen van de deskundigen ontvangen. De tegenpartij is het niet eens met de verdeling van de kosten van deze facturen en heeft hier richting de rechtbank op gereageerd. Er is nog geen uitspraak naar aanleiding van het deskundigenrapport.

Loopbaanbudgetten

Per 31-12-2021 hebben de medewerkers van woonstichting Charlotte van Beuningen € 73.249 aan rechten voor loopbaanbudget opgebouwd, waarvan in de toekomst gebruik gemaakt wordt.

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. Voor zover de verschuldigde premies nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. De dekkingsgraad ultimo 2021 bedroeg 118,8% (2020: 109,3% en 2019: 113,2%). Op een langere termijn dient de vereiste dekkingsgraad op 126,8% 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.



13. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

	BOEKJAAR 2 0 2 1	BOEKJAAR 2 0 2 0
	€	€
1301. HUROPBRENGSTEN		
<u>Woningen en woongebouwen DAEB</u>		
Vught	19.819.423	18.684.537
Den Bosch	788.189	916.742
Oisterwijk	334.224	226.603
	20.941.836	19.827.882
<u>Woningen en woongebouwen niet-DAEB</u>		
Vught	357.936	434.062
Den Bosch	290.761	278.691
Oisterwijk	57.258	36.853
	705.955	749.606
<u>Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB</u>		
Vught	15.699	30.801
Haaren	391.325	384.110
	407.024	414.912
<u>Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB</u>		
Vught	329.169	329.626
Den Bosch	27.120	27.150
	356.289	356.776
Totaal	22.411.104	21.349.176
Huurderving wegens leegstand	180.809	171.616
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	22.230.295	21.177.560
1302. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	724.079	776.524
Derving wegens oninbaarheid	-21.779	-25.400
	702.300	751.124
Te verrekenen exploitatieresultaat	-45.346	829
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	656.954	751.953

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 2 0 2 1	BOEKJAAR 2 0 2 0
	€	€
1303. LASTEN SERVICECONTRACTEN		
Servicecontracten	633.931	728.492
Administratiekosten	23.068	23.461
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	656.999	751.953

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

Doorbelasting kosten

De kosten die niet direct toe te wijzen zijn worden op basis van verdeelsleutels doorbelast. Deze verdeelsleutels zijn bepaald op basis van het aantal FTE's

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 13 werknemers in dienst op basis van een fulltime contract, terwijl in die periode gemiddeld 17 parttime medewerkers in dienst waren. Per 31 december 2021 zijn er 30 werknemers in dienst (26,37 fte) verdeeld over vier afdelingen. Eind 2020 waren er 31 werknemers in dienst, het aantal fte's was toen 27,10.

Per 31 december 2021 zijn door de werknemers 2.243 verlofuren overgeschreven naar het nieuwe jaar. De kosten zijn opgenomen onder de overige personeelskosten.

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt (fte):

FTE Overzicht:	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Directie/Staf	3,17	3,17
Wonen	12,26	14,82
Bedrijfsvoering	5,05	4,11
Vastgoed	5,89	5,00
Totaal	26,37	27,10

Afschrijving

Afschrijving Immateriele vaste activa	274.899	0
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	154.041	136.240
Totaal afschrijving	428.940	136.240

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

	BOEKJAAR 2 0 2 1	BOEKJAAR 2 0 2 0
Toegerekende personeelskosten	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.407.523	1.265.531
Lasten onderhoudsactiviteiten	960.657	760.298
Lasten leefbaarheidsactiviteiten	143.762	138.702
Lasten overige organisatiekosten	963.582	967.145
Overige lasten		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	727.704	610.565
Lasten onderhoudsactiviteiten	439.253	252.529
Lasten leefbaarheidsactiviteiten	102.831	74.855
Lasten overige organisatiekosten	479.441	326.642

1304. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Toegerekende personeelskosten	1.407.523	1.265.531
Overige lasten verhuur en beheer	727.704	610.565
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	2.135.227	1.876.096

1305. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Reparatieonderhoud	744.894	828.368
Mutatieonderhoud	962.256	477.184
Contractonderhoud	781.016	831.678
Totaal dagelijks onderhoud	2.488.166	2.137.230
Overige kosten onderhoud	25.648	30.497
Planmatig onderhoud	3.479.785	2.074.830
Toegerekende personeelskosten	960.657	760.298
Overige lasten onderhoudsactiviteiten	439.253	252.529
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	7.393.509	5.255.384

De stijging van de kosten planmatig onderhoud wordt veroorzaakt door de intensivering van de RGS-projecten.

1306. OVERIGE DIRECTE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Belastingen	1.000.405	961.922
Premie verzekeringen	110.781	102.878
Verhuurderheffing	3.494.304	3.422.840
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	4.605.491	4.487.640



VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	BOEKJAAR	BOEKJAAR
	2021	2020
	€	€
Verkoopopbrengst kopen naar wens	774.137	134.769
Verkoopopbrengst regulier	1.234.105	0
Verkoopopbrengst Moergestel	630.000	134.769
Verkoopopbrengst Eikendonck	0	665.918
Af:		
Verkoopkosten	-39.311	-106.102
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille DAEB	-1.129.908	0
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille NIET DAEB	-349.579	-1.434.798
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	1.119.444	-605.444

De verkoopopbrengst kopen naar wens betreft 7 verkochte woningen (2020: 5 woningen). De verkoopopbrengst reguliere woningen betreft 4 woningen. Het resterende stuk grond Moersmidden in Moergestel is verkocht.

VERKOOP KOOPWONINGEN UIT VOORRAAD

Verkoopopbrengst Molenrijnselaan 40	0	435.000
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	0	435.000

VERKOOP TERUGGEKOCHTE WONINGEN VOV (VERKOOP ONDER VOORWAARDEN)

Verkoopopbrengst	668.662	497.253
Af: Verkoopkosten	-50.116	-25.214
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	-405.197	-359.541
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	213.349	112.498

De verkoopopbrengst betreft 2 na terugkoop verkochte VOV-woningen en de aangekochte woning in het koopsegment (2020: 2 woningen).

	BOEKJAAR 2 0 2 1	BOEKJAAR 2 0 2 0
1307. VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE	€	€
Verkoop vastgoedportefeuille	2.638.242	800.687
Verkoopkosten	-39.311	-120.693
Verkoop koopwoningen uit voorraad	0	7.265
Verkoop teruggekochte woningen vov (verkoop onder voorwaarden)	668.662	497.253
Verkoopkosten	-50.116	-23.405
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	3.217.478	1.161.107
1308. BOEKWAARDE VERKOCHE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Verkoop vastgoedportefeuille	-1.479.487	-1.434.798
Verkoop teruggekochte woningen vov (verkoop onder voorwaarden)	-405.197	-359.541
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-1.884.684	-1.794.339
1309. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
DAEB:		
Overige waardeverandering investering GZB	-8.610.376	-1.881.294
Onrendabele investering duurzaamheid	1.436.023	278.365
Onrendabele investering wijziging gebruik	0	13.635
Onrendabele investering overig sociaal vastgoed	0	204.393
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-7.174.353	-1.384.901
<p>De terugname onrendabele investering GZB betreft de verantwoorde onrendabele investering voorgaande jaren. De werkelijke onrendabele investering GZB (werkelijke stichtingskosten +/- marktwaarde) is verwerkt.</p>		
1310. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
DAEB:		
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	93.305.779	45.445.741
NIET-DAEB:		
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	2.333.003	1.094.459
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	95.638.782	46.540.200

	BOEKJAAR 2 0 2 1	BOEKJAAR 2 0 2 0
	€	€
1311. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VOV		
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	73.458	208.349
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	-185.179
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	73.458	23.170

1312. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	1.565.085	0
Autoriteit woningcorporaties	9.816	18.742
Obligo WSW	71.416	0
Contributie landelijke federatie	24.644	24.105
Toegerekende personeelskosten	963.582	967.145
Overige lasten organisatiekosten	479.441	326.642
Kosten Raad van Commissarissen	93.028	103.020
Kosten externe controle accountant	132.542	110.303
Kosten externe auditor	33.805	49.802
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	3.373.359	1.599.759

Accountantshonoraria

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

BDO:

Controle van de jaarrekening	85.015	70.596
Andere controlewerkzaamheden	15.307	9.075
	100.321	79.671
Meerwerk jaarverslag 2020	38.721	0
	139.042	79.671

EY:

Schikking fouterstel	-6.500	0
	-6.500	0

Baker-Tilly:

Andere controlewerkzaamheden	0	1.588
	0	1.588

TOTAAL

132.542	81.259
----------------	---------------

Bovenstaand betreft de gefactureerde honoraria voor de werkzaamheden die bij de Stichting in 2021 zijn uitgevoerd.

Een en ander zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).
in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).



	BOEKJAAR 2 0 2 1	BOEKJAAR 2 0 2 0
	€	€
1313. KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID		
De Rode Rik	27.848	32.165
Toegerekende personeelskosten	143.762	138.702
Overige lasten leefbaarheid	102.831	74.855
Overige leefbaarheidsbijdragen	53.225	55.721
	<u>327.666</u>	<u>301.443</u>
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	<u>327.666</u>	<u>301.443</u>
1314. WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN EFFECTEN		
Kopen naar wens	-1.830.804	576.068
	<u>-1.830.804</u>	<u>576.068</u>
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	<u>-1.830.804</u>	<u>576.068</u>
1315. OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Rentebaten	-13.281	-2.778
	<u>-13.281</u>	<u>-2.778</u>
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	<u>-13.281</u>	<u>-2.778</u>
1316. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Rente en kosten rekening courant banken	46.117	28.709
Rente op leningen kredietinstellingen	2.252.636	2.411.014
Borgstellingvergoeding	31.388	26.169
	<u>2.330.141</u>	<u>2.465.892</u>
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	<u>2.330.141</u>	<u>2.465.892</u>



BELASTINGEN

BOEKJAAR
2021

BOEKJAAR
2020

€

€

1317. BELASTINGEN

Winst- en verlies:

Belastinglatenties:

Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	-1.561.061	-391.686
Vastgoed in exploitatie: verkopen	-1.102.817	463.219
Fiscale onderhoudsvoorziening	-526.741	-654.076
Disagio leningportefeuille	365.242	37.033
Agio Leningruil Vestia	-199.464	0
Generieke rentebeperving (ATAD)	-255.022	0
Mutatie Belastinglatenties	-3.279.863	-545.510
Mutatie latenties	-3.279.863	-545.510
Acute VPB	1.052.203	838.096
Correctie voorgaande jaren	-558.086	567.275
Stand per 31 december	-2.785.746	859.861



BOEKJAAR
2 0 2 1

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	€
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	108.128.329
Commercieel resultaat verkopen boekjaar	-792.228
Geactiveerde productie eigen bedrijf	166.715
Fiscale correctie afschrijvingen in exploitatie en ten dienste van	-658.618
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-7.201.971
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-95.712.283
Correctie onderhoud-verbetering	1.252.723
Volkshuisvestelijke bijdrage leningenruil Vestia	782.543
Waardeveranderingen financiële vaste activa (Kopen naar Wens)	-1.830.804
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	63.478
Rentelasten en soortgelijke kosten	-47.454
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-103.977.899
	<u>4.150.430</u>
Niet-aftrekbaar deel gemengde kosten	7.204
Niet-aftrekbare verrekening bijzondere projectsteun	-8.643
Investeringsaftrek	-4.278
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	162.131
Extra comptabele correcties	<u>156.414</u>
Belastbaar bedrag 2021	<u><u>4.306.844</u></u>
Per 31 december 2021 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen	<u><u>0</u></u>

Berekening rentelast ATAD

Met ingang van 1 januari 2019 is de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) in werking getreden. Het doel van de ATAD is om "agressieve" (vennootschaps-) belastingconstructies aan banden te leggen. De richtlijn is in 2016 door de Europese Raad aangenomen en in 2019 ook op woningcorporaties van toepassing gesteld. De richtlijn houdt in dat de rentelasten die meer dan 30 % (met een ondergrens van € 1 miljoen van de gecorrigeerde fiscale winst) bedraagt het meerdere niet aftrekbaar is van de fiscale winst.

Berekening ATAD

Fiscaal saldo financiële baten en lasten	2.385.533
Correctie: fiscaal geactiveerde rente	63.478
Saldo aan renten (minimaal € 0)	<u>2.449.011</u>
Fiscale winst voor berekening niet aftrekbare rente (ATAD)	4.144.712
BIJ: bedrag van de afschrijvingen op een bedrijfsmiddel	1.092.688
BIJ: saldo aan renten	2.449.011
AF: als voortbrengingskosten van een activum geactiveerde rente	-63.478
Gecorrigeerde winst (minimaal € 0)	<u>7.622.933</u>



	BOEKJAAR 2 0 2 1
	€
30% van de gecorrigeerde winst, minimaal € 1.000.000	2.286.880
Saldo aan renten (minimaal € 0)	2.449.011
Niet aftrekbare rente	<u>162.131</u>
Saldo voort te wentelen rente primo	876.315
Mutatie in jaar	162.131
Saldo voort te wentelen rente ultimo	<u><u>1.038.446</u></u>

	BOEKJAAR 2 0 2 1	BOEKJAAR 2 0 2 0
	€	€
Acute belastinglast 2021	1.052.203	838.096
Mutatie VPB voorgaande jaren	-558.086	567.275
Mutatie latentie VPB 2021	-3.279.863	0
Commercieel resultaat (voor belastingen)	108.128.329	51.933.093
Effectief belastingtarief	-2,58%	1,61%

De effectieve belastingdruk bedraagt -2,58%. 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.



14. BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN

WNT VERANTWOORDING 2021

De volgende WNT-bepalingen zijn van toepassing op Woonstichting Charlotte van Beuningen. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2021, qua grootte en gemeente is klasse E. Hierbij behoort een bezoldigingsmaximum in 2021 van maximaal € 153.000 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.

<u>Gegevens 2021</u>	<i>bedragen x € 1</i>	
Naam		C.J.M. Beukeboom - Van Woerkum
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,00
Dienstbetrekking		Ja
<u>Bezoldiging</u>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		134.675
Beloningen betaalbaar op termijn		17.714
Subtotaal		152.389
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		153.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		NVT
Totale bezoldiging		152.389
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		NVT
<u>Gegevens 2020</u>		
Naam		C.J.M. Beukeboom - Van Woerkum
Functiegegevens		Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,00
Dienstbetrekking		Ja
<u>Bezoldiging</u>		
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

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

bedragen x € 1

Naam	A.L. Huibers	D. Vermaas	A.L. Huibers
Functie(s)	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12		
Bezoldiging			
Bezoldiging		17.650	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		22.950	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag			
Bezoldiging		17.650	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		NVT	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		NVT	

Gegevens 2020

bedragen x € 1

Naam	A.L. Huibers	D. Vermaas	A.L. Huibers
Functie(s)	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/04 - 12/05	13/05 - 31/12	01/01 - 31/03
Bezoldiging			
Bezoldiging	1.934	10.735	2.825
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	2.530	14.037	3.655

Gegevens 2021

bedragen x € 1

Naam	A.L. Huibers	F.M.M. Crutzen	D. Huskens
Functie(s)	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 30/09	01/01 - 31/12	01/01 - 28/02
Bezoldiging			
Bezoldiging	8.850	11.800	1.967
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.444	15.300	2.473
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT	NVT
Bezoldiging	8.850	11.800	1.967
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT	NVT

Gegevens 2020

bedragen x € 1

Naam	A.L. Huibers	F.M.M. Crutzen	D. Huskens
Functie(s)	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	13/05 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	7.169	11.300	11.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.358	14.700	14.700



Gegevens 2021*bedragen x € 1*

Naam	H.M. Kruijzen	M. Brouns	B.J.C. van Gompel
Functie(s)	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/10 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>			
Bezoldiging	2.950	11.800	11.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.856	15.300	15.300
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT	NVT
Bezoldiging	2.950	11.800	11.800
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT	NVT

Gegevens 2020*bedragen x € 1*

	M. Brouns	B.J.C. van Gompel
	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/04 - 31/12	01/04 - 31/12
<u>Bezoldiging</u>		
Bezoldiging	8.475	8.475
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.045	11.045

3. OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 en 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



15. BALANS DAEB / NIET-DAEB BALANS SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

ACTIVA

	31-12 2021				31-12 2020			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
VASTE ACTIVA								
Immateriële vaste activa								
Implementatie Primair systeem DAEB	1.047.420	0	0	1.047.420	682.238	0	0	682.238
Implementatie Primair systeem niet-DAEB	0	52.175	0	52.175	0	35.605	0	35.605
Totaal immateriële vaste activa	1.047.420	52.175	0	1.099.594	682.238	35.605	0	717.842
Vastgoedbeleggingen								
Vastgoed in exploitatie DAEB	597.999.571	0	0	597.999.571	478.230.378	0	0	478.230.378
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	0	24.031.306	0	24.031.306	0	21.436.238	0	21.436.238
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	5.633.306	0	5.633.306	0	5.290.035	0	5.290.035
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0	0	10.056.378	0	0	10.056.378
Totaal vastgoedbeleggingen	597.999.571	29.664.612	0	627.664.183	488.286.756	26.726.273	0	515.013.029
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende goederen tdv de exploitatie	3.808.291	189.701	0	3.997.992	3.946.129	205.942	0	4.152.071
Financiële vaste activa								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	25.252.253	0	-25.252.253	0	20.966.969	0	-20.966.969	0
Overige vorderingen	13.462.620	124.270	0	13.586.890	9.719.326	0	0	9.719.326
Totaal financiële vaste activa	38.714.873	124.270	-25.252.253	13.586.890	30.686.295	0	-20.966.969	9.719.326
TOTAAL VASTE ACTIVA	641.570.155	30.030.758	-25.252.253	646.348.659	523.601.417	26.967.820	-20.966.969	529.602.269
VLOTTENDE ACTIVA								
Vorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0	0	110.626	0	110.626
Vorderingen								
Huurdebiteuren	87.493	4.358	0	91.850	80.614	4.207	0	84.821
Overige vorderingen	138.054	6.877	0	144.931	711.586	37.137	0	748.722
Overlopende activa	776.995	38.704	0	815.700	502.561	26.228	0	528.789
Totaal van vorderingen	1.002.542	49.938	0	1.052.481	1.294.760	67.571	0	1.362.332
Liquide middelen	5.868.158	883.804	0	6.751.962	2.173.908	0	-622.387	1.551.520
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	6.870.700	933.743	0	7.804.443	3.468.668	178.197	-622.387	3.024.478
TOTAAL GENERAAL ACTIVA	648.440.855	30.964.500	-25.252.253	654.153.102	527.070.085	27.146.017	-21.589.356	532.626.747



PASSIVA

	31-12 2021				NA RESULTAATBESTEMMING			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN								
Herwaarderingsreserves	376.631.324	18.761.023		395.392.347	288.758.104	15.069.818	0	303.827.922
Wettelijke reserve immateriele vaste activa	1.047.420	52.175		1.099.594	682.238	35.605	0	717.842
Overige reserves	140.621.347	6.439.055	-25.252.253	121.808.149	117.945.675	5.861.545	-20.966.969	102.840.251
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	518.300.090	25.252.253	-25.252.253	518.300.090	407.386.016	20.966.968	-20.966.969	407.386.015
VOORZIENINGEN								
Voorziening onrendabele investering en herstructurering	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	628.075	32.778	0	660.854
TOTAAL VOORZIENINGEN	0	0	0	0	628.075	32.778	0	660.854
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan kredietinstellingen	117.617.735	0	0	117.617.735	102.624.068	0	0	102.624.068
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht ond	0	5.544.750	0	5.544.750	0	5.264.298	0	5.264.298
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	117.617.735	5.544.750	0	123.162.485	102.624.068	5.264.298	0	107.888.366
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan kredietinstellingen	9.160.461	0	0	9.160.461	11.824.801	0	0	11.824.801
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	807.414	40.220	0	847.633	2.403.170	125.418	0	2.528.588
Belastingen en premies sociale verzekering	1.012.741	50.447	0	1.063.188	620.912	51.551	0	672.463
Schulden aan gemeenten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige schulden	0	0	0	0	0	622.387	-622.387	0
Overlopende passiva	1.542.414	76.830	0	1.619.245	1.583.044	82.617	0	1.665.661
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	12.523.029	167.497	0	12.690.527	16.431.926	881.973	-622.387	16.691.512
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	648.440.855	30.964.500	-25.252.253	654.153.102	527.070.085	27.146.017	-21.589.356	532.626.747





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

Winst en Verliesrekening	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	21.175.487	1.054.808	-	22.230.295	20.127.156	1.050.404	-	21.177.560
Opbrengsten servicecontracten	625.782	31.172	-	656.954	714.656	37.297	-	751.953
Lasten servicecontracten	-625.825	31.174	-	656.999	-714.656	-37.297	-	751.953
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.033.913	101.315	-	2.135.227	-1.793.160	-93.582	-	1.886.742
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.042.693	350.816	-	7.393.509	-4.994.717	-260.666	-	5.255.384
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.386.963	218.526	-	4.605.490	-4.265.054	-222.586	-	4.487.640
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	7.711.874	384.149	-	8.096.024	9.074.225	473.569	-	9.547.794
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.285.771	1.239.097	307.390	3.217.478	2.104.854	5.113.750	5.630.298	1.588.305
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.654.364	492.385	262.065	1.884.684	-1.476.096	4.906.679	4.161.238	2.221.537
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	631.407	746.711	45.325	1.332.793	628.758	207.071	1.469.060	633.232
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.174.354	-	-	7.174.354	1.384.901	-	-	1.384.901
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91.100.805	4.537.977	-	95.638.782	45.445.741	1.094.459	-	46.540.200
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	73.458	-	73.458	-	23.170	-	23.170
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.275.159	4.611.435	-	102.886.594	46.830.642	1.117.629	-	47.948.271
Overige organisatiekosten	-3.290.946	82.412	-	3.373.359	-1.520.411	79.348	-	1.599.759
Kosten omtrent leefbaarheid	-312.119	15.547	-	327.666	-286.492	14.952	-	301.443
Waarderveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	1.830.804	-	-	1.830.804	-576.068	-	-	576.068
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.651	630	-	13.281	91.070	138	88.429	2.778
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.330.141	-	-	2.330.141	-2.465.892	88.429	88.429	2.465.892
Saldo financiële baten en lasten	-486.687	630	-	486.057	-2.950.890	88.291	-	3.039.181
Totaal van resultaat voor belastingen	102.528.688	5.644.965	45.325	108.128.329	51.775.831	1.615.678	1.469.060	51.922.449
Belastingen	2.653.565	132.181	-	2.785.746	-817.212	-42.649	-	859.861
Resultaat uit deelnemingen	5.777.147	-	5.777.147	-	1.573.029	-	1.573.029	-
Totaal resultaat na belastingen	110.959.400	5.777.147	5.822.472	110.914.075	52.531.648	1.573.029	3.042.089	51.062.589

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

	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€	€
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten:								
Huurontvangsten	20.615.967	1.029.059	-	21.645.026	20.048.676	1.020.368	-	21.069.044
Vergoedingen	638.209	31.791	-	670.000	657.652	34.322	-	691.974
Overige bedrijfsontvangsten	183.534	9.142	-	192.676	520.534	27.166	-	547.700
Ontvangen interest	-	-	-	-	88.429	-	88.429	-
Saldo ingaande kasstromen	21.437.710	1.069.992	-	22.507.702	21.315.291	1.081.856	88.429	22.308.718
Uitgaven:								
Betalingen aan werknemers	2.256.719	112.413	-	2.369.132	2.154.129	112.420	-	2.266.549
Onderhoudsuitgaven	5.522.641	275.098	-	5.797.739	4.864.648	255.123	-	5.119.771
Overige bedrijfsuitgaven	5.403.421	269.295	-	5.672.716	5.027.245	278.057	-	5.305.302
Betaalde interest	2.354.630	-	-	2.354.630	2.227.344	88.429	88.429	2.227.344
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	89.873	-	-	89.873	17.811	930	-	18.741
Verhuurderheffing	-	-	-	-	3.417.200	-	-	3.417.200
Vennootschapsbelasting	645.242	32.141	-	677.383	2.319.202	-	-	2.319.202
Saldo uitgaande kasstromen	16.272.526	688.947	-	16.961.473	20.027.579	734.959	88.429	20.674.109
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.165.184	381.045	-	5.546.229	1.287.712	346.897	-	1.634.609
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.214.178	-	-	1.214.178	2.519.395	-	1.975.629	543.766
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	641.893	-	641.893	-	4.082.775	3.654.669	428.106
Verkoopontvangsten Kopen naar Wens	774.861	-	-	774.861	-	-	-	-
Verkoopontvangsten VOV DAEB	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten VOV niet-DAEB	-	662.662	-	662.662	-	275.853	-	275.853
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	622.394	-	622.394	-	447.178	-	447.178
Herclassificatie DAEB en niet-DAEB	307.390	307.390	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.296.429	1.619.559	-	3.915.988	2.519.395	4.805.806	5.630.298	1.694.903
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	13.355.521	44.768	-	13.400.289	13.376.348	265.389	-	13.641.737
Verbeteruitgaven	1.170.321	5.881	-	1.176.202	-	-	-	-
Aankoop	-	-	-	-	3.654.669	1.975.629	5.630.298	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	4.950	443.763	-	448.713	-	203.534	-	203.534
Investeringen overig	-	-	-	-	-	26.454	-	26.454
Verwerving van materiële vaste activa	14.530.791	494.412	-	15.025.203	17.031.017	2.471.006	5.630.298	13.871.725

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

	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Eliminaties €	Totaal €
Transport Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	12.234.362-	1.125.147	-	11.109.215-	14.511.622-	2.334.800	11.260.596	12.176.822-
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	2.957.500	-	2.957.500-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	-	2.957.500	-	2.957.500-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	12.234.362-	1.125.147	-	11.109.215-	11.554.122-	2.334.800	8.303.096	12.176.822-
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe te borgen leningen	23.007.332	-	-	23.007.332	20.000.000	-	-	20.000.000
Aflossing geborgde leningen	12.243.904	-	-	12.243.904	8.392.694	-	-	8.392.694
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	2.957.500	2.957.500-	-
Totaal van Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.763.428	-	-	10.763.428	11.607.306	2.957.500-	2.957.500	11.607.306
Toename/afname van geldmiddelen	3.694.251	1.506.192	-	5.200.442	1.340.896	275.802-	11.260.596	1.065.094
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.173.908	622.387-	-	1.551.520	833.012	346.585-	-	486.426
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.868.158	883.804	-	6.751.962	2.173.908	622.387-	-	1.551.520
Toename/afname van geldmiddelen	3.694.251	1.506.192	-	5.200.442	1.340.896	275.802-	-	1.065.094



18. ONDERTEKENING

BESTUUR

De jaarrekening van woonstichting Charlotte van Beuningen is opgesteld door het bestuur op 28 - 06 - 2022.

F.A.P.L. Verhees
INTERIM DIRECTEUR-BESTUURDER



RAAD VAN COMMISSARISSEN

De jaarrekening van woonstichting Charlotte van Beuningen is vastgesteld door de raad van commissarissen op 28 - 06 - 2022.

D. Vermaas
VOORZITTER



H.M. Kruijsen
LID



M. Brouns
LID



B.J.C. van Gompel
LID



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





19. OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Charlotte van Beuningen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; 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 2021. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 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 gereede 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, 29 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

M.A. van Rooij RA
