

Jaarrekening



2022



CHARLOTTE VAN BEUNINGEN

WOONSTICHTING

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf:

**Secretaris van Rooijstraat
Vught**

Voorwoord

In de eerste maanden van 2022 beïnvloedde het coronavirus nog altijd in belangrijke mate ons dagelijks leven. Hoewel het daarna steeds meer op de achtergrond raakte, mogen we de effecten van het coronavirus niet onderschatten. Deze bijzondere periode heeft laten zien hoe belangrijk ontmoeting is en hoe snel eenzaamheid op de loer ligt, voor oud én jong.

Op dit moment zijn vooral de enorme inflatie en de stijgende energieprijzen onderwerpen van gesprek. Steeds meer mensen hebben moeite om rond te komen. Voedselbanken hebben het drukker dan ooit. Energiearmoede is een ingeburgerd begrip geworden. En woningcorporaties zien de groep mensen die op zoek zijn naar een betaalbare woning verder stijgen.

Deze vraagstukken vormen een grote, maatschappelijke uitdaging. Charlotte van Beuningen neemt, vanuit haar rol als volkshuisvester, daar haar verantwoordelijkheid in. Wij zien het belang van ontmoeting in de wijk. Dat kan bijvoorbeeld in de gemeenschappelijke ruimte in onze wooncomplexen, maar ook door het organiseren van groene, duurzame activiteiten. Denk aan het aanleggen van een pluktuin in en voor de wijk. Activiteiten passend bij 'de groene draad' die door ons Ondernemingsplan is verweven. We versnellen de verduurzaming van onze woningen. Goed geïsoleerde woningen zijn comfortabel om in te wonen en leveren huurders een besparing in de energierekening op. Zo kunnen we onze bewoners helpen de woonlasten te verlagen. Om meer mensen aan een woning te helpen, zetten we ons in om onze woningvoorraad uit te breiden. Zo werken we bijvoorbeeld aan het plan om aan de Hertoglaan 54 twee- en driekamerappartementen te bouwen.


Eind 2022 is ons nieuwe Ondernemingsplan 'Natuurlijk maken we samen het verschil' gepresenteerd. Zoals de titel zegt willen we samen met huurders, de gemeente en onze maatschappelijke en zakelijke partners het verschil maken. Want alleen samen kunnen we zorgen voor passende, goed onderhouden en duurzame woningen, in groene, leefbare buurten.

We zetten dagelijks graag een extra stap om voor onze huurders het verschil te maken. Dat is het gouden randje van Charlotte van Beuningen.

Pierre Sponselee
Interim-directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 2



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

Inhoudsopgave


VOORWOORD	2
INHOUDSOPGAVE	3
1. SAMEN HET VERSCHIL MAKEN	5
ONZE OPDRACHT	5
BEWONERS EN TOEKOMSTIGE BEWONERS VOOROP	7
BETAALBAAR WONEN	8
VOLDOENDE PASSENDE EN BESCHIKBARE HUURWONINGEN	9
INVESTEREN IN DUURZAAMHEID EN KWALITEIT	16
SAMENWERKEN AAN EEN LEEFBARE WOONOMGEVING	19
PERSONEEL EN ORGANISATIE	23
GOVERNANCE EN COMPLIANCE	25
PRESTATIEAFSPRAKEN	25
ONDERNEMINGSRAAD	26
SAMENWERKINGSVERBANDEN	27
BELANGHOUDERS	27
KLACHTEN OVER DE ORGANISATIE	29
BEDRIJFSMATIGE CONTINUÏTEIT	30
2. BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	32
ONZE VISIE OP TOEZICHT EN TOETSING	32
GOVERNANCE	33
HET GEHOUDEN TOEZICHT	33
TOEZICHT OP FINANCIËLE EN OPERATIONELE PRESTATIES	35
TOEZICHT OP VERBINDINGEN	36
TOEZICHT OP RISICOMANAGEMENT	36
TOEZICHT OP DE CULTUUR EN INTEGRITEIT VAN DE ORGANISATIE	37
WERKGEVERSROL	37
ADVIESROL EN KLANKBORD	39
SAMENSTELLING EN WERKWIJZE RAAD VAN COMMISSARISSEN	39
SLOTWOORD	45
3. FINANCIEEL	47
BELANGRIJKSTE ONTWIKKELINGEN	47
JAARRESULTAAT	52
BORGING VAN LENINGEN – WSW	52
TREASURY EN RENTERISICO	52
VERBINDINGEN	53
4. RISICOMANAGEMENT	54
INTERNE CONTROLE- & RISICOBEHEERSINGSSYSTEMEN	54
OPZET RISICOMANAGEMENT	54
RISICO'S EN ONZEKERHEDEN 2022	55
RISICOBEREIDHEID	59
5. TOEKOMSTPARAGRAAF	62
6. KERNCIJFERS	63
7. BALANS	66
8. WINST- EN VERLIESREKENING	68
9. KASSTROOMOVERZICHT	69
10. TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING	70



ALGEMEEN EN GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING ACTIVA EN PASSIVA VASTE ACTIVA.....	73
11. GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT	88
12. TOELICHTING OP DE BALANS	94
13. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	121
14. BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN	131
15. BALANS DAEB / NIET-DAEB.....	133
16. WINST- EN VERLIESREKENING DAEB / NIET-DAEB.....	135
17. KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB / NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE	136
18. ONDERTEKENING.....	137
19. OVERIGE GEGEVENS.....	138

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 4



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

1. Samen het verschil maken

In 2022 heeft de Raad van Commissarissen besloten om ons vigerende ondernemingsplan nog tijdelijk aan te houden, mede in verband met de tijdelijke afwezigheid van de directeur-bestuurder en aanstelling van een interim-directeur-bestuurder. Het vigerende plan stamt uit 2017 en was de start van een gezamenlijk reis om *samen het verschil [te] maken*. De belanghoudersbijeenkomsten in 2021 maakten duidelijk dat we deze koers kunnen blijven volgen en gaven vertrouwen om in dit bijzondere jaar deze vigerende koers tijdelijk aan te houden en daarmee een tussenstation op deze geweldige reis aan te doen. Want de reis gaat verder. Natuurlijk blijven wij het verschil maken voor onze bewoners en toekomstige bewoners. Een verschil wat we maken door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen.

Onze opdracht

Onze opdracht (mission statement) vormt de leidraad voor de keuzes die we maken over de manier waarop we onze volkshuisvestelijke middelen inzetten. Deze opdracht 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) bewoners 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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



Het gaat dan zowel om onze ecologische voetafdruk als om een duurzame maatschappij.

- **We maken het verschil**

Wij kennen onze bewoners en de bewoners 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 bewoners en toekomstige bewoners.

Organisatiecultuur

We ontwikkelen ons naar veerkrachtige en professionele teams, die sterk zijn in hun werk en die het contact met een 'gouden randje' als vanzelfsprekend zien. Zowel naar onze (toekomstige) bewoners, als naar onze samenwerkingspartners en collega's. Wij geloven in effectief, efficiënt en resultaatgericht samenwerken.

We geven medewerkers de ruimte om zich verder te ontwikkelen en te bekwamen. De toenemende complexiteit in de sector, onze opgave en onze ontwikkelrichting vragen om andere competenties en talenten dan voorheen. We maken straks samen het verschil door continu te leren en te verbeteren; niet meer door alleen functie- en taakgericht te werken. We ontwikkelen ons dan ook verder naar een lerende organisatie met een ontwikkelklimaat. Persoonlijk leiderschap, eigenaarschap, een groeimindset, wederkerigheid en verbinding zijn daarbij sleutelwoorden. Persoonskenmerken als vitaal, veerkrachtig, aanspreekbaar en wendbaar zijn onmisbaar in de huidige tijd.

We stimuleren en faciliteren de ontwikkeling van onze teams en onze medewerkers. Dit doen we door dienend leiderschap. We werken samen vanuit vertrouwen en wederkerigheid. We gaan actief op zoek naar (elkaars) drijfveren en talenten, zodat we deze optimaal kunnen inzetten.

We hebben een onderzoekende instelling en werken niet vanuit (voor)oordelen. Zó maken we het verschil voor onze (toekomstige) bewoners en voor elkaar én optimaliseren we onze dienstverlening.

Onze medewerkers zijn trots en bevlogen. Ze werken met plezier aan onze gezamenlijke opgave. Thema's van beleid

Onze opdracht vraagt om een duidelijke invulling, om het stellen van prioriteiten en het leggen van accenten. In 2022 hebben wij opnieuw onze focus gelegd op de volgende 5 thema's voortvloeiende uit onze opdracht:

- Bewoners en toekomstige bewoners 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 de genoemde 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.

Bewoners en toekomstige bewoners 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 2022 hebben we weer een A-score voor huurderstevredenheid gehaald. Op alle onderdelen zijn de scores gestegen t.o.v. 2022.

Onderdeel	Benchmark 2022	Benchmark 2021	Benchmark 2020
Nieuwe huurders	8,1	7,6	7,5
Vertrokken huurders	8,1	7,8	8
Huurders met reparatieverzoek	8	7,9	8,2

Na de daling in 2021 hebben we extra aandacht besteed aan het verhuurmutatieproces. Met de collega's die een rol in het proces kennen, hebben we het proces doorlopen en verbeterpunten doorgevoerd. Die verbeterpunten zijn onder andere aangedragen door bewoners die hun input hebben gegeven via de enquêtes van Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). In 2022 plukken we de vruchten van deze extra investeringen.

De laatste maanden van het jaar zijn de scores helaas wel wat aan het zakken. We werken sinds september met 2 nieuwe onderhoudspartners waarbij we zien dat we in deze opstartfase zien dat we nog van elkaar kunnen/moeten leren. Hier is nu extra aandacht voor.

KWH-klantonderzoek

Vanaf januari 2019 is in samenwerking met 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 bewoners'.

Om het 'gouden randje' voor onze bewoners te realiseren hebben we bepaald dat we op elk onderdeel dat door KWH gemeten wordt minimaal een 8 willen scoren.

De volgende onderdelen worden daarvoor gemeten:

- Algemene dienstverlening
- Nieuwe woning (Woning zoeken is sinds 1-1-2022 onderdeel van Nieuwe woning)
- Huur opzeggen
- Reparaties

De resultaten zijn als volgt:


	Gemiddeld 2022	Gemiddeld 2021	Gemiddeld 2020	Landelijk 2022
Algemene dienstverlening	7,7	7,8	7,9	7,7
Woning zoeken *		7,7	7,6	
Nieuwe woning	7,9	7,7	7,9	7,8
Huur opzeggen	8,4	8,3	8	7,9
Reparaties	8	8,3	8,4	7,9

* Is vanaf 1-1-2022 samengevoegd met onderdeel Nieuwe woning.

In 2022 zijn de cijfers voor Nieuwe woning en Huur opzeggen weer gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. Daarin zien we de waardering voor de uitgevoerde acties terug. De daling bij Reparaties is sinds

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



september, het moment dat we van onderhoudspartners gewisseld zijn, zichtbaar. De nieuwe onderhoudspartners moeten ons bezit, afspraken en systeem leren kennen. Dat kost tijd en extra aandacht. Daarbij komt dat er zich een vacature heeft voorgedaan omtrent de procescoördinatie. Inmiddels is een (interim) medewerker gestart die hier extra aandacht aan gaat besteden.

Het Klantcontact centrum (KCC) is vaak het eerste aanspreekpunt voor de klant en bepaald in grote mate de score van de Algemene Dienstverlening. In verband met aanhoudende vacatures binnen het KCC zien we slechts een milde daling. Begin 2023 wordt deze procedure weer opnieuw opgestart. Daarnaast heeft de wisseling van onderhoudspartner ook aanmerkelijke invloed op de algemene dienstverlening omdat bewoners langer moeten wachten voordat ze geholpen worden en daardoor vaker bellen en meer ontevreden zijn.

Betaalbaar wonen

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

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

Wij zijn opgericht om mensen die op ons zijn aangewezen aan een betaalbare, passende woning te bieden. 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. Uit onderstaande cijfers constateren we dat we een sociaal huurbeleid hanteren.

	2022	2021
Gemiddelde (contract)huur	€ 565,92	€ 557,90
Maximaal redelijke huurprijs	€ 924,16	€ 910,37
% t.o.v. maximale huurprijs	61,2%	61,3%
Sectorgemiddelde	69,5%	70,8%

Huurbeleid

In 2022 mocht er weer een huurverhoging worden gevraagd. Dat betekende in 2022 het volgende:


Categorie	Specificatie	Voorstel
Reguliere DAEB	Eenpersoonshuishouden tot € 47.948. Meerpersoonshuishouden tot € 55.486	Maximaal 2,3%
Inkomensafhankelijke verhoging hoge midden inkomens	Eenpersoonshuishouden tussen € 47.949 en € 56.257 Meerpersoonshuishouden tussen € 55.487 en € 75.369	Maximaal 5,2%
Inkomensafhankelijke verhoging hoge inkomens	Eenpersoonshuishouden boven € 56.257 Meerpersoonshuishouden boven € 75.369	Maximaal 8%
Huren onder de € 300,00	Woningen met huidige huur onder € 300,00	€ 25,00
Garageboxen en bergingen Vught		Maximaal 2,3%
Parkeerplaatsen 's-Hertogenbosch	In verband met slechte verhuurbaarheid geen huurverhoging.	Geen huurverhoging

Huurincasso

Veel mensen leven in aanhoudende onzekerheid in hun primaire levensbehoeften mede door grote schommelingen in de energie- en voedselmarkten. Op 31 december 2021 bedroeg de totale huurachterstand € 91.754 (123 huishoudens) en op 31 december 2022 was dit € 81.600 (109 huishoudens). Hieruit valt te concluderen dat alle gebeurtenissen van het afgelopen jaar vooralsnog geen

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 8



impact hebben gehad op de achterstanden. We blijven in contact staan met onze bewoners en proberen onze drempels in toenadering zo laag mogelijk te houden.

Afgelopen jaar zijn er vijf dossiers uit handen gegeven aan de deurwaarder. Dit betrof vier bewoners. Hiervan is inmiddels één dossier afgehandeld. Eén dossier is op verzoek van de bewoner doorgestuurd. Voor de andere twee zijn betaalafspraken gemaakt. Het vijfde dossier betrof een ontruiming op basis van overlast. Er waren géén ontruiming op grond van huurschuld. Onze incassoconsulent benadert bewoners met een betalingsachterstand actief op het moment dat een betalingsachterstand ontstaat. Samen met de bewoner wordt gezocht naar een oplossing waarbij vaak wordt gekozen voor een betalingsregeling. Het aantal betalingsregelingen blijft ten opzichte van ultimo 2022 op een gelijk niveau. Eind december liepen er 86 betalingsregelingen met huidige bewoners en 7 met vertrokken bewoners.

Samenwerking met de gemeente Vught

Als wij niet met onze bewoners in contact kunnen komen bij een huurachterstand schakelen wij met Wegwijs+. Samen doen we er alles aan om te voorkomen dat bewoners 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 in een WSNP-regeling. Ook neemt de gemeente Vught sinds vorig jaar 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. Wij melden hier weinig mensen aan omdat het moment van aanmelden beperkt is en voor ons te vroeg of te laat valt. Verder is de gemeente gestopt met het langdurig budgetbeheer. De gesprekken en begeleiding van deze bewoners doen zij nog wel. De financiële zaken zijn ondergebracht bij een speciaal hierop gericht bedrijf.

Acceptgirokaart vervangen door acceptmail

Vanaf de implementatie van Viewpoint, het nieuwe basisregistratiesysteem, is de acceptgirokaart vervangen door een acceptmail of een brief met daarin een betaallink. Dit betreft 500 bewoners die op die manier betalen (hiervan worden er 325 per mail verzonden en 175 per post). Ook onze herinneringen en aanmaningen bevatten een betaallink. Door de invoering van de acceptmails zien we dat er sneller wordt betaald.

Whatsapp als hulpmiddel

Naast de mail en telefoon blijven we Whatsapp inzetten als communicatiemiddel met onze bewoners. 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.

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt tot en met 2030 nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Gemeenten, provincies en het Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. Medio 2022 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond en Aedes de Nationale Prestatieafspraken ondertekend en in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 9



gemeenten en corporaties van de gemaakte afspraken tussen Rijk en provincie en tussen Rijk en corporaties. Om de zoektijd te verlagen en aan te laten sluiten bij de woningbehoefte is ook in de gemeente Vught een uitbreiding noodzakelijk van de sociale woningvoorraad. We zijn blij dat de woonvisie van de gemeente Vught en de prestatieafspraken die we met de gemeente Vught en Huurdersbelangenorganisaties dit reeds bevestigen. Deze landelijke en regionale ontwikkelingen bevestigen enkel de noodzaak en verhogen ons inziens de urgentie tot uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Wij hebben ons in 2022 gezamenlijk sterk gemaakt voor een concreet mogelijk meerjaren woningbouwprogramma en zien mogelijkheden. Mogelijkheden waarbij slechts een deel op eigen locatie gerealiseerd kan worden en mogelijkheden waarvoor de steun van de gemeente noodzakelijk is.

Toewijzingen

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

	2022	2021
Sociale urgentie	11	17
Medische urgentie	2	3
Urgentie +	0	1
Interne urgentie	3	9
Taakstelling statushouders	20	12
Woningruil	2	4
Doorstroompilot	7	0
Directe koppeling/bemiddeling/vrije sector	4	15
Reguliere toewijzing o.b.v. inschrijftijd	89	319
Totaal nieuwe verhuringen	138	380

Het aantal mutaties is ten opzichte van vorig jaar flink gedaald. Dit heeft te maken met het feit dat in 2021 de Grote Zeeheldenbuurt werd opgeleverd. Dat zorgde in dat jaar voor een extra verhuisbeweging. Nieuw dit jaar is de doorstroompilot. Deze pilot is in mei 2022 gestart. Elke 4^e woning die muteert, wordt aangemerkt als doorstroomwoning. Zittende bewoners die al minimaal één jaar huren, krijgen hierbij voorrang. Toewijzing vindt plaats op basis van woonduur i.p.v. inschrijftijd. Van de 21 doorstroomwoningen zijn er uiteindelijk 7 daadwerkelijk toegewezen aan een doorstromer. De doorstroompilot zal in 2023 worden geëvalueerd op gewenste effecten.


Inkomenstoets en passend toewijzen

De huurgrens en inkomensgrens voor het toewijzen van sociale huurwoningen lagen in 2022 respectievelijk op € 763,47 en € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens. Ten minste 92,5% van de sociale woningtoewijzingen moet plaatsvinden aan huishoudens tot deze inkomensgrens. Voor 7,5% van de toewijzingen van sociale huurwoningen heeft de woonstichting de mogelijkheid om deze toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen vanaf € 40.765 of € 45.014. Voor 2022 zijn we ruim binnen deze normen gebleven en zijn onderstaande percentages gerealiseerd.

Inkomenstoets	Inkomensgrenzen	Percentage 2022
92,5-7,5		
1. 92,5%-norm	Toewijzingsinkomen lager of gelijk aan € 40.765 Toewijzingsinkomen lager of gelijk aan € 45.014	95,5%
3. 7,5%-vrij	Toewijzingsinkomen hoger dan € 44.655	4,5%
	Totaal	100%

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



In 2022 hebben in totaal 138 woningtoewijzingen plaatsgevonden. Hiervan dienden we er 78 passend te worden toegewezen gezien het inkomen van de huurders. Alle 78 woningen zijn volgens de wettelijke bepaling "passend" toegewezen (100%). Van de 138 mutaties betrof het 4 mutaties in het geliberaliseerde bezit buiten Vught.

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 2022	Totaal bezit 2021
Goedkoop <= € 442,46	579		579	525
Betaalbaar > € 442,46 - <= €678,67	2.394	2	2.396	2536
Duur > € 678,66 - <= € 763,47	208	6	214	159
Vrije sector > € 763,47	34	64	98	67
Totaal	3.215	72	3.287	3.287

Het aantal woningen is gedurende 2022 gelijk gebleven. Van de 98 woningen die een huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens, hebben er 64 woningen een niet-DAEB status. De overige 34 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.

Eind 2022 bestond de woningvoorraad uit totaal 3.287 woningen. 2.975 woningen hebben daarbij een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Dit betekent dat 90,5% van het woningbezit voor de sociale doelgroep van één-, twee- en meerpersoonshuishoudens bereikbaar is.

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 (€ 633,25) is er voor één- en tweepersoonshuishoudens, de 2e aftoppingsgrens (€ 678,66) vanaf 3 personen.

Vastgoedportefeuille

De woningvoorraad is in 2022 niet gewijzigd qua aantal. Het aantal verhuureenheden van de woonstichting ultimo 2022 komt 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 2022 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

Charlotte van Beuningen 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	3.080	72	3.152
Parkeergelegenheden		197	197
ZOG	135		135
BOG/MOG	3	10	13
Totaal	3.218	279	3.497

In 2022 zijn twee woningen in Moergestel omgeklapt van DAEB naar niet-DAEB op basis van het vigerend huurbeleid. Administratief is deze wijziging in 2022 verwerkt als een verkoop van DAEB naar niet-DAEB tegen leegwaarde.

Bouwen en ontwikkelen

In 2022 zijn voorbereidingen getroffen voor de aanbesteding van 54 appartementen aan de Hertoglaan en zijn inbreilocaties voorgesteld voor beneden-boven woningen op diverse locaties in Vught. Door de mix aan verschillende woningtypes voor kleine huishoudens, leveren deze nieuwbouwplannen een substantiële bijdrage aan voldoende passende en betaalbare woningen in Vught.

Daarnaast voerden we actief gesprekken met gemeente en ontwikkelaars over potentiële ontwikkellocaties ten behoeve van de realisatie van voldoende sociale woningvoorraad in de plannen.

Aan- en verkopen


Een beperkt deel van ons bezit is nog gelabeld voor verkoop. Wij verkopen in principe geen huurwoningen meer binnen Vught. De inkomsten van deze verkopen investeren we onder andere in nieuwbouw en in het verduurzamen van het huidige woningbezit. In 2022 zijn er geen reguliere verkopen van woningen geweest.

Verkochte huurwoningen Kopen-Naar-Wens (KNW)

In 2022 is van 8 Kopen naar Wens woningen de volledige uitgestelde betaling voldaan. Wij hebben daarbij het volledige blooteigendom geleverd. Ultimo 2022 bestaat de vordering KNW op de balans nog uit 90 woningen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



Koopgarant

In 2022 is 1 Koopgarantwoning teruggekocht waar een terugkoopplicht op rustte. Deze teruggekochte woning is doorverkocht zonder erfpacht.

Oorspronkelijk was er sprake van een terugkoopplicht voor 75 woningen. Tevens is bij 1 Koopgarantwoning de erfpacht afgekocht door de koper. Ultimo 2022 resteren er nog 25 woningen met een terugkoopplicht Koopgarant.

Aankopen

In 2022 hebben er geen aankopen plaatsgevonden anders dan de terugkoopverplichting van een Koopgarantwoning als hierboven beschreven.

Vraag en aanbod woningen

Sinds november 2021 worden woningen op ons nieuwe klantportaal aangeboden. Toekomstige bewoners kunnen via dit portaal reageren op vrijkomende woningen. De woningen worden vervolgens op basis van inschrijftijd toegewezen. Uitzondering hierop zijn:

- de toekomstige bewoners met een urgentiestatus;
- de toewijzing bij het woonoord Lunetten. Met de bewonerscommissie Lunetten maakten we in 2021 afspraken over de toewijzing van deze woningen;
- toewijzingen aan doorstromers in verband met de doorstroompijot.

Het aantal woningzoekenden is afgelopen jaar nagenoeg gelijk gebleven. Maar het aantal actief woningzoekenden is een stuk lager. Dit komt omdat de definitie voor 'actief woningzoekende' is aangepast. In de vorige systematiek was iemand actief woningzoekende als hij de afgelopen 5 jaar 1 keer had gereageerd. Dit is aangepast omdat dat niet een reële maatstaf is. In Viewpoint is een actief woningzoekende iemand die afgelopen jaar tenminste 1 keer op een woning heeft gereageerd. Andere corporaties werken ook met deze definities. We kunnen op dit moment dus geen vergelijk meer maken met voorgaande jaren en daardoor ook geen conclusies trekken of het aantal actief woningzoekenden is gedaald of juist gestegen.

We zien wel dat de gemiddelde inschrijfduur voordat iemand een woning krijgt ongeveer gelijk blijft ten opzichte van vorig jaar terwijl we dit jaar veel minder nieuwe contracten hebben afgesloten. Daaruit lijkt dat de druk op de woningmarkt iets minder wordt. Maar kijken we naar het aantal reacties op een advertentie dan is dat fors gestegen.

	2022	2021	2020
Aantal woningzoekenden	5.195	5.402	5.319
Aantal actief woningzoekenden*	313	1.136	1.211
Percentage actief woningzoekenden*	6%	21%	22%
Gem. inschrijfduur (jaar)	5,8	7,6	9,6
Beëindigde contracten	150	237	170
Nieuwe contracten	138	380	178
Aantal advertenties	96	242	113
Gemiddeld aantal reacties per woning	69	37	53


* tot en met 2021 was een actief woningzoekende iemand die de afgelopen 5 jaar heeft gereageerd. Vanaf 2022 gaan we uit dat iemand actief woningzoekend is als hij afgelopen 12 maanden tenminste 1 keer heeft gereageerd.

Regionaal woonruimtevindstelsel

Het project om te komen tot een Regionaal Woonruimtevindstelsel heeft afgelopen jaar echt vorm gekregen. Samen met Zayaz, Brabant Wonen, JOOST, Woonveste, Woonmeij, Area, Mooiland en

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 13



Mooiland Den Bosch hebben we flinke stappen gezet. Het belang om te komen tot een regionaal systeem om de toekomstige bewoners beter, goedkoper en eenvoudiger te helpen wordt ook gezien door onze HBV, RvC en stakeholders zoals onder meer het bestuurlijk overleg met gemeente Vught.

Deze regionale samenwerking helpt ons als kleine corporatie om sneller in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en mee te liften op de kennis en ervaring van de andere corporaties.

Ook biedt het nieuwe woonruimtevindingsysteem veel meer mogelijkheden om data rondom woningzoekenden te vergelijken.

Huisvesting statushouders

De taakstelling voor 2022 bedroeg 43 personen. In 2022 hebben we 57 personen gehuisvest op basis van de taakstelling huisvesting statushouders. Er zijn 20 woningen beschikbaar gesteld door Charlotte van Beuningen. De toewijzing is in 2022 voorspoedig verlopen en de taakstelling is ruim behaald.

Urgentie

Wij verlenen alleen in uitzonderlijke situaties urgentie. Daarvoor zijn een aantal voorwaarden voor urgentie opgesteld. Een onafhankelijke urgentiecommissie toetst iedere aanvraag aan deze voorwaarden. Met een urgentietoekenning kunnen mensen hun leven (weer) op de rit houden of krijgen.

De urgentiecommissie en procedure

De urgentiecommissie bestaat uit 3 leden en kwam in 2022 8 keer bij elkaar. De commissie bestaat uit een voorzitter, en twee leden en heeft een ambtelijk secretaris. Benoeming is voor steeds voor een periode van vier jaar.

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 door ons een advies gegeven over het al dan niet aanvragen van urgentie en de kans op toekenning ervan. Als de kans op urgentie klein lijkt denken we mee over alternatieven zoals leegstandsbeheer of 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 maken betrokkenen altijd zelf.

Vernieuwde samenstelling Urgentiecommissie

Eind 2020 namen we – na het verstrijken van haar termijn van acht jaar- afscheid van een lid van de urgentiecommissie. Na een zorgvuldige werving- en selectie werd eind 2021 een nieuw lid geworven. Vanaf 1 januari 2022 trad zij toe aan de Urgentiecommissie voor een periode van vier jaar.

In februari 2022 gaf de voorzitter van de Urgentiecommissie aan dat zij een nieuwe functie zou gaan betreden waarbij het voorzitterschap van de Urgentiecommissie niet verenigbaar was. Wederom werd een zorgvuldige procedure opgestart en in maart 2022 werd de nieuwe onafhankelijke voorzitter van de Urgentiecommissie benoemd voor een periode van vier jaar.

De cijfers

Aantal	Totaal 2022	Totaal 2021
Aantal intakegesprekken	45	44
Aanvragen urgentie	17	18
Toekenningen incl. bezwaren	6	9
Toekenning met woonbegeleiding als voorwaarde	5	3
Afwijzingen	6	5
Bezwaar en toekenning een jaar extra wachttijd	1	0

Hoewel urgentie echt maatwerk is en het aantal gesprekken en aanvragen niet valt te sturen zijn de aantallen vrijwel gelijk met het voorafgaande jaar.

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 2022 werd in vijf situaties woonbegeleiding als voorwaarde gesteld voor toekenning van sociale urgentie. De Urgentiecommissie besloot hiertoe, mede op advies van Charlotte van Beuningen. In alle vijf situaties gaat het goed met de betrokkene. De woonbegeleiding wordt als extra steun ervaren om het leven weer goed op de rails te krijgen. Heel fijn dat we in samenwerking met de betrokkene en zorgpartijen zo samen het verschil kunnen maken in iemand leven.

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 2022 werd Charlotte van Beuningen 1 keer uitgenodigd voor een overleg over een Urgentie plus aanvraag. Er werd geen urgentie plus toegekend vanwege het ontbreken van binding met Vught. In het regionale huisvestingsnetwerk is in het voorjaar 2022 besloten om aanvragen voor Urgentieplus voortaan lokaal te laten beoordelen. De gemeente Vught gaf aan graag de aanvragen voor Urgentieplus te willen laten beoordelen door de reguliere Urgentiecommissie. We staan hier positief tegenover met inachtneming van drie voorwaarden:

- de Urgentiecommissie is bereid om aanvragen voor Urgentieplus in behandeling te nemen;
- de regisseur Maatschappelijke opvang is aanwezig tijdens de bespreking van Urgentieplus aanvragen door de Urgentiecommissie voor het maken van afspraken over de begeleiding door de zorgpartij en het type huurovereenkomst;
- voor de duur van een jaar. Hierna volgt een evaluatie en aan de hand daarvan wordt het vervolg bepaald.

Begin 2023 volgt hierover het gesprek met de Urgentiecommissie.

Jaarlijkse evaluatie

In december 2022 vond het jaarlijkse evaluatiegesprek met de urgentiecommissie plaats. Met als gespreksonderwerpen de onderlinge samenwerking, de samenwerking met Charlotte van Beuningen, de urgentiecriteria, urgentie met woonbegeleiding, Urgentieplus, koers Charlotte van Beuningen en uitleg over aansluiting Regionaal Woonruimte vindstelsel.

De Urgentiecommissie is positief over de onderlinge samenwerking en die met Charlotte van Beuningen. De commissie sprak haar waardering uit over de wijze waarop we een stap extra zet voor alle

betrokkenen, gedurende het aanvraagproces en door de woonbegeleiding.

De Urgentiecommissie signaleerde dat de aanvragen complex zijn en op advies van de commissie is 'het benutten van het netwerk' toegevoegd aan de urgentiecriteria.

Investeren in duurzaamheid en kwaliteit

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

Onze woningen [hebben] in ieder geval gemiddeld label B en we hebben een routekaart naar CO2 neutraal in 2050.

In 2022 had ons woningbezit gemiddeld het label B. 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 197 kWh/m2 net boven het landelijk gemiddelde van 192,4 kWh/m2 zit. Dit is niet in lijn met ons nieuwe ondernemingsplan, daarom is er eind 2022 voor gekozen om in te zetten op versnelling van de verduurzaming.

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 eerstkomende jaren richten we ons op het aanpakken van de slechte labels. Dit doen we met name door de schil van de woningen te verbeteren. Met de focus op de slechte labels kan de grootste impact gemaakt worden om energie armoede tegen te gaan.

De kosten van energetische maatregelen berekenen we niet door in de huur voor de huidige bewoner. Bij mutatie wordt de huur geharmoniseerd conform huurbeleid. Betaalbaarheid blijft ook hier de maatstaf.

Eind 2022 zijn de energie labels van het woningbezit als volgt onderverdeeld:


Aantal	Totaal 2022	Totaal 2021
A++++	11	11
A+++	152	152
A++	5	0
A+	44	37
A	750	675
B	746	696
C	929	928
D	273	258
E	159	165
F	87	83
G	39	39
Totaal	3.195	3.044

De zorgwoningen en een deel van de monumenten zijn nog niet voorzien van een energielabel.

Ten opzichte van 2021 zijn er meer woningen voorzien van een energielabel. Dit is met name terug te zien bij de betere labels. Gelijktijdig hebben er een aantal verduurzamingsprojecten plaatsgevonden waarbij labels zijn verbeterd. In 2022 heeft voor een aantal woningen de herlabeling plaatsgevonden.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



Door wijzigingen in de methodiek ten opzichte van 10 jaar geleden kunnen de woningen een beter of slechter label hebben gekregen. In 2023 verloopt van een groot aantal woningen (1.693), dan zullen er relatief veel wijzigingen plaatsvinden in de labels.

In 2022 investeerden we € 3,73 miljoen euro in het energetisch verbeteren van de woningvoorraad, voor enkele verduurzamingsprojecten is de herlabeling nog niet uitgevoerd. Deze resultaten worden begin 2023 verwerkt. Ten opzichte van de prestatieafspraken is er in 2022 meer verduurzaamd dan aanvankelijk gepland, waarbij inmiddels 54% van de woningen voorzien is van een label B of beter.

Kwaliteit door onderhoud

Bij het verrichten van onderhoud wordt de vastgestelde technische basiskwaliteit voor bestaande woningen en de afgesproken KPI's gehanteerd. Eind 2022 is een start gemaakt om de gehanteerde KPI's en sturing hierop beter te implementeren. In 2023 zal dit resulteren in nieuwe procesafspraken met de RGS partners ingericht op deze sturing.

In 2022 zijn alle complexen gecontroleerd conform de NEN2767 systematiek. Hierbij is het kwaliteitsniveau van de technische staat objectief gemeten. Uit de resultaten blijkt dat de technische staat van de woningen goed is, gemiddeld genomen is de conditiescore conform de NEN2767 op complexniveau 1,39.

Conditie score	Aantal woningen
0	76
1	1.954
2	1.034
3	9
4	79
Totaal	3.152

Bovenstaande tabel geeft het aantal woningen aan binnen de geaggregeerde conditiescore. De 88 woningen met conditiescore 3 of slechter staan gepland voor onderhoud in 2023 of grootschalige aanpak in 2024. 76 woningen hebben geen conditiescore. Reden is dat 15 woningen de strategie sloop (Hertoglaan) hebben en 61 woningen kennen geen conditiescore omdat ze onderdeel uitmaken van een VVE.


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 maatregelen zoals verduurzaming of verbetering van de woningen.

In 2022 is het planmatig onderhoud uitgevoerd in samenwerking met twee RGS-partners. Daarnaast wordt gewerkt aan het inregelen van vraaggestuurd binnenonderhoud, om deze reden is in 2022 het vervangen van de badkamers, keukens en toiletten verschoven naar 2023. Er is bij 20 woningen een opname uitgevoerd voor de vervanging badkamer, keuken en toilet. De huurders hadden hier begrip voor, de werkzaamheden worden uitgevoerd in 2023. Hierdoor ontstaat het verschil tussen begroot planmatig onderhoud en de werkelijke uitgaven. Daarnaast is het verschil te verklaren doordat het binnenonderhoud begroot is op basis van steekproeven in plaats van 100% opnames. Dit is in aanloop naar 2023 gewijzigd, om grote afwijkingen op de begroting te voorkomen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



Reparatieonderhoud

In september 2022 is de samenwerking met de vaste onderhoudspartner ten einde gekomen, dit is opgevangen in samenwerking met de twee RGS partners. Dit maakt het mogelijk om het dagelijks onderhoud beter af te stemmen met het planmatig onderhoud. In 2022 is veel energie gestoken in het opzetten van de samenwerking op het gebied van dagelijks onderhoud met de RGS partners.

De implementatie hiervan wordt in 2023 uitgevoerd, om ervoor te zorgen dat er ook bij dagelijks onderhoud een optimale samenwerking ontstaat. In dit traject worden nieuwe KPI's afgesproken, zal de administratie worden geoptimaliseerd en wordt de verbinding tussen Planmatig Onderhoud en Dagelijks onderhoud gelegd.

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

Schades

Naast het dagelijks onderhoud kan ook sprake zijn van schade aan de woning. Denk hierbij aan inbraak, vandalisme, waterschade en glasschade. In 2022 was sprake van 1 grote schade. Het betreft hier een brandschade, echter valt de uitgave hiervan pas in 2023 en is daarmee nog niet geregistreerd. De schade zal worden verhaald bij de verzekering. Glasschades werden direct afgehandeld vanuit het glasfonds.

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

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 bewoner. Meestal zijn het kleine werkzaamheden die moeten gebeuren, maar in sommige woningen wordt uitgebreid binnenonderhoud uitgevoerd. Dit betreft vaak woningen waarvan de vertrekkende bewoner 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.

Net als bij het reparatie onderhoud is in 2022 het mutatieonderhoud ondergebracht bij de twee RGS partners, dit moment wordt aangegrepen om de processen gelijk tegen het licht te houden en goed in te richten. Deze implementatie is eind 2022 gestart en wordt in 2023 afgerond. Momenteel wordt tevens gewerkt aan vaste prijsafspraken bij mutatie.

Het aantal mutaties is afhankelijk van de huuropzegging door de zittende bewoner en wordt elk jaar ingeschat. Waar in 2021 het aantal mutaties fors hoger lag door de oplevering van de Grote Zeehelden Buurt, ligt de mutatiegraad met, 138 mutaties, in 2022 relatief laag, waar rekening was gehouden met 170. Wel zijn er meer grote mutaties geweest dan verwacht. Doordat het mutatieonderhoud momenteel in een overgangsfase zit is er een langere doorlooptijd te zien bij de langere mutaties.

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, hier is in 2022 een vervolg aan gegeven. Er is veel tijd en energie gestoken in het optimaliseren van het contractonderhoud, eind 2022 lag daarbij vooral de focus op de beoordeling van bestaande contracten. In 2023 zal het aantal leveranciers worden teruggedrongen, ten einde de KPI's beter te monitoren en goede grip te hebben op de lopende contracten.

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.

Samenwerken aan een leefbare woonomgeving

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

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

Begin 2022 verdwenen de maatregelen rondom de pandemie naar de achtergrond. En konden we gelukkig weer activiteiten in de buurten oppakken. Net als bewoners keken we daar naar uit. Juist na deze periode van meer contact op afstand bleek de behoefte aan écht live contact zo fijn. We zagen ook wat twee jaar Covid met mensen gedaan had. Des te belangrijker om samen aan de slag te gaan. Hiervoor bleek veel animo. Nog nooit kwamen zoveel bewoners met initiatieven naar ons en waren de aanvragen voor een bijdrage uit het Oog voor Elkaar-fonds van de Huurders Belangen Vereniging zo veelvuldig. Heel fijn en het maakt ons dankbaar. Dat we juist door alles wat we in de coronajaren gedaan hebben het contact met bewoners verstevigden.

Natuurlijk werkten we ook dit jaar weer intensief 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 en Miles of Pleasure.

Overlast

In 2022 hadden we 117 overlastmeldingen (tegenover 141 meldingen in 2021). Veruit de meeste meldingen hadden betrekking op geluidsoverlast of het gedrag van bewoners. In 2022 zien we een daling van het totaal aantal meldingen. Onze inschatting is dat dit komt door dat we sneller contact op nemen bij signalen (voordat er een melding wordt gemaakt) en ook sneller ons netwerk inzetten.

Aantal leefbaarheidsmeldingen	2022	2021	2020
Achter de voordeur	4	14	23
Gedrag	40	21	25
Geluid	41	47	36
Huisdieren	6	8	5
Tuin	6	23	59
Vervuiling	12	28	14
Stank	6	n.v.t.	n.v.t.
Ongedierte	2	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	117	141	162

Bij overlastzaken werken we samen met onze netwerkpartners. Voorbeelden hiervan zijn de 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

Ook in 2022 investeerden we volop met de partners uit ons netwerk in de maatschappelijke opgaven waar we voor staan.

De wijze waarop we sociale participatie vormgeven wordt gewaardeerd. Tijdens een onafhankelijk sectorbreed onderzoek – uitgevoerd door KWH- kregen we een prachtig cijfer: 79% van de ondervraagde bewoners vindt dat wij betrokken zijn.

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 plantjesmarkt in Zonneheuvel, een activiteit voor senioren in woonoord Lunetten, zaden voor pluktuin Het Neteltje, voortuin opruimdag in Professor Dondersstraat, Burendag in de Rode Rik, herinrichting plantenbakken Turfveld, Halloween speurtocht in de Grote Zeeheldenbuurt, hernieuwde opstart van activiteiten door de bewonerscommissie in ontmoetingsruimte De Molenhoek en Kerstactiviteiten in tien buurten.

Op initiatief van vele 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. Onze aanwezigheid en laagdrempelige benaderbaarheid tijdens activiteiten wordt door bewoners gezien en zeer op prijs gesteld.

Leefbaarheid en participatie

We hebben in samenwerking met buurtbewoners, bewonerscommissies, wijkondersteuners en Welzijn Vught een raamwerk opgesteld voor een gezamenlijke activiteitenkalender voor 2022. 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, zorgt voor rust en duidelijkheid en een mooie verdeling van ieders bijdrage, waarbij we lang niet altijd meer kartrekker zijn. Een mooie verschuiving. Ook ontstaat er zo nog meer waardering voor ieders bijdrage en inzet. Het is fijn om zo met elkaar samen het verschil te maken voor de leefbaarheid en ontmoetingen in de vele buurten. Het aantal initiatieven is in 2022 flink toegenomen. Bewoners weten ons te vinden en komen steeds meer zelf met ideeën.

Met grote betrokkenheid werd steeds gekeken naar wat kan en dat was veel! Zodoende hebben wij in 2022 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 2022 een donatie ontvangen van Miles of Pleasure, Kiwanis kinderfonds en van een Vughtse organisatie voor het betaalbaar houden van de maaltijdprojecten. Met verenigde krachten kunnen we het verschil maken.

Ontmoetingsruimte De Molenhoek

Vanaf februari 2022 konden de deuren van de ontmoetingsruimte weer open – de coronamaatregelen lieten dit toe- voor de koffie-uurtjes en het biljarten. Mogelijk gemaakt door vrijwilligers. Daarnaast werd de bewonerscommissie medio 2022 uitgebreid met zes actieve leden die activiteiten organiseert voor bewoners van het woongebouw. We maakten afspraken over de voorwaarden, zoals over de openings- en sluitingstijden en alcoholgebruik. Met Burendag en Kerst genoten 50 bewoners van deze activiteiten.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

Pagina 20

Ontmoetingsruimte De Rode Rik

De Rode Rik was vanaf februari 2022 ook weer geopend voor de koffie-uurtjes en de vele activiteiten. Ook werd het samen lunchen, eten en bewegen weer opgepakt. Aanvankelijk waren mensen nog wat terughoudend om zich hiervoor in te schrijven door de angst voor corona. Door regelmatige publiciteit namen de bezoekersaantallen weer toe. Door Miles of Pleasure werd aan de Rode Rik € 3.000,- gedoneerd voor de warme lunches en door een Vughtse organisatie een bijdrage voor de warme maaltijden.

Op 1 juni 2022 vierden we het tien jarig jubileum van de Rode Rik als Huis van de Wijk, met taart voor de bezoekers en een BBQ voor alle vrijwilligers. Voor elke vrijwilliger was een persoonlijk woordje en een echte Gouden Kei, want dat zijn de vrijwilligers: Gouden Keien!

Herijking

De coronaperiode heeft zijn weerslag gehad op het aantal bezoekers van de Rode Rik. Door ziekte of overlijden is het aantal vaste bezoekers per activiteit gedaald van ca 40 naar 20 bewoners, terwijl de kosten voor de Rode Rik stegen door de hogere energiekosten. Ook zagen we in de coronatijd dat onze inzet op het gebied van leefbaarheid en wijkbeheer in andere buurten van Vught gewenst is en onze opgave als organisatie enorm is door het versneld verduurzamen van woningen, nieuwbouwoopgave en tijdelijke woningen. Dit vraagt om een herijking van onze inzet en bijdrage voor de Rode Rik. We gingen hierover het gesprek aan met de Programmaraad en betrokken belanghouders. Bij hen is draagvlak voor onze voorgestelde richting. In 2023 werken we deze richting – samen met alle betrokken partijen – uit.

Contact met een gouden randje

In de coronatijd zochten we andere manieren om met bewoners in contact te blijven. Passend bij de gouden C van Charlotte van Beuningen. Verschillende activiteiten zijn doorgegaan, ook na corona. Hoe mooi en hartverwarmend.

- Handgemaakte kaarten door vrijwilligers voor senioren in onze woongebouwen met Pasen en Kerst.
- Warme, zelfgebreide sjaals door vrijwilligers voor mensen die extra warmte en steun kunnen gebruiken.
- In maar liefst tien buurten werd Kerst samen gevierd. Onder de verlichte kerstboom, met muziek en oliebollen.
- We zorgden ook dit jaar letterlijk voor licht in vele buurten/hallen door de verlichte kerstbomen. Deze blik van aandacht bleek voor veel mensen een steun in de donkere dagen voor kerst. Bewoners hielpen mee om de bomen te zetten. Zo stonden bomen in alle woongebouwen en in de Grote Zeeheldenbuurt, Zonneheuvel, Vijverhof, Turfveld, Veldhoeve, Michiel de Ruyterweg, woonoord Lunetten, Prins Frederikstraat, Repelweg en Hoogstraat.
- Op initiatief van de bewonerscommissie in Cromvoirt ontvingen bewoners van Cromvoirt een zelfgemaakte Kerstkaart met wens en een kerststol.
- Alle nieuwe bewoners van 2022 ontvingen een persoonlijke kerstkaart.
- 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.

Groene draad


Vanuit het ondernemingsplan werden in verschillende buurten initiatieven door bewoners en ons genomen om de buurt te vergroenen en ter bevordering van biodiversiteit en klimaatadaptatie. Natuurlijk in samenwerking met bewoners en Vughtse partijen.

Een overzicht:

- Twee geveltuintjes voor het woongebouw aan de Jan van Amstelstraat
- Aanleg van pluktuin in de Grote Zeeheldenbuurt

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



- Het planten van 1.500 biologische bloembollen door bewoners en kinderen van basisschool de Springplank en naschoolse opvang Onder de pannen in het veldje aan de Wilhelminasingel.
- Het maken van insectenhôtels onder begeleiding van vrijwilligers van de Scheve Schup door kinderen en bewoners in Zonneheuvel, Turfveld, Dovennetelstraat.

Verder hielden we in samenwerking met KANT een pilot Regentonnen waarbij we bewoners van drie verduurzamingsprojecten- Hoog-Laagstraat, Pieter Bruegellaan, Molenhei-Molenakker- de mogelijkheid aanboden om een gratis aansluiting aan te laten leggen voor een regenton of afkoppelunit. Hierdoor komt het regenwater direct in de grond. Met KANT is deze actie geëvalueerd en gekeken naar vervolgactie in 2023. Het moment van aanbieden van de regentonactie bleek bepalend. Bij de Hoog-Laagstraat was dit als feestelijke afsluiting en bewoners bleken ervoor open te staan. Bij de andere projecten was het vooraf en bleek het hoofd van mensen niet te staan naar deze actie. We nemen de genoemde punten mee voor 2023.

Schatten van Zonneheuvel

Op initiatief en uitnodiging van Welzijn Vught en de vrijwillige wijkondersteuners namen we deel aan het project Schatten van Zonneheuvel. Door drie kunstenaars zijn de verhalen van buurtgenoten verwerkt in verschillende kunstwerken. Deze kunstwerken kregen een prachtige plek in deze wijk. Natuurlijk waren we aanwezig bij de onthullingen.

Tijdens het verhalen delen gaven verschillende bewoners aan dat ze zo graag en lang in Zonneheuvel wonen. Veel van hen al vanaf het eerste uur, 40 jaar geleden. “Dan zou de woonstichting daar toch wel op kunnen trakteren.” Dit was niet tegen dovenmansoren gezegd. We zorgden voor taart en koffie en mochten op dit informeel samenzijn in de buurt ruim dertig bewoners van het eerste uur verwelkomen. Mooi om de verhalen van vroeger te horen én vooral hoe graag ze in hun woning en buurt wonen.

High tea voor Gouden bewoners

Veel bewoners wonen al jaren met veel plezier in hun woning. Gelukkig. Om hen in het zonnetje te zetten voor deze jarenlange trouwe huurderschap nodigden we Gouden bewoners die 40 jaar of langer in hun woning wonen uit voor een heerlijke high tea. Gemaakt door leerlingen van het Maurick college als schoolopdracht en gefinancierd door een bijdrage van Miles of Pleasure. Heel fijn om zo samen het verschil te kunnen maken!

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. Als dank en waardering én om mensen met elkaar in contact te brengen en te leren van elkaars ervaringen organiseerden we een informeel samenzijn.


In juni 2022 gingen we samen op de fiets naar de Scheve Schup, een bijzondere tuinderij, gevestigd in de tuin van Landgoed Haanwijk. Na een prachtige rondleiding door de tuin volgden workshops naar keuze. Het maken van soep van kruiden uit de tuin of insectenhôtels of een bloemstuk. Na afloop werd samen genoten van de soep en ons persoonlijk woordje voor elk van de vrijwilligers met de uitreiking van ‘zaadjes’, symbool voor de zaadjes die zij uitstrooien in de buurt en die prachtig tot groei en bloei komen.

Aandacht voor goede start statushouders

Ook in 2022 boden we – in lijn met de taakstelling – woonruimte aan statushouders. We willen graag dat ze zichzelf thuis voelen in hun buurt en nieuwe gemeente. Samen met gemeente Vught en Welzijn Vught

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



die de begeleiding in het eerste jaar verzorgd maken we afspraken over wie wat doet. En hoe we elkaar kunnen versterken, ieder vanuit de eigen rol. Zo zorgt Welzijn Vught voor het leggen van het eerste contact met de burens en buurt en gaan wij in het eerste jaar drie keer op huisbezoek om te horen hoe het gaat, of er vragen zijn en kijken waarmee we kunnen helpen door lijntjes te leggen binnen ons netwerk voor vragen die er zijn. Ook merken we dat er behoefte is aan praktische voorlichting over het 'wonen' in zijn algemeen. Over bijvoorbeeld het aan de straat zetten van afvalcontainers, het scheiden van afval, contact onderhouden met burens en dergelijke. Daarom bereiden we samen met Welzijn Vught een voorlichtingsmiddag voor waarbij we aan de hand van beelden nadere uitleg gaan geven. We starten hiermee in 2023. In 2022 hebben we, evenals de afgelopen jaren, een bijdrage van € 10.000 overgemaakt om een betere begeleiding van de statushouders te borgen.

Als vervolg op onze initiatieven met Koningsdag organiseerde Welzijn Vught een multiculturele dag voor alle Vughtse bewoners op 2 juli 2022. Wij namen het onderdeel 'een multiculturele hapjestafel' voor onze rekening en nodigden bewoners persoonlijk uit om mee te doen. Dit zorgde voor een mooie middag waarbij verhalen, gerechten, ervaringen en dans en muziek werden gedeeld en mensen werden uitgenodigd om mee te doen.

Dialoog met omgeving Hertoglaan

Voor de locatie Hertoglaan ontwikkelen we een nieuwbouwplan met 54 appartementen. Deze planvorming heeft impact op de omgeving, in het bijzonder de bewoners van de Luybenstraat en Mutsaersstraat. Passend bij onze visie – contact met een gouden randje – gingen we in 2022 actief en persoonlijk in gesprek met alle belanghouders. Met een presentatie en gesprek met de Huurders Belangen Vereniging en twee gesprekken met de bewonerscommissie Flat de Baarzen. In samenwerking met hen stelden we een communicatieplan op: met 2 informatiebijeenkomsten voor buurtbewoners, huisbezoeken aan de mensen die op het plan uitkijken en een nieuwsbrief voor alle omwonenden. Verder vond op 15 november 2022 een informatieavond van de gemeente plaats over de planontwikkeling Hart van de Baarzen voor alle buurtbewoners. We waren hierbij aanwezig, lieten ons plan zien en gingen met mensen in gesprek. Onze aandacht voor groen en vergroening wordt positief ontvangen, er zijn zorgen over het parkeren en het veranderd uitzicht en zoninval.

Personeel en organisatie

We zijn een betrokken organisatie. Betrokken bij onze bewoners en bij onze medewerkers. Met een koel hoofd en een warm hart. We groeien verder naar veerkrachtige en professionele individuen en teams, die sterk zijn in hun werk en die het contact met een 'gouden randje' als vanzelfsprekend zien. Zowel naar onze bewoners als naar collega's. De juridische structuur bestaat uit een stichtingsvorm voor de toegelaten instelling volkshuisvesting.


We ontwikkelen ons verder naar een lerende organisatie met een ontwikkelklimaat. 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.

Opleiding en ontwikkeling medewerkers

Wij blijven 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 oog, oor en hart vanuit 3 teams: wonen, vastgoed en bedrijfsvoering. De bestuursondersteuning is samengevoegd in de staf.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

Pagina 23

Vanaf 2021 zijn we gestart met het voeren van ontwikkelgesprekken met alle medewerkers. Deze lijn zetten wij in 2022 door. Het gaat bij deze gesprekken om ontwikkeling die nodig is voor een goede invulling van de functie én om de ontwikkeling die medewerkers graag zelf willen doormaken. We merken dat deze gesprekken waardevol zijn voor zowel medewerkers als leidinggevenden.

Wij kennen in 2022 een stijging van beheerlasten. Dit komt onder meer door de externe inleenkrachten die ons ondersteunden tijdens afwezigheid van medewerkers door arbeidsongeschiktheid of tijdens een wervingsprocedure.

Iedere medewerker van woonstichting Charlotte van Beuningen heeft – naast het organisatie brede opleidingsbudget – een individueel loopbaanontwikkelingsbudget (volgens CAO) tot zijn of haar 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 kennis en kunde, in persoonlijke ontwikkeling, in zelfbewust leiderschap, in (individuele en team) coaching, in ontwikkelassessments en in organisatie brede trainingen zoals BHV, integriteit en AVG.

Ook namen we in 2022 weer deel aan Expeditie Loopbaan. Expeditie Loopbaan is een samenwerkingsverband van 29 Brabantse woningcorporaties dat 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. Eén van de medewerkers neemt deel aan het nieuwe MBO-ontwikkelprogramma 'Durf & Lef'. Dit programma levert een bijdrage aan de groei van de mbo-professional met als doel te inspireren, te binden en boeien waardoor hij of zij in de breedte groeit en/of de potentie ervaart het ontwikkelprogramma in te zetten als springplank binnen de corporatie. Daarnaast heeft het programma ook een belangrijke netwerkfunctie tussen medewerkers van de andere deelnemende corporaties.

Stages en traineeship biedende organisatie

Woonstichting Charlotte van Beuningen is voor een aantal Mbo-opleidingen in 2022 opnieuw een erkend leerbedrijf geworden vanuit de Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB). We bieden graag de mogelijkheid aan studenten om werkervaring op te doen en om kennis te maken met corporaties en hun werkzaamheden.

Gezonde en veilige werkcultuur

In 2022 is door de preventiemedewerkers (in samenwerking met een aantal collega's) de Risico-Inventarisatie en -Evaluatie (RI&E) uitgevoerd en vervolgens is een plan van aanpak (met instemming van de OR) opgesteld. We hebben ervoor gekozen om gebruik te maken van een branche specifieke RI&E. De acties vanuit het plan van aanpak worden in 2022 en 2023 opgepakt.

Per 1 maart 2022 is onze organisatie een volledig rookvrije werkomgeving geworden. Zowel binnen als buiten. Enerzijds ingegeven vanuit gewijzigde wetgeving, anderzijds staat de gezondheid en vitaliteit van onze collega's voorop. Om collega's hierbij te ondersteunen, is een cursus stoppen met roken (of elke andere vorm van hulp bij het stoppen) aangeboden.

We hanteren een beleid tegen werkdruk en ongewenste gedragsvormen zoals (seksuele) intimidatie, agressie, geweld, pesten en racistisch gedrag. De aanstelling van een externe vertrouwenspersoon is daar onderdeel van. Gezien de landelijke ontwikkelingen in de afgelopen periode zijn we ons meer en meer bewust van de noodzaak hiervan. In 2022 zijn we daarom gestart met de aanwezigheid van de externe



vertrouwenspersoon bij ons op locatie (een ochtend per kwartaal). Naast de mogelijkheid om op elk moment - per mail of telefonisch - direct contact met de vertrouwenspersoon te kunnen opnemen. Hiervoor is geen directe aanleiding op basis van de jaarverslagen van GIMD of signalen uit de organisatie. We streven, als goed werkgever, echter naar een laagdrempelige manier om in contact te zijn of te komen met de externe vertrouwenspersoon om ongewenste omgangsvormen (of andere ervaringen) bespreekbaar te maken. Naast de mogelijkheid om dit bij je leidinggevende bespreekbaar te maken.

COVID-19 en thuiswerken

De eerste maanden van 2022 was COVID-19 nog sterk aanwezig, alsook het (volledig) thuiswerken dat daarvan een gevolg was. 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 is verder vormgegeven aan het (hybride) werken 'na Corona-tijd' door de invoering van het beleid 'flexibel werken'. In 2023 wordt dit beleid, de ervaringen ermee en de effecten ervan geëvalueerd. In de 2^e helft van 2022 is weer meer aandacht gegeven aan de verbinding en saamhorigheid met alle medewerkers door teamuitjes, een dag op stap met alle collega's, de maandelijkse lunches en diverse zomer- en winterborrels. Door het verplichte thuiswerken was dit de afgelopen jaren helaas niet mogelijk.

Personeelsbezetting en ziekteverzuim

Per 31 december 2022 heeft woonstichting Charlotte van Beuningen 32 medewerkers in dienst en een personeelsbezetting van 26,89 FTE (2021: 26,4). Wij namen afscheid van 5 collega's. Er kwamen 6 personen in dienst.

Het ziekteverzuim was gemiddeld met 7,80 % in 2022 beduidend hoger dan in 2021 (2,78 %). Er is een aantal medewerkers een langere periode ziek geweest en dat veroorzaakt de toename van het verzuim. Het gemiddelde verzuim komt helaas boven 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 rechtspersonen en de Wet Normering Topinkomens (WNT). We hebben in 2022 gewerkt om onze governance verder te verbeteren door een intern uitgevoerde governance Check. Dit heeft geresulteerd in onder meer de actualisering van het ondernemingsplan, rooster van aftreden, evaluatie van de externe accountant en organisatie brede workshops integriteit en algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

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 'Groeit met Vughtse kwaliteit' van de gemeente. De prestatieafspraken zijn indachtig de woonvisie en meerjarige prestatieafspraken tot stand gekomen. Op 8 december 2022 zijn de prestatieafspraken voor jaarschijf 2023 gezamenlijk ondertekend.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



Met de afspraak om samen te werken aan een meerjarig woningbouwprogramma maximaal 600 nieuwe sociale huurwoningen vóór 2030 zijn we aan de slag gegaan en waar mogelijk zo concreet mogelijk de planning opgenomen. Met name de locaties op eigen grond te weten Hertoglaan krijgen prioriteit. Gedifferentieerde wijken hebben vanuit het oogpunt van een inclusieve samenleving en leefbaarheid onze absolute voorkeur. We hebben dan ook 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 we nieuwe woonconcepten om mensen in ernstige omstandigheden op kortere termijn onderdak te bieden en werken we aan een regionaal woonruimtevindingsysteem om onze toekomstige bewoners nog beter van dienst te zijn in hun zoektocht op de woningmarkt.

Gemeente 's-Hertogenbosch en Oisterwijk

In de gemeente 's-Hertogenbosch en Oisterwijk heeft woonstichting Charlotte van Beuningen een beperkt aantal verhuureenheden. Wij hebben kennisgenomen 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 inspanssen voor de doelgroep.

Ondernemingsraad

Als Ondernemingsraad (OR) hadden we gehoopt dat 2022 een wat rustiger jaar zou worden. Na de hectiek van Corona en het verplichte thuiswerken elkaar weer ontmoeten op kantoor en samen werken aan de toekomst. Maar helaas kwamen er nieuwe uitdagingen op ons pad. Zo was er meer ziekteverzuim waardoor de nadruk in 2022 op 'samen' kwam te liggen. Samen de workload oppakken en doorgaan. Dit laat de kwaliteiten van weerbaarheid en veerkracht zien in de organisatie.

Overlegvergaderingen

De OR heeft in totaal 6 keer samen met de directeur-bestuurder overlegd. De meeste van deze overleggen vonden met de directeur-bestuurder ad interim plaats. Op 14 juni 2022 heeft de OR met een afvaardiging van de RvC gesproken. De tweewekelijkse interne overleggen zijn zo veel als mogelijk doorgegaan.

Enkele highlights van het jaar

De OR heeft de vinger aan de pols gehouden als het gaat om de werkdruk van collega's. Dit onderwerp stond elk overleg op de agenda. Waar nodig is extra inhuur geregeld. Ook het relatief hoge verloop onder de collega's baart de OR zorgen. Verder is het ondernemingsplan 2023-2026 uitgerold. Ook hierin zal de OR nauwlettend meekijken wat betreft een goede verdeling van de werkdruk.

Eind 2022 heeft de OR-verkiezingen gehouden. De voorbereidingen hiervoor hebben gedurende 2022 plaatsgevonden. Helaas moesten we afscheid nemen van twee leden, maar gelukkig hebben twee andere enthousiaste collega's het stokje overgenomen. Hierdoor kan de OR in 2023 alsnog met vier personen verder.

Advies is uitgebracht op onder meer:

- Beleidsstuk flexibel werken

Instemming is verleend voor:

- Collectieve vrije dagen 2022
- Rookvrije werkomgeving
- RI&E en plan van aanpak
- Vergoedingsbeleid opleidingen
- Alcohol-, medicijn-, en drugsbeleid
- Update personeelsgids

Verder is het OR-reglement doorgenomen en definitief vastgesteld.

Ontwikkeling en vooruitblik

Een bezoek aan het OR-kennisfestival stond op de agenda. Maar door samenloop van omstandigheden (o.a. volle agenda's, andere baan, verkiezingen) heeft de OR hier niet aan deelgenomen. Voor komend jaar staat een vergelijkbare activiteit én een basistraining op de planning.

Vooruitblik 2023: We streven ernaar om zo goed mogelijk contact te hebben met onze achterban. Al hun input is goud waard. Verder streeft de OR ernaar om zijn kennis up to date te houden en zijn netwerk te vergroten.

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 2022 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. Dit heeft geleid tot onder meer samenwerking op het gebied van regionale woonvindsysteem en projectmatige samenwerking op het gebied van flexibele woningbouw.

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, Kiwanis Kinderfonds, WijOmarmen, Ouderen Samen, Seniorenbus, Miles of Pleasure, wijkvrijwilligers, ABZ en andere Vughtse woonzorgorganisaties 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 ook in 2022 snel konden schakelen met vele partijen en samen tot gewenste oplossingen kwamen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



Deze samenwerking en verankering in Vught is van grote toegevoegde waarde en hierdoor kunnen we voor bewoners en toekomstige bewoners samen het verschil maken.

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.

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 2022 hadden we 10 keer overleg met het bestuur van de HBV en tweemaal met de Bewonersraad.

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

- Jaarplan en jaarbegroting 2022
- Financieel overzicht HBV
- Jaarplanning 2023 HBV-Bewonersraad
- Bieding op woonvisie
- Prestatieafspraken 2023
- Oog voor Elkaar-fonds
- Energiearmoede
- Wet Maatschappelijke Ondersteuning – uitvoering
- KWH-rapportage
- De Proeverij
- Driesedam
- Nieuwbouw Hertoglaan
- Regionaal Woonvindsysteem
- Ondernemingsplan
- Diverse beleidsvraagstukken zoals huurbeleid, leefbaarheidsbeleid, inkoopbeleid onderhoud, verandering dagelijks onderhoud, vraaggestuurd binnenonderhoud, openingstijden en calamiteitenplan
- Planmatig onderhoud waaronder ook Sociaal statuut onderhoudsprojecten, de bewonersreis bij verduurzamen en tevredenheidsresultaten 2021
- Diverse pilot zoals doorstroming en regentonnen
- Klantportaal – inzicht gegevens toekomstige bewoners
- Adverteren woningen Woonzorg Nederland
- WoonOmgevingsPloeg
- Leningruil Vestia
- Ondertekening samenwerkingsovereenkomst HBV- Charlotte van Beuningen
- Resultaten onderzoek sociale participatie


Gemeente

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

- Voortgang van prestatieafspraken;
- Samenwerkingsafspraken huisvesting en integratie vergunninghouders;
- Voortgang woningbouw waaronder permanentie en tijdelijke locaties, voortgang gesprekken met

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



- marktpartijen naar aanleiding van doorverwijzing;
- Verduurzamingsopgave en wijkgerichte aanpak gemeente;
- Huisvesting toekomstige bewoners met een specifieke woonwens waaronder taakstelling;
- Regionaal woonvindsysteem voor toekomstige bewoners;

Driepartijenoverleg

Gemeente, Woonveste, TBV Wonen, huurdersorganisaties en Charlotte van Beuningen, spraken elkaar driemaal over het bod op de woonvisie leidend tot de prestatieafspraken 2023 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 2022 hebben wij ook aan de hand van vier buurtwandelingen samen met de politiek in Vught de dialoog gevoerd en hebben we samen met onze raad van commissarissen gesproken met het college van B&W. We bespraken met elkaar de ontwikkelingen op de woningmarkt.

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 2022 werden bij de Klachtenadviescommissie 13 bezwaren ingediend. 1 daarvan had betrekking op woonstichting Charlotte van Beuningen. Deze klacht is niet ontvankelijk verklaard.

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 of naar de externe vertrouwenspersoon bij GIMD worden gestuurd. Ieder jaar ontvangen wij van GIMD een jaarverslag van de klachtencommissie. In 2022 zijn er geen klachten ingediend.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



In 2022 zijn we gestart met de aanwezigheid van de externe vertrouwenspersoon bij ons op locatie (een ochtend per kwartaal) conform de afspraak met de OR. Naast de mogelijkheid om op elk moment - per mail of telefonisch - direct contact met de vertrouwenspersoon te kunnen opnemen. Hiervoor is geen directe aanleiding op basis van de jaarverslagen van GIMD of signalen uit de organisatie echter als goed werkgever streven we hiermee naar een laagdrempelige manier om in contact te zijn of te komen met de externe vertrouwenspersoon om ongewenste omgangsvormen (of andere ervaringen) bespreekbaar te maken.

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).

Ratio	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR (min 1,4)	3,1	3,0	4,7	5,4	5,1	4,6	4,2
LTV (max 85%)	38,2	45,1	40,5	40,5	44,8	46,7	50,4
Solvabiliteit (min 15%)	61,4	56,0	59,3	59,7	55,2	53,5	49,8
Dekkingsratio (max 70%)	15,6	13,9	13,0	13,1	15,2	16,1	17,8
Onderpandratio (max 70%)	16,2	13,6	12,7	12,8	14,9	15,9	17,5

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 2022 hebben we € 9,1 miljoen afgelost op de leningenportefeuille en is voor € 2 miljoen aan nieuwe leningen voor de nieuwbouw aangetrokken. De leningenportefeuille laat hierdoor een afname zien van € 7,1 miljoen en daalt naar € 118,1 miljoen eind 2022. 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 vooruitschrijvende liquiditeitsplanning, die is afgeleid van de begroting. De verwachte operationele kasstroom, en de verwachte investerings- en financieringskastroom 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. Het in de begroting opgenomen kasstroomoverzicht laat zien dat de opgave voor de komende jaren kan worden uitgevoerd.

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

Het WSW 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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



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 2022 betreffen de volgende onderdelen:

- De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2022.
- Vervallen van de verhuurderheffing.
- De overdrachtsbelasting voor woningen en niet-woningen is aangepast op de geldende wetgeving (van 8 naar 10,4%).
- De leegwaardestijging, de basis voor de stijging van de verkoopopbrengsten in het uitpondscenario, wordt voortaan per COROP regio plus de grote vier steden opgegeven. Voorheen was dit per provincie plus de vier grote steden.
- De methodiek van de huurstijging is geactualiseerd naar de laatste wet- en regelgeving.

2. Bericht van de raad van commissarissen

Woonstichting Charlotte van Beuningen is een kleine, betrokken corporatie die midden in de Vughtse samenleving staat. De woonstichting zet zich met hart en ziel in om het verschil te maken voor (toekomstige) bewoners. De visie van Charlotte van Beuningen is verankerd in het in 2022 vastgestelde ondernemingsplan 2023 – 2026. Als raad van commissarissen (RvC) geloven we in deze koers en dat de lokale gemeenschap gebaat is bij een flexibele en professionele organisatie passend bij de schaal van Vught, omdat bij deze maatvoering de nabijheid bij bewoners en stakeholders goed kan worden gewaarborgd. We zien dit ook terug in de cijfers van kwaliteitsmetingen (KWH) uit 2022: een hoge klanttevredenheid en de grote betrokkenheid bij bewoners.

In 2022 zagen we verschillende schrijnende ontwikkelingen zoals oorlog, toenemende klimaatverandering, torenhoge inflatie en een energiecrisis en de impact hiervan op onze samenleving. We vinden het dan ook belangrijk dat de organisatie zich blijft ontwikkelen aan de hand van de in 2017 ingeslagen weg om op goede wijze in te blijven spelen op de gewenste ondersteuning van bewoners en de samenwerking met stakeholders. Begin 2022 werd de woonstichting geconfronteerd met het tijdelijke belet van de statutair directeur-bestuurder. Een vervelende situatie voor met name de directeur-bestuurder. De raad van commissarissen heeft een waarnemend directeur-bestuurder benoemd en besloten om het vigerende ondernemingsplan tijdelijk aan te houden. Als raad van commissarissen zijn we dan ook positief over het nieuwe ondernemingsplan dat eind 2022 opnieuw is vastgesteld en de gemaakte prestatieafspraken met meer concreetheid in de wijze waarop de woonstichting invulling wil geven aan de ambities en zijn blij dat we met de Hertoglaan gelegenheid hebben om op eigen grond al een aantal noodzakelijke sociale huurwoningen te gaan realiseren.

In navolgende wordt verslag gedaan van onze visie op toezicht en onze invulling daarvan in 2022.

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 mondelinge toelichting daarop. Bij de besluitvorming wordt door de raad van commissarissen gekeken naar wet- en regelgeving, de governancecode, statuten, reglementen, begroting, opdrachtgeverschap en strategische beleidsstukken.

Voor meer informatie verwijzen we u naar de website. U vindt hier onder andere de statuten en reglementen, de toezichtvisie, de profielschetsen, rooster van aftreden 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) 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'. Woonstichting Charlotte van Beuningen past de governancecode woningcorporaties volledig toe. De raad van commissarissen is aanspreekbaar op de naleving van de code.

Binnen woonstichting Charlotte van Beuningen vinden wij dat we over alles wat wij doen open en eerlijk verantwoording moeten afleggen. We zijn verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstrengeling en dienen ook de schijn daarvan te vermijden. Zo ontplooiën wij geen activiteiten die in concurrentie treden met de woningcorporatie, nemen we geen schenkingen aan van de corporatie en haar relaties, of verschaffen we derden op kosten van de woningcorporatie voordelen. Deze eisen, voorzien van normen, zijn vastgelegd in de interne gedrags- of integriteitscode.

Voor meer informatie verwijzen we u naar de website. U vindt hier onder andere ook de integriteitscode, de gedragscode, klokkenluidersregeling en meer.

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.

Begin 2022 heeft de raad van commissarissen besloten om het vigerende ondernemingsplan tijdelijk aan te houden. Het tijdelijke belet van de statutair directeur-bestuurder gaf hiertoe aanleiding. Geoordeeld werd dat het aanhouden van het ondernemingsplan de organisatie meer rust gaf om zich gedurende de interim-periode, te richten op de dagelijkse bedrijfsvoering. De belanghoudersbijeenkomsten in 2021 maakten duidelijk en gaven vertrouwen dat deze koers aangehouden kon worden. En als vanzelfsprekend blijven wij het verschil maken voor onze bewoners en toekomstige bewoners. Een verschil wat we maken door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen.

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.
- Het vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare woningen.
- De wijkaanpak en inspanningen op het gebied van leefbaarheid voor de bewoners.
- De investeringen en de ontwikkeling van het vastgoed met behoud van de ijzeren voorraad van sociale woningen.

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 huurdersbelangenvereniging tot stand zijn gekomen. Ook het bod 2022 op de Woonvisie van de gemeente Vught is in samenwerking met de bewoners 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 2022 heeft de directeur-bestuurder, volgens de uitgangspunten van de Woningwet en het BTIV, met de gemeente Vught en de HBV, op reguliere basis zogeheten driepartijenoverleg gevoerd 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 2023. Hiertoe bracht de woonstichting voor 1 juli 2022 een bod uit op de Woonvisie van de gemeente Vught. Op basis hiervan is verder onderhandeld over de inhoud van de prestatieafspraken voor 2023, waarbij rekening is gehouden met de nationale prestatieafspraken en de te vormen regionale woondeal. Dit resulterende in door alle partijen ondertekende prestatieafspraken voor jaarschijf 2023. In dit proces is constructief de samenwerking gezocht met de collega-corporaties. De raad van commissarissen heeft zowel de bieding als de prestatieafspraken goedgekeurd en in 2022 overleg gevoerd met zowel gemeente als HBV. Met name zal het middellange termijn (sociaal) woningbouwprogramma komende jaren aandacht blijven vragen.

Vastgoedsturing

In 2022 is op basis van de kaders uit het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) gewerkt aan de oplevering van het facetbeleid. In 2022 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. Dit heeft echter nog niet geresulteerd in een geactualiseerd en integraal beleidskader. Dit zal in 2023 aanvullende aandacht krijgen.

Woningbouwprogramma

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 woonvisie en prestatieafspraken nadrukkelijk deze noodzakelijke sociale woningbouw op de agenda plaatst. Tot op heden wordt de achterstand nog te weinig ingelopen maar wordt het richtpunt steeds duidelijker als gevolg van het woningbouwprogramma, prestatieafspraken en de in 2023 te sluiten regionale woondeal. 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 tertiaal rapportages en de rapportage over het gevoerde risicomanagement. Via de tertiaalrapportage legt de directeur-bestuurder hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen. De bevindingen van de accountant in de Management Letter en de bevindingen van 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 en de uitvoering daarvan.

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.

In 2022 zijn het Reglement financieel beleid en beheer en treasury- en beleggingstatuut geactualiseerd. De raad van commissarissen heeft de vaststelling van deze documenten goedgekeurd.

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. Woonstichting 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 raad van commissarissen ziet toe op de uit te voeren controlewerkzaamheden. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 35



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. In 2022 heeft een grondige evaluatie plaatsgevonden. Hierbij is de auditcommissie, de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering in samenspraak met zijn afdeling bevraagd op het functioneren van de accountant. Op alle onderdelen is minimaal naar verwachting gescoord en hoger gescoord. De evaluatie is in de vergadering van de raad van commissarissen besproken.

Opdracht externe auditor

De raad van commissarissen is opdrachtgever aan de externe auditor en deze legt verantwoording af aan de raad van commissarissen. Per 1 januari 2022 was er een vacature voor deze functie. 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 en de ad-interim directeur-bestuurder. De opdracht voor de externe auditor is reeds in 2021 verstrekt over 2022.

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. Charlotte van Beuningen wil zich laten visiteren over de periode 2018 – 2021. Het nieuwe rapport diende aanvankelijk uiterlijk 10 januari 2023 opgeleverd te zijn. Verlenging van termijn is eenmalig mogelijk. De raad van commissarissen heeft samen met de directeur-bestuurder ad-interim besloten daar eenmalig gebruik van te maken. Reden voor uitstel is de tijdelijke aard van de statutair directeur-bestuurder en diens grote betrokkenheid bij dit proces en onze belanghouders. Voor de directeur-bestuurder ad-interim bood uitstel de ruimte om de aandacht te richten op de continuïteit in de dagelijkse bedrijfsvoering. Hoewel de woonstichting per 1 januari 2022 geen toestemming hiervoor hoeft aan te vragen bij de Aw, heeft de raad van commissarissen het Aw geïnformeerd voorafgaand aan de besluitvorming. In het vierde kwartaal 2022 is het visitatietraject opgestart en gepland is om de rapportage in april van 2023 op te leveren. In de visitatie wordt ook 2022 meegenomen.

Toezicht op verbindingen

Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft sinds 2022 geen verbindingen.


Toezicht op risicomanagement

Voor het risicomanagement hebben we nu ruim twee jaar ervaring met de in 2020 geïmplementeerde nieuwe werkwijze passend bij de maat en schaal. In 2022 is gewerkt aan het verbeteren van het risicomanagement. Zo is aanvullende aandacht uitgegaan naar de wijze van rapportage in de tertiaalrapportage en zijn frauderisico's geïntegreerd in de standaard werkwijze. Tevens is de eerste opzet gemaakt ten aanzien van het risicomanagementbeleid. Deze zal worden afgerond en geïmplementeerd in het eerste tertiaal 2023.

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, rechtstreeks aan haar wordt gerapporteerd.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



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 2022 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 zoals de audit soft controls. 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

Jaarlijks heeft de raad van commissarissen samen met de directeur-bestuurder en het voltallig managementoverleg waarbij onder meer stil gestaan wordt bij de organisatieontwikkeling en cultuur. In de interim- periode is gekozen om de organisatieontwikkeling zoals in gang gezet door te zetten ten behoeve van stabiliteit.

In 2022 is gewerkt om onze governance verder te verbeteren door een intern uitgevoerde governance Check. Dit heeft geresulteerd in onder meer organisatiebrede workshops integriteit en algemene verordening gegevensbescherming (AVG). 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.

Mevrouw Beukeboom - Van Woerkum is in 2022 tijdelijk afwezig geweest. In de periode 1 februari tot en 25 oktober 2022 is sprake geweest van belet. Vervolgens zijn alle werkzaamheden weer overgedragen aan mevrouw Beukeboom – Van Woerkum, welke vanaf 1 november 2022 haar functie volledig heeft hervat.

Gedurende het belet heeft de raad van commissarissen de heer F.A.P.L. Verhees, manager Bedrijfsvoering aangewezen en benoemd als interim-bestuurder. Onderdeel van de benoeming is een positieve

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



zienswijze van Aw. De raad van commissarissen bedankt de heer Verhees voor zijn bereidheid tot waarneming van de directeur-bestuurder.

Nevenactiviteiten bestuur

Directeur-bestuurder (ad-interim) heeft geen relevante nevenfuncties.

Tegenstrijdige belangen bestuur

Directeur-bestuurder (ad-interim) 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 dan ook geen tegenstrijdige belangen voor 2022 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. In verband met het belet worden de verplichte punten over 2022 berekend naar rato (3 maanden), rekening houdende met het belet. De directeur-bestuurder voldoet daarmee aan deze voorwaarde.

Periode	Behaalde PE-punten
2020	48
2021	25
2022	12
Totaal	85

De heer F.A.P.L. Verhees heeft als directeur-bestuurder ad-interim gedurende zijn interim-periode 14,5 PE-punten behaald.

Beoordeling en beloning van het bestuur

In januari, september en december heeft de selectie- en remuneratiecommissie doorgaans gesprekken met de directeur-bestuurder. Dit gebeurt volgens de geldende planning- en beoordelingscyclus. De commissie heeft in verband met het belet regelmatig en met betrokkenheid contact onderhouden met directeur-bestuurder.

Met de directeur-bestuurder ad-interim zijn voortgangsgesprekken gevoerd en is een afrondend gesprek geweest. Gedurende de interim-periode zijn frequent overleggen gevoerd met de directeur-bestuurder ad-interim en het management om voortgang te monitoren.

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 WNT. Dit leidt tot een totale fulltime bezoldiging van € 157.910,59 in 2022.

De heer F.A.P.L. Verhees heeft van 1 februari tot 1 november 2022 als directeur-bestuurder ad-interim een beloning ontvangen gelijk aan de maandelijkse bezoldiging van de statutair directeur-bestuurder. Dit leidt tot een totale bezoldiging van € 111.778,65 in 2022.

Er zijn aan de directeur-bestuurder (ad-interim) geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid verstrekt.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



De beloning valt binnen de kaders van de WNT die voor de directeur-bestuurder maximaal € 158.000 op jaarbasis bedraagt (klasse E). 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, het uitgangspunt.

In 2022 heeft de directeur-bestuurder (ad-interim) regelmatig gebruikgemaakt van de klankbord rol van de raad van commissarissen. Onderwerpen die voorafgaand aan formele besluitvorming zijn besproken, zijn onder meer: organisatieontwikkelingen, risico's en kansen voor de volkshuisvesting in Vught in relatie tot onder meer de nationale prestatieafspraken en de plancontouren ontwikkeling Hertoglaan. 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 selectie- en 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 accountant spreekt.

Eind 2021 is akkoord gegeven op de start van de werving en selectie van een huurderscommissaris wegens het aflopen van de tweede termijn van mevrouw F. Crutzen in het tweede kwartaal van 2022. In 2022 het wervings- en selectietraject gestart voor de invulling van deze vacature samen met de HBV 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 mevrouw D. den Ouden per 21 juni 2022 benoemd voor een periode van 4 jaar.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



Samenstelling en profiel van raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat eind 2022 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. M. Brouns	1968	Vice-voorzitter	Financieel
mw. D. den Ouden	1969	Lid	Politiek/ Maatschappij
mw. H. Kruijzen	1975	Lid	Juridisch
dhr. B. van Gompel	1978	Lid	Vastgoed

Selectie- en remuneratiecommissie

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

Naam	Geboortejaar	Functie Cie.	Profiel
mw. D. den Ouden	1969	Voorzitter	Politiek/ Maatschappij
dhr. D. Vermaas	1958	Lid	Financieel

Vastgoedcommissie

De samenstelling van de vastgoedcommissie is als volgt:

Naam	Geboortejaar	Functie Cie.	Profiel
Dhr. B. van Gompel	1978	Voorzitter	Vastgoed
mw. H. 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
dhr. B. van Gompel	Algemeen directeur bij KlokGroep Totaalonderhoud	
mw. M. Brouns	Concern controller bij Stichting Gezondheidscentra Eindhoven	Toezichthouder bij Mytyschool Gabriël te 's-Hertogenbosch. Toezichthouder bij SMO Traverse te Tilburg.
dhr. D. Vermaas	Partner Verstegen accountants en adviseurs	

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



Naam	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
mw. H. Kruijzen	Advocate en eigenaar van advocatenpraktijk op het gebied van onroerend goedrecht met een focus op het huurrecht.	Toezichthouder bij welzijnsorganisatie Forte Welzijn
mw. D. den Ouden	Zelfstandige en eigenaar van Desiree den Ouden Interim & Consultancy	
<i>Mw. F. Crutzen</i>	<i>Zelfstandige bij FC Coaching (adviseur, trainer en coach)</i>	<i>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;</i>

Rooster van Aftreden van raad van commissarissen

Naam	Datum benoeming	Einde zittingstermijn	Herbenoembaar	Bijzonderheden profiel
Dhr. B. 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. Kruijzen	01-10-2021	01-10-2025	Ja	voordracht HBV
Mw. D. den Ouden	21-06-2022	21-06-2026	Ja	voordracht HBV

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de raad van commissarissen een brede meldingsplicht. De volgende gebeurtenissen moeten direct bij constatering bij de Aw 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 2022 is het niet nodig geweest dat de raad van commissarissen van de hierboven genoemde constatering melding heeft gemaakt bij de Aw.


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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



In geval van een wijziging van hoofdfunctie van een van de commissarissen heeft de raad van commissarissen uit zorgvuldigheid het Aw geïnformeerd over de eigen beoordeling en voorgenomen besluitvorming. Het Aw heeft geen bijzonderheden geconstateerd in de beoordeling en voorgenomen besluitvorming.

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 commissarissen- lid 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.

Tegenstrijdige belangen

Het raad van commissarissen-reglement bevat bepalingen inzake mogelijke 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 Woonstichting 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 2022 hebben alle raad van commissarissen- leden, zoals voorafgaand bij de samenstelling is aangegeven, het vereiste aantal PE- punten behaald.

Naam	PE- punten 2021	PE- punten 2022	Norm 2022
dhr. B.J.C. van Gompel	8	5	5
mw. M. Brouns	17	17	5
dhr. D. Vermaas	14	20	5
mw. H. Kruijsen	1	16	5
mw. D.M.J.W.M. den Ouden	-	39	2
mw. F.M.M. Crutzen	5	8	2


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 2022 7 maal bij elkaar. Op de agenda stonden, naast de per commissie weergegeven onderwerpen (ter bespreking, informatie, besluitvorming en/of goedkeuring) onder meer:

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 42



- Het belet van de directeur-bestuurder;
- Tijdelijke benoeming van de directeur-bestuurder ad-interim;
- Bod op de woonvisie;
- Evaluatie prestatieafspraken 2022;
- Prestatieafspraken 2023;
- Huurbeleid en huurverhoging;
- Jaarverslag en -rekening;
- Jaarbericht vertrouwenspersoon;
- Jaarbericht ongewenste omgangsvormen;
- Jaarverslag Klachten adviescommissie (KAC);
- Opdracht bevestiging en controleplan uitvoerend accountant;
- Zelfevaluatie;
- Procuratieregeling;
- Benoeming huurderscommissaris;
- Treasurystatuut- en jaarplan;
- Reglement Financieel beleid en beheer;
- 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;
- Ondernemingsplan;
- 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.

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 2022 zijn de fasedocumenten nieuwbouw voor de initiatiefase en definitiefase van de Hertoglaan door de raad van commissarissen goedgekeurd.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde meerdere malen in 2022. Op de agenda stonden onder meer:

- Belet van directeur-bestuurder;
- Functioneren directeur-bestuurder ad-interim.


Daarnaast vergaderde de selectie- en remuneratiecommissie gedurende het belet 7 maal met de directeur-bestuurder ad-interim en het management om voortgang te bewaken en waar nodig te sparren met directeur-bestuurder ad-interim.

Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie vergaderde 3 keer in 2022. Op de agenda stonden onder meer:

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



- Beslisdocumenten Hertoglaan;
- Beslisdocument Realisatie-Nazorgfase GZB;
- Conditiebepaling woningvoorraad;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Warmtetransitievisie;
- Impact oorlog Oekraïne
- Stand van zaken inbreidingslocaties.

Auditcommissie

De auditcommissie vergaderde 4 keer in 2022. Op de agenda stonden onder meer:

- Jaarverslag en jaarrekening;
- Kaderbrief;
- Jaarplan en begroting;
- Evaluatie begrotingsproces;
- Accountantsverslag;
- Tertiaalrapportage;
- Risicomanagement;
- Evaluatie risicomanagement inclusief frauderisico's;
- Reglement Financieel beleid en beheer;
- Evaluatie externe accountant;
- Managementletter;
- Correspondentie WSW en Aw;
- Opdracht accountant;
- Evaluatie auditor;
- Financieringsvoorstel.

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 2022 100% met uitzondering van één vergadering waarbij het percentage 80% was.

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 2022 gesproken met onder meer het college van B&W van de gemeente Vught, HBV, OR en het managementteam van de woonstichting. Ook nam de raad van commissarissen deel aan de proeverij. Dit is een informeel samenkomen van gemeente, HBV en de woonstichting waarbij aan de hand van verschillende thema's en sprekers geproefd wordt van de actualiteiten en wijze waarop de woonstichting daarop kan inspelen.

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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



Overleg met huurdersbelangenorganisatie

De bewoners 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 het eigen functioneren. De zelfevaluatie vond dit jaar plaats onder de begeleiding van een extern bureau. Bij de zelfevaluatie is stilgestaan bij de 3 rollen van toezicht: toezichthouder, werkgeversrol en de klankbordfunctie alsmede de (onderlinge) samenwerking (en contact met belanghouders). Aan de hand van het thema waardengericht bestuur en toezicht is stil gestaan bij het gezonde spanningsveld tussen harmonie en scherpte in de samenwerking. Geconstateerd wordt dat de raad van commissarissen zich positief kritisch opstelt naar elkaar en naar de bestuurder. Ook wordt geconstateerd dat de bestuurder de raad van commissarissen voldoende meeneemt in dilemma's en afwegingen. Meer aandacht mag uitgaan naar de toetsing van de organisatiedoelstellingen en -waarden uit het ondernemingsplan en de omgang met de soft controls: het tot uiting laten komen van 'het contact met het gouden randje' en de wijze waarop 'het verschil wordt gemaakt' voor de (toekomstige) bewoners. Meer aandacht mag uitgaan naar datgene wat niet altijd wordt gezegd en het effectief inzetten van dwars denken, de discussie over de toekomst, zoals bijvoorbeeld de rol van Woonstichting Charlotte van Beuningen bij maatschappelijke vraagstukken. Er wordt aandacht gegeven aan het welzijn en de ontwikkeling van de bestuurder en de organisatie.

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 WNT.

Het WNT-maximum voor de voorzitter bedraagt 15% van het WNT-maximum, voor overige leden is dit 10%. Woonstichting 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.

2022	Bezoldiging WNT	Bezoldiging beroepsregel
Voorzitter	€ 23.700,00	€ 18.960,00
Lid	€ 15.800,00	€ 12.640,00

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 is trots op de wijze waarop de organisatie het open dialoog voert over actuele vraagstukken en dilemma's waar de corporatie voor staat, op het label A voor het huurdersoordeel van KWH en staat achter het ondernemingsplan 2023 – 2026 'Natuurlijk maken we samen het verschil'. 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 2022 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, de directeur-bestuurder ad-interim, alle medewerkers, bewoners en toekomstige bewoners voor dit volkshuisvestelijk resultaat in bijzondere omstandigheden. Wij zien met vertrouwen 2023 tegemoet en kijken uit naar een constructief jaar.

Vught, 26 juni 2023

D. Vermaas
Voorzitter raad van commissarissen

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 46



3. Financieel

Belangrijkste ontwikkelingen

Sinds langere tijd geldt de wettelijke verplichting voor woningcorporaties om het vastgoed te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De woonstichting heeft hierbij de keuze gemaakt om de basisversie te hanteren en alleen de verplichte vastgoedeenheden (BOG/MOG/ZOG) 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 afgenomen. De marktwaarde daalt van € 622,0 naar € 619,5 miljoen. Dit is een daling van € 2,5 miljoen (stijging 2021: € 122,3 miljoen) Uitgedrukt in een percentage is dit een daling van 0,4%.


Onderstaand volgt een overzicht op hoofdlijnen hoe deze mutatie tot stand is gekomen.

- De WOZ-waarde van onze woningen is gestegen en zorgt in 1^e instantie voor een stijging van de marktwaarde met € 26,9 miljoen.
- De leegwaarde daalt en sluit hiermee beter aan bij de huidige marktontwikkelingen. De marktwaarde daalt hierdoor met € 74,6 miljoen. Dit als gevolg van een parameterwijziging in het handboek modelmatige waardering marktwaarde.
- Het verhogen van de overdrachtskosten resulteert in een daling van de marktwaarde van € 3,7 miljoen.
- Tevens is de disconteringsvoet als gevolg van validatie van het handboek verlaagd en zorgt daarmee voor een stijging van de marktwaarde van € 12,7 miljoen.
- Het afschaffen van de verhuurderheffing zorgt voor een stijging in de marktwaarde van € 28,4 miljoen.
- De gemiddelde kosten voor instandhoudingsonderhoud zijn gestegen, dit veroorzaakt een daling van de marktwaarde van € 11,3 miljoen.
- De stijging van de gemiddelde contractuur zorgt voor een stijging van de marktwaarde van € 6,2 miljoen.
- De methodiek van de huurstijging is geactualiseerd voor de contractuur en de markthuur naar de laatste wet- en regelgeving in de marktwaarde waardoor deze stijgt met € 13,3 miljoen.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 2021 x €1.000	€ 598.000	€ 24.031	€ 622.031
Voorraadmutaties	-€ 558	€ 558	€ 0
Classificatiewijzigingen	-€ 558	€ 558	€ 0
Vastgoedgegevens	€ 31.359	€ 1.094	€ 32.452
Oppervlakte	-€ 12	€ 0	-€ 12
Vastgoedtype	-€ 322	€ 22	-€ 300
Contractuur	€ 6.022	€ 175	€ 6.198
Leegstand	-€ 198	€ 0	-€ 198
Maximale huur	-€ 258	€ 0	-€ 258
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 389	-€ 229	-€ 618
WOZ-waarde	€ 25.594	€ 1.262	€ 26.855
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 7	-€ 141	-€ 134
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 916	€ 2	€ 918
Jaarwissel	-€ 2	€ 3	€ 1
Methodische wijzigingen	€ 4.354	€ 34	€ 4.388
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari	€ 72	€ 8	€ 80
Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd	-€ 14	€ 0	-€ 14
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	€ 7.946	€ 117	€ 8.063
Overdrachtskosten	-€ 3.649	-€ 91	-€ 3.741
Validatie	€ 46.539	€ 850	€ 47.389
Validatie markthuur	-€ 800	€ 0	-€ 800
Validatie disconteringsvoet	€ 47.339	€ 851	€ 48.189
Marktontwikkelingen	-€ 83.442	-€ 3.354	-€ 86.796
Macro-economische parameters	€ 689	€ 355	€ 1.044
Liberalisatiegrens	-€ 1.407	-€ 8	-€ 1.415
Reguliere huurstijging	-€ 5.346	€ 54	-€ 5.292
Markthuur	€ 12.830	€ 27	€ 12.857
Markthuurstijging	-€ 1.302	-€ 217	-€ 1.519
Historische leegwaardestijging	-€ 36.886	-€ 1.273	-€ 38.159
Leegwaardestijging	-€ 35.207	-€ 1.275	-€ 36.481
Splitsingskosten	-€ 43	-€ 3	-€ 46
Verkoopkosten	€ 992	€ 34	€ 1.026
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 11.226	-€ 122	-€ 11.348
Beheerkosten	-€ 467	-€ 9	-€ 477
Belastingen en verzekeringen	€ 356	-€ 1	€ 356
Verhuurderheffing	€ 28.328	€ 76	€ 28.404
Disconteringsvoet	-€ 34.521	-€ 958	-€ 35.479
Exit yield	-€ 233	-€ 32	-€ 266
Waarde 2022	€ 596.251	€ 23.214	€ 619.465

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

Pagina 48


Mutatie beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed is dit jaar toegenomen. De beleidswaarde stijgt van € 271,7 naar € 312,9 miljoen. Dit is een stijging van € 41,2 miljoen (stijging 2021: € 69,3 miljoen), uitgedrukt in een percentage is dit 15,2%. Onderstaand volgt een overzicht op hoofdlijnen hoe deze mutatie tot stand is gekomen.

- Door het afschaffen van de verhuurderheffing stijgt de beleidswaarde met € 82,5 miljoen.
- De gemiddelde disconteringsvoet voor het doorexploiteren van de woningen is gedaald. Dit zorgt voor een stijging van € 9,5 miljoen.
- De gemiddelde contractuur (3.05%) en de grondslag indexatie contractuur van woningen zorgt voor een stijging van de beleidswaarde van € 13,1 miljoen.
- De lichte stijging van de gemiddelde WOZ-waarde zorgt voor een daling van de beleidswaarde met € 4,7 miljoen
- De gemiddelde onderhoudsnorm van de woningen is gestegen van € 2.131,65 naar € 2.534,32. Dit zorgt voor een daling van de beleidswaarde van € 54,0 miljoen.
- De gemiddelde beheernorm van de woningen is gestegen van € 811,04 naar € 856,86. Dit zorgt voor een daling van € 5,4 miljoen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 


Pagina 49



	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 2021 x €1.000	€ 250.510	€ 21.154	€ 271.664
Voorraadmutaties	-€ 271	€ 342	€ 71
Classificatiewijzigingen	-€ 271	€ 342	€ 71
Vastgoedgegevens	€ 1.162	-€ 106	€ 1.056
Oppervlakte	-€ 4	€ 0	-€ 4
Vastgoedtype	€ 102	€ 50	€ 152
Contractuur	€ 6.613	€ 208	€ 6.821
Leegstand	€ 96	€ 0	€ 96
Maximale huur	-€ 772	-€ 12	-€ 783
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 55	€ 87	€ 32
WOZ-waarde	-€ 4.824	€ 152	-€ 4.672
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 7	-€ 141	-€ 134
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 0	-€ 453	-€ 453
Jaarwissel	-€ 2	€ 3	€ 1
Methodische wijzigingen	€ 5.994	€ 120	€ 6.113
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari	€ 72	€ 8	€ 80
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	€ 6.190	€ 142	€ 6.332
Overdrachtskosten	-€ 268	-€ 30	-€ 298
Validatie	€ 25.650	€ 1.500	€ 27.149
Validatie disconteringsvoet	€ 25.650	€ 1.500	€ 27.149
Marktontwikkelingen	€ 59.043	-€ 436	€ 58.606
Macro-economische parameters	-€ 5.353	€ 356	-€ 4.996
Liberalisatiegrens	-€ 42	-€ 10	-€ 52
Reguliere huurstijging	€ 0	€ 8	€ 8
Markthuurstijging	€ 243	€ 87	€ 330
Markthuurstijging	-€ 1.302	-€ 217	-€ 1.519
Splitsingskosten	€ 0	-€ 2	-€ 2
Verkoopkosten	€ 0	-€ 1	-€ 1
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 124	-€ 30	-€ 154
Beheerkosten	€ 0	-€ 2	-€ 2
Belastingen en verzekeringen	-€ 63	-€ 8	-€ 71
Verhuurderheffing	€ 82.451	€ 90	€ 82.542
Disconteringsvoet	-€ 16.535	-€ 1.083	-€ 17.618
Exit yield	-€ 233	€ 376	€ 142
Parameters beleidswaarde	-€ 50.175	-€ 1.625	-€ 51.800
Huurstijging beleidswaarde	€ 3.347	€ 40	€ 3.387
Beleidsuurbeleid	€ 4.608	-€ 373	€ 4.236
Onderhoudskosten beleidswaarde	-€ 52.885	-€ 1.177	-€ 54.062
Beheerkosten beleidswaarde	-€ 5.245	-€ 116	-€ 5.361
Waarde 2022	€ 291.913	€ 20.948	€ 312.861

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



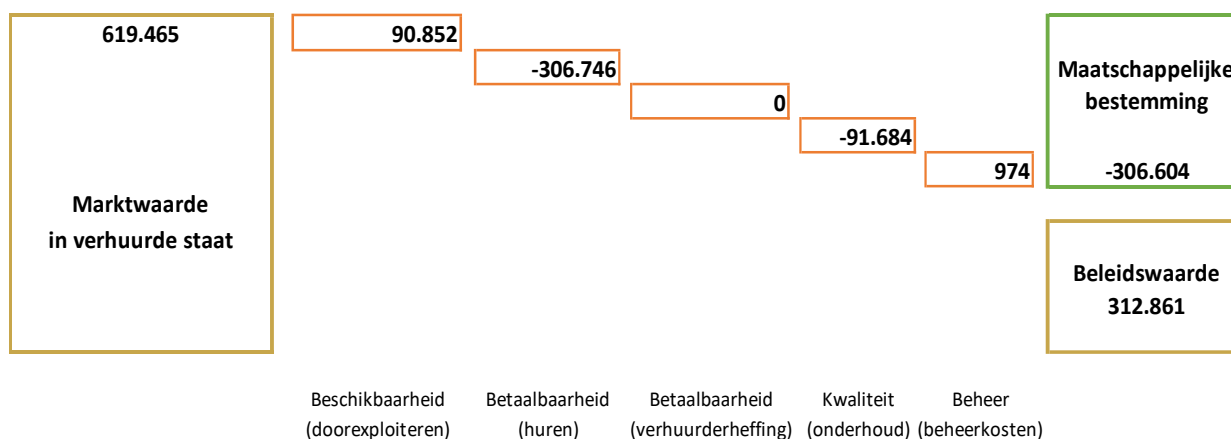
**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

Pagina 50

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).

WATERVAL MARKTWAARDE - BELEIDSWAARDE 2022



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 en veroorzaakt een afslag van 306,7 miljoen. Het doorexploiteren van woningen bij mutatie in plaats van uitpanden zorgt voor een opslag van € 90,9 miljoen. Door het uit te voeren onderhoud aan de woningen vindt er een afslag plaats van € 91,7 miljoen. Tot slot vindt er een opslag plaats door de beheerkosten van € 1,0 miljoen. Dit tezamen leidt tot een maatschappelijke bestemming van € 306,6 miljoen (2021: € 350,3 miljoen).


Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

	Waarde * € 1.000	Effect * € 1.000
Beleidswaarde 2022	312.861	
Beleidsuur + € 25,-	332.797	19.936
Beleidsuur - € 25,-	295.682	-17.179
Onderhoudsnorm + € 100	301.154	-11.707
Onderhoudsnorm - € 100	324.568	11.707
Beheernorm + € 100	301.154	-11.707
Beheernorm - € 100	324.568	11.707
Disconteringsvoet + 0,5%	284.111	-28.750
Disconteringsvoet - 0,5%	347.373	34.512

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



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 105,4% gedaald van € 110,9 naar - € 6,0 miljoen. Deze daling wordt hieronder verder toegelicht.

- Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is gestegen met € 0,9 miljoen. Deze stijging heeft onder andere te maken met een stijging van de huuropbrengsten (€ 0,8 miljoen), verhoogde onderhoudslasten, planmatig onderhoud (€ 1,1 miljoen) en een daling van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit (-€ 1,0 miljoen) door de verlaging van de verhuurderheffing.
- Het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille daalt met -€ 0,9 miljoen. In 2022 zijn er geen reguliere verkopen geweest.
- Het nettoresultaat van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille daalt met -€ 110,2 miljoen. Door de aanpassing van het handboek modelmatig waarderen is er een negatieve waardeverandering van -€ 2,5 miljoen (was in 2021 € 95,6 miljoen). De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille dalen met -€ 11,9 miljoen. Deze daling wordt veroorzaakt doordat er in 2022 onrendabele investeringen zijn opgenomen als gevolg van duurzaamheidsingrepen en nieuwbouw (-€ 4,8 miljoen). In 2021 was er een terugname van een reeds genomen onrendabele top (€ 8,6 miljoen) van de Grote Zeeheldenbuurt.
- De overige organisatiekosten dalen met -€ 1,6 miljoen ten opzichte van 2021. In 2021 was hier eenmalig de volkshuisvestelijke bijdrage Vestia opgenomen.
- Het totaal van de financiële baten en lasten is ten opzichte van 2021 is -€ 3,4 miljoen lager. De daling van de waardeverandering van financiële vast activa en effecten (Kopen naar Wens) wordt het grootste verschil verklaard.
- In 2022 zijn de belastingen ten opzichte van 2021 gedaald met -€ 4,8 miljoen. Dit wordt grotendeels verklaard door aanpassing van de latenties.

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

Borging van leningen – WSW

Op 1 juli 2022 heeft het WSW het vernieuwde borgingsplafond afgegeven op basis van de door ons aangegeven financieringsbehoefte voor DAEB-activiteiten voor de jaren 2022-2024, zoals opgenomen in de dPi 2021. Hiermee is het borgingsplafond van woonstichting Charlotte van Beuningen als volgt:

	Borgingsplafond
2022	€ 125.609.000
2023	€ 122.531.000
2024	€ 122.531.000

In dit borgingsplafond zijn de nieuwbouw- en verduurzamingsinvesteringen voor de komende jaren opgenomen waarbij ook rekening is gehouden met de verkoop van woningbezit buiten Vught vanaf 2023.

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. Om de treasuryfunctie verder te professionaliseren zijn we eind 2021 een

overeenkomst aangegaan met een externe treasury specialist. Samen met deze specialist hebben we in 2022 goede stappen gezet zoals een update van het Regelement Financieel Beleid en Beheer en het treasury statuut. Tevens stellen we nu jaarlijks een treasury jaarplan op en komen we minimaal twee keer per jaar bij elkaar in de treasury commissie om de voortgang op de actiepunten te bespreken en noodzakelijke mutaties in de leningportefeuille door te spreken samen met de controller, manager bedrijfsvoering en de directeur-bestuurder.


Volgens ons financieel statuut streven wij jaarlijks naar een maximaal renterisico van 15% van de totale leningenportefeuille. Voor de leningenportefeuille blijft ons renterisico ieder jaar veelal rondom of onder het percentage van 8%. Wel is er sprake van een hoger renterisico in 2071. Het betreft hier de eindaflossing van de drie langlopende leningen (totaal € 18 miljoen) welke we in 2021 zijn aangegaan voor de financiering van de Grote Zeeheldenbuurt. In 2023 wordt overlegd met BNG om deze leningen aan te passen zodat het renterisico beter wordt gespreid.

Verbindingen

Woonstichting Charlotte van Beuningen is een Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. Op 1 januari 2021 is de BV gefuseerd met de toegelaten instelling en zijn derhalve geen verbindingen meer aanwezig.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 53



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

4. Risicomanagement

Interne controle- & risicobeheersingssystemen

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

Het maatschappelijk belang vraagt aan corporaties om meer transparantie over de 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. 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 de afgelopen 2 jaar 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, operationele risico's en frauderisico's beheersen en hoe wij bewaken dat onze financiële verslaglegging betrouwbaar blijft en wij conform de verslaggevingsregels rapporteren. Op deze wijze willen wij de continuïteit van de woonstichting op de korte- en lange termijn in stand houden.


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

De 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.

We houden elke 4 weken een 3-LM overleg met de directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering,

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 54



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.

De woonstichting heeft het afgelopen jaar gekozen voor een sterkere koppeling aan strategie en doelstellingen. Dit gaan we in 2023 verder versterken via het risicomanagementbeleid. In 2022 zijn we gestart met het opstellen hiervan. In de eerste helft 2023 laten we dit beleid vaststellen en gaan we het implementeren.

Daarnaast inventariseren en actualiseren de directeur- bestuurder, het Mt en de controller elk tertiaal alle benoemde risico'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.

Risico's en onzekerheden 2022

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 2022 heeft woonstichting Charlotte van Beuningen een aantal risico's onderkend. De belangrijkste hiervan was de kans op een datalek als gevolg van een hack. Dit als gevolg van een hack bij een ICT-dienstverlener welke heeft geleid tot datalekken bij maar liefst negen verschillende woningcorporaties in het land.

Daarnaast bestaat het risico dat we niet voldoende nieuwbouw kunnen realiseren om aan onze doelstellingen te kunnen voldoen. Enerzijds door sterk gestegen bouwkosten, maar ook doordat er onvoldoende locaties beschikbaar komen.

Tot slot zien we een risico ten aanzien van personeel. Het aantrekken van kwalitatief geschikt personeel blijft een uitdaging gezien de grote concurrentie op de arbeidsmarkt. Daarnaast kennen we veel eenmansfuncties binnen Charlotte van Beuningen wat een risico is bij ziekte of vertrek van de medewerker.

Per ultimo 2022 hebben we nog een aantal risico's in het vizier. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in strategische risico's (incl. 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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 55



onrechtmatig voordeel te verkrijgen. Dit jaar hebben zich geen gevallen van fraude voorgedaan.


Fraude kan een groot effect hebben op de reputatie van onze organisatie en tot grote financiële, integriteits- en/of imagoschade leiden. Daarom is het van belang dat we in dit bestuursverslag expliciet aandacht besteden aan het beheersen van frauderisico's. Dat is ook de reden dat we de frauderisico's jaarlijks in kaart brengen en analyseren en bespreken in het Mt om ervoor te zorgen dat dergelijke risico's zich niet voor gaan doen. De RvC wordt hierover geïnformeerd. Tevens nemen we de benoemde frauderisico's elk tertiaal mee in de bespreking met de risico-eigenaren om focus te behouden op de (voor)genomen beheersmaatregelen.

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 2022 opgenomen. Geen van deze risico's heeft zich gedurende boekjaar 2022 voorgedaan. Ze hebben daarmee geen impact gehad op de resultaten en de financiële positie. De genoemde risico's zijn een selectie gebaseerd op de hoogte van de prioriteit. Onderstaand risico overzicht is derhalve niet volledig.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 56



Strategische risico's	Beheersmaatregel(en)	Ondernomen actie(s)
Ambitie op het gebied van nieuwbouw (25 won.) mogelijk niet realiseren door hoge nieuwbouwkosten (BENG-norm).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Samenwerkingspartners zoeken voor nieuwbouw met grondlocaties. 2. Scenario's nieuwbouw doorrekenen voor diverse typen (EGW, MGW) en flexibele woningen. 3. En het investeringsstatuut actualiseren. 	<p>Uitzonderlijke stijging van de bouwkosten verhoogt het risico.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. We zijn in gesprek met de gemeente over locaties voor nieuwbouw (harde en zachte locaties) We zetten in om de zachte locaties hard te krijgen. 2. Lopende punt 1 proberen we wel op onze eigen locatie voortgang te boeken. 3. Staat gepland voor 1^e half jaar 2023.
Het risico dat we worden gehackt en er persoonsgegevens worden ontvreemd danwel dat er ransom wordt gevraagd.	Overleg met ICT partners en inzet ethisch hackers om te achterhalen waar de zwakke punten zitten in onze bescherming.	Tweestaps verificatie is ingevoerd.
Risico van blijvende kostenstijgingen in de beheerkosten (nieuwe IT-systeem inhuur, etc.) en de gevolgen hiervan door reacties interne en externe toezichthouders.	<p>Bewaking beheerkosten op basis van de onderverdeling in de begroting op ontwikkeling per post:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Viewpoint en applicaties 2. Inhuur derden IT-project 3. Onvoorzien kosten 	<p>We hebben in T3 onderzocht waar besparingen mogelijk zijn om de beheerkosten per VHE te drukken. Conclusie van het interen onderzoek is dat we niet verder kunnen dalen. We blijven wel sturen op zo min mogelijk overschrijdingen waar we kunnen.</p>
De doelstellingen SVB worden niet, niet tijdig of onvoldoende gerealiseerd.	Feitelijk uitwerking projectorganisatie met concrete stappen in complexbeheerplannen om te komen tot een duurzame woningportefeuille inclusief nieuwbouw	<p>Conditiemetingen zijn uitgevoerd in T2. Verder uitwerking van de vastgoedsturing (uitwerking MJOB i.r.t. het CO2 koersplan, herijken SVB en vervolgens het laten landen in complexbeheerplannen) wordt in 2023 vormgegeven. T3: Geen aanvullingen op T2.</p>
Een zorgpartij huurt momenteel woningen van CvB op intermediaire basis (contract tm 2027). Recentelijk hebben zij aangegeven vanaf 1 juli 2022 geen zorg meer te leveren aan de bewoners. Dit gaat een derde partij doen maar dan op basis van scheiding wonen en zorg. Het risico dat we lopen is dat we rechtstreeks gaan verhuren aan de cliënten en dat we daarmee het dervings- en leegstandsrisico gaan lopen terwijl dit risico nu nog bij de zorgpartij ligt. Een ander risico vormen de specifieke investeringen welke we hebben gedaan voor de zorgpartij welke we nu niet meer vergoed gaan krijgen.	'Inventarisatie van alle informatie bij de betreffende zorgpartij om een goed beeld te krijgen van de huidige situatie. Op basis hiervan gaan we komen met een voorstel voor de afwikkeling van het huidige contract met de zorgpartij en om te komen tot nieuwe contracten met de huidige cliënten van de zorgpartij. Dit in afstemming met de ouderorganisatie.	<p>Er is een interne werkgroep ingesteld om een inventarisatie te maken van alle zaken die spelen omtrent een evt. overdracht zoals: huur en servicekosten, onderhoud en gebruik gemeenschappelijke ruimtes, etc. Dit moet voor het eind 2022 leiden tot een voorstel aan het Mt over de voorwaarden waaronder we het gehuurde weer terugnemen (o.b.v. scheiding wonen en zorg). Het is gecompliceerd en de zorgpartij levert informatie traag aan. De cliënten die momenteel gehuisvest zijn dit complex gaan geen hinder ondervinden van deze transitie. Het overleg met betrokken partijen is goed.</p>
Het niet kunnen realiseren van de nieuwbouwambitie zoals vastgelegd in het Strategisch Voorraad Beleid.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Meerjarenplanning met locaties vastleggen in Prestatieafspraken 2. Studie uit laten voeren naar mogelijke inbreidingslocaties/bougrond. 	Nieuwbouw Hertoglaan is opgestart. Dialoog met omwonende gestart. Loopt op schema.

Strategische risico's	Beheersmaatregel(en)	Ondernomen actie(s)
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 afdeling. Onderhouden flexibele schil. Aantrekken van personeel met groeipotentie en opleidingsplan aanbieden en uitwisselen met andere omliggende corporaties. HR-functie (deeltijd) inrichten met opdracht risico mitigeren.	We gaan regionaal samenwerken op het vlak van arbeidsmarktcommunicatie. T.a.v. HRM onderzoeken we nu de samenwerking met een collega-corporatie om te komen tot een structurele inrichting. Bij ziekte kennen we nu een flexibele schil waarop we terug kunnen vallen. De vacature Manager Wonen is inmiddels uitgezet.
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.	Vanuit het controleplan 2e lijn wordt in september een uitvraag gedaan bij het Mt t.a.v. de back-up van medewerkers en de risico's die we kunnen onderkennen hierbij. De volgende stap hierin is het mitigeren van deze risico's in. Het back-up plan is naar verwachting in de eerste helft van 2023 klaar.
Risico dat CvB onvoldoende inzet pleegt om de jaarlijkse 3% emissiereductie te halen en daardoor de doelstelling van totaal 30% reductie in 2030 onhaalbaar wordt.	Vanuit de Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) komen met gerichte maatregelen en productie-planning in het woningbezit om doelstelling tot 2030 te plannen en plan voor een jaarlijkse evaluatie en bijsturing voortgang naar 2030.	Eind 2022 wordt ervoor gezorgd dat de reductiecijfers goed en volledig berekend zijn. Daarmee krijgen we een betrouwbaar beeld van de CO2-reductie. Deze zal naar verwachting redelijk in lijn liggen met de planning. De 30% reductie eind 2030 is en blijft het streven. Zorg blijft de kostenontwikkeling in de bouw.
Overschrijding budget door te weinig inzicht in de kostenontwikkeling en onduidelijkheden afspraken aannemer en gebrek aan afstemming aannemer en CvB	1. Afspraken maken in oplegger 'Onderbouwing inkoop' en overschrijdingen melden bij manager Vastgoed en Wonen 2. Afstemmen KCC, mutatieopzichter en coördinator Dagelijks Onderhoud over extra processtap. 3. Iedere mutatie apart afrekenen/inzichtelijk hebben	Geen veranderingen t.o.v. T2, behalve dat we voor DO per 22-09 overstappen naar twee nieuwe DO-partners, die ook verantwoordelijk zijn voor PO en verduurzaming. Contractuele afspraken dienen nog te worden gemaakt en daarmee zou dit risico zomaar kunnen komen te vervallen.
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. De eerste bevindingen van de medewerker I&A zijn besproken met de manager Bedrijfsvoering. Deze zullen op korte termijn worden besproken in het Mt. Er zal daarna een actieplan worden opgesteld. Vervolg wordt opgepakt in 2023.
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. O.b.v. verbeterde data zijn de streefhuren opnieuw bepaald in tertiaal 3. Controle bij nieuwe toewijzing o.b.v. 4-ogenprincipe is geborgd in het proces. Er is nog geen onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor een vaste streefhuur in viewpoint. Derhalve is de voortgang op de mitigerende maatregelen iets naar beneden bijgesteld.

Belangrijke onderhoudsrisico's

De belangrijkste onderhoudsrisico's worden hieronder aanvullend benoemd.

Risico's onderhoudskosten

In 2022 kregen we te maken met prijsstijgingen die we niet hadden kunnen prognosticeren. Mede door de vaste prijsafspraken met partners waren de gevolgen te overzien. Vooral nog lijkt de sterkste stijging van de prijzen achter de rug, wel blijven de onderhoudskosten een belangrijk aandachtspunt. Met name door het onder de loep nemen van Contractonderhoud en het implementeren van Dagelijks Onderhoud bij de RGS partners wordt het risico op onverwachte prijsstijgingen ingeperkt.

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 maandelijkse 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. In 2022 zijn alle woningen (daar waar mogelijk) voorzien van rookmelders.

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 mutatiwoningen wordt al het aangetroffen zichtbare asbest direct gesaneerd.

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. 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%

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



Bij veranderend beleid of aanpassingen in de projectenportefeuille toetst de woonstichting voortdurend op basis van scenarioberekeningen de effecten op bovenstaande kengetallen. Daarnaast hebben wij eind 2020 het investeringsstatuut geactualiseerd. 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 zijn we in 2022 op volle kracht verdergegaan met het verbeteren van ons risicomanagement. Naar aanleiding van de bevindingen in de managementletter 2021 is daarom begin 2022 het controleplan 2e lijn opgesteld en geformaliseerd. In 2023 gaan de controller en de auditor een Operational Control Framework uitwerken op basis waarvan we het controleplan 2^e lijn beter inhoud kunnen geven ten aanzien van de operationele 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.

Tot slot is er in de tweede helft 2022 een concept risicomanagementbeleid op papier gezet. In de eerste helft van 2023 gaan we deze formaliseren en implementeren waardoor we risicomanagement organisatie breed gaan toepassen en daarmee de volgende doelstellingen bereiken:

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


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

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

Risicomanagement is een basis voor keuzes en maakt deel uit van de besluitvorming. Door het op een standaardwijze inventariseren en beoordelen van risico's, zullen risico's inzichtelijker worden en zal daardoor de kwaliteit van besluitvorming toenemen. Hierbij wordt ook de nodige aandacht besteed aan

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 




het inventariseren en mitigeren van frauderisico's. Door het doorvoeren van de gewenste functiescheiding en autorisaties in het systeem proberen we de mogelijkheden tot fraude te beperken. Daarnaast kennen we een klokkenluidersregeling, een vertrouwenspersoon en een integriteitscode als het toch fout mocht gaan.

Interne transparantie rondom risico's en risicobeheersing is van belang om van elkaar te leren, synergie te bewerkstelligen en verantwoording af te leggen. We creëren een cultuur waarbij het inzichtelijk maken van het dagelijks werk voor anderen en het afleggen van verantwoording normaal wordt gevonden. Uiteindelijk zal vanuit risicomanagement de aandacht niet gericht zijn op zaken die mis kunnen gaan, maar op de wijze waarop de doelstellingen beter bereikt kunnen worden. Om inzicht te krijgen in onze bedrijfscultuur is eind 2022 is er een softcontrol onderzoek uitgevoerd door de externe auditor. De resultaten zijn besproken in 2023 in het MT, RvC en AC en zullen in 2023 worden opgenomen in de agenda's van het afdelingsoverleg.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 61



5. Toekomstparagraaf

Wij kijken niet alleen terug op een bewogen 2022, maar ook terug op een constructieve ondernemingsplanperiode. We zijn dankbaar voor alle mooie en positieve ontwikkelingen en voor het gevoel van saamhorigheid en betrokkenheid, kijken wij met enthousiasme naar de komende ondernemingsplanperiode. Wij staan voor persoonlijk contact, dichtbij, kleinschalig, mét bewoners, collega's en belanghouders. Het contact met een gouden randje. Daarmee willen we natuurlijk samen het verschil blijven maken en onze ambities waarmaken.


Wij krijgen als organisatie te maken met een bestuurswissel maar blijven koersvast en 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) bewoners door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen.

De meerjarige prestatieafspraken die wij maakten samen met onze HBV, TBV Wonen, Woonveste, hun HBV's en de gemeente Vught om in de gemeente Vught de sociale huurvoorraad te laten groeien met minimaal 210 en maximaal 600 woningen hebben wij verankerd in ons ondernemingsplan. 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 ernaar 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 toekomstige bewoners 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. Onze risicobereidheid krijgt met een nieuw ondernemingsplan een hernieuwd kader. 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 2023 tot en met 2032. Hoewel we scherp(er) aan de wind moeten varen om onze ambities voor onze bewoners en toekomstige bewoners te kunnen behalen zien wij de toekomst met vertrouwen tegemoet.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 




6. Kerncijfers

Kengetallen over de afgelopen drie jaar	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden in beheer			
Zelfstandige huurwoningen	3.137	3.144	3.002
Onzelfstandige huurwoningen	15	8	8
Intramuraal (zorgvastgoed)	135	135	130
Totaal woningen	3.287	3.287	3.140
Parkeervoorzieningen	197	197	197
BOG/MOG	13	13	12
Totaal overig vastgoed	210	210	209
TOTAAL VHE's	3.497	3.497	3.349
Verloop bezit			
Beginstand vhe's	3.497	3.349	3.349
Oplevering nieuwbouw	0	152	10
Verkoop	0	-4	-9
Sloop	0	0	0
Fusie	0	0	0
Overige mutaties	0	0	-1
Eindstand vhe's	3.497	3.497	3.349
Huurprijsklassen			
Goedkoop	579	522	631
Betaalbaar	2.396	2.539	2.248
Dure woningen	214	159	181
Boven liberalisatiegrens	98	67	80
Totaal woningen	3.287	3.287	3.140
Huren			
Aantal woningzoekenden	5.195	5.402	5.319
Aantal actief woningzoekenden	313	1.136	1.211
Gemiddeld reacties per woning	69	37	53
Aantal toewijzingen totaal	138	380	178
Aantal DAEB toewijzingen	134	365	163
Toewijzingen primaire doelgroep (min.80%)	95,5%	94,4%	94,6%
Uitzondering toewijzing inkomen (max.10%)	4,5%	2,9%	3,6%
Uitzondering toewijzing overig (max.10%)		2,7%	1,8%
Passende toegewezen (min.95%)	100,0%	98,7%	99,4%
Huurachterstand	0,36%	0,41%	0,29%
Huurderving	0,50%	0,79%	0,80%
Gemiddelde huurverhoging	2,25%		2,34%
Aantal betalingsregelingen	86	95	95
Bedrag betalingsregelingen	€ 37.230	€ 45.739	€ 48.302
Aantal deurwaarder	6	5	7
Bedrag deurwaarder	€ 34.206	€ 15.626	€ 10.091

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138


Paraaf: 



Kengetallen over de afgelopen drie jaar	2022	2021	2020
Financiële Kengetallen			
Solvabiliteit (beleidswaarde)	61,4%	58,1%	46,8%
ICR	3,09	3,36	1,74
LTV beleidswaarde	38,2%	44,0%	56,5%
Dekkingsratio (obv Marktwaarde)	15,6%	23,5%	25,7%
Marktwaarde activa in exploitatie DAEB	€ 596.251.276	€ 585.545.839	€ 478.230.378
Marktwaarde activa in exploitatie niet-DAEB	€ 23.213.596	€ 23.916.703	€ 21.436.238
Activa in ontwikkeling	€ -	€ -	€ 10.056.378
Lang vreemd vermogen	€ 110.946.142	€ 117.617.735	€ 102.624.068
Eigen Vermogen	€ 512.365.379	€ 518.300.091	€ 407.386.016
Jaarresultaat	€ -5.934.711	€ 110.914.074	€ 51.062.588
Onderhoud			
Kosten per VHE			
Dagelijks onderhoud	€ 514	€ 719	€ 647
Planmatig / projectonderhoud	€ 1.478	€ 995	€ 620
Personeelsbezetting			
Aantal medewerkers	32,0	30,0	31,0
Aantal fte	26,9	26,4	27,1
Ziekteverzuim	7,8%	2,8%	1,1%

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 64



Jaarrekening



7. Balans

Activa		Voor resultaatbestemming	
Omschrijving		2022	2021
Immateriële vaste activa	€		€
Immateriële vaste activa	1201	824.696	1.099.594
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1202	596.251.276	597.999.571
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1203	23.213.596	24.031.306
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1204	5.285.805	5.633.306
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1205	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen		624.750.677	627.664.183
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1206	3.938.553	3.997.992
Totaal van materiële vaste activa		3.938.553	3.997.992
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	1207	1.504.164	2.619.010
Overige vorderingen	1208	8.388.962	10.967.880
Totaal van financiële vaste activa		9.893.126	13.586.890
Totaal van vaste activa		639.407.052	646.348.659
Totaal van voorraden		-	-
Vorderingen			
Huurdebiteuren	1209	96.613	91.851
Overige vorderingen	1210	153.992	144.931
Overlopende activa	1211	243.049	815.699
Totaal van vorderingen		493.654	1.052.481
Liquide middelen	1212	1.626.131	6.751.962
Totaal van vlottende activa		2.119.785	7.804.443
Totaal van activa		641.526.837	654.153.102



Passiva

Voor resultaatbestemming

Omschrijving		2022	2021
Eigen vermogen	€		€
Herwaarderingsreserves	1213	390.230.926	396.192.127
Wettelijke en statutaire reserves	1214	824.696	1.099.595
Overige reserves	1215	127.244.468	10.094.294
Resultaat na belastingen van het boekjaar	1216	-5.934.711	110.914.075
Totaal van eigen vermogen		512.365.379	518.300.091
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1217	1.349.205	-
Totaal van voorzieningen		1.349.205	-
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	1218	110.946.142	117.617.735
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1219	5.179.922	5.544.750
Totaal van langlopende schulden		116.126.064	123.162.485
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken	1220	8.706.838	9.160.461
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1221	1.112.723	847.633
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1222	307.711	1.063.188
Overlopende passiva	1223	1.558.917	1.619.245
Totaal van kortlopende schulden		11.686.189	12.690.527
Totaal van passiva		641.526.837	654.153.103



8. Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening

Omschrijving		2022	2021
Huuropbrengsten	1301	23.066.212	22.230.295
Opbrengsten servicecontracten	1302	752.028	656.954
Lasten servicecontracten	1303	-753.318	-656.999
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1304	-1.875.296	-2.135.227
Lasten onderhoudsactiviteiten	1305	-8.519.665	-7.357.414
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1306	-3.598.566	-4.605.490
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		9.071.395	8.132.119
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1307	1.605.629	3.217.477
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1308	-1.206.993	-1.884.684
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		398.636	1.332.793
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1309	-4.805.239	7.174.353
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1310	-2.566.004	95.638.782
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1311	13.322	73.458
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-7.357.921	102.886.593
Overige organisatiekosten	1312	-1.797.595	-3.409.455
Kosten omtrent leefbaarheid	1313	-370.085	-327.666
Netto resultaat overige activiteiten		-2.167.680	-3.737.121
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	1314	-1.853.918	1.830.804
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1315	10.992	13.281
Rentelasten en soortgelijke kosten	1316	-2.058.953	-2.330.141
Totaal van financiële baten en lasten		-3.901.879	-486.056
Totaal van resultaat voor belastingen		-3.957.449	108.128.328
Belastingen	1317	-1.977.262	2.785.746
Totaal van resultaat na belastingen		-5.934.711	110.914.074
Netto resultaat na belastingen		-5.934.711	110.914.074



9. Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht		
Omschrijving	2022	2021
Huurontvangsten	22.955.118	21.645.026
Vergoedingen	773.740	670.000
Overige bedrijfsontvangsten	76.587	192.676
Saldo ingaande kasstromen	23.805.445	22.507.702
Betalingen aan werknemers	2.568.267	2.369.132
Onderhoudsuitgaven	6.999.236	5.797.739
Overige bedrijfsuitgaven	4.171.139	5.672.716
Betaalde interest	2.086.949	2.354.630
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	105.366	89.873
Verhuurderheffing	2.335.912	-
Vennootschapsbelasting	1.172.863	677.383
Saldo uitgaande kasstromen	19.439.732	16.961.473
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.365.713	5.546.229
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	2.630.932
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	257.119	662.662
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.146.945	622.394
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.404.064	3.915.988
Nieuwbouw huur	147.257	13.400.288
Verbeteruitgaven	3.357.798	1.176.202
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	206.936	448.713
Investerings overig	58.361	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	3.770.352	15.025.203
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.366.288	-11.109.215
Nieuwe te borgen leningen	2.000.000	23.007.332
Aflossing geborgde leningen	9.125.256	12.243.904
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.125.256	10.763.428
Toename (afname) van geldmiddelen	-5.125.831	5.200.442
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.751.962	1.551.520
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.626.131	6.751.962



10. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

1001 Algemeen

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

1002 Activiteiten van de woonstichting en bij behorende regelgeving

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

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2020) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 26 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 2022).

1003 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstellingen.

1004 Groepsverhoudingen

In 2022 heeft Woonstichting Charlotte van Beuningen geen groepsverhoudingen.



1005 Stelselwijzigingen

In 2022 is er geen sprake van stelselwijzigingen.

1006 Schattingswijzigingen

In 2022 is er sprake van schattingswijzigingen voor wat betreft de normbepaling onderhoud (meerjarenonderhoud) en marktwaarde meergezinswoningen Grote Zeeheldenbuurt.

1007 Presentatiewijzigingen

In 2022 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

In 2022 is er geen sprake van een consolidatie.

1010 Verbonden partijen

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

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

1011 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

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

- de aard van de niet-DAEB activiteiten;



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

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

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

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak in de Gemeente Vught behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van 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 geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.
- Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

1012 Schattingen en veronderstellingen

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

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

Herwaardering vastgoedbeleggingen

De woonstichting waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde, waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De



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

Voorziening dubieuze debiteuren

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

1013 Salderen

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

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

Algemeen en grondslagen voor de waardering activa en passiva vaste activa

1014 Algemeen

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient voor 2022 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. In 2021 is een nieuwe RJ645 uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In deze richtlijn zijn onder meer de sectorspecifieke verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Ook wordt hierin verwezen naar het Handboek modelmatig waardering voor 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 Rtv.

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 Rtv 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.

1015 Vergelijking met voorgaand jaar

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

1016 Immateriële vaste activa

Implementatie Primair systeem

De immateriële vaste activa 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.

1017 Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

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

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

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

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

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het



gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst en-verliesrekening verwerkt.

Verwerking groot onderhoud

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

1018 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 2022).

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. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Aangezien de huursom van BOG, MOG en intramuraal vastgoed (ZOG) meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, past de woonstichting conform de regelgeving in het Handboek voor de volgende categorieën van het bezit de full-versie van het Handboek modelmatig 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: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

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

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

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

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

De woonstichting heeft de voorgeschreven parameters en uitgangspunten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 toegepast.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

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



Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

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

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeulleniveau 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 nominale eigen beheernorm (gecorrigeerd door inflatie) op basis van de begroting 2023-2032 en de kostenverdeelstaat.



Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingcomplex 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 terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de woonstichting een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder



rekening te houden met de tijdswaarde van geld, aangezien inschatting van het tijdstip, waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede 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.

1019 Financiële activa

Kopen naar Wens


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

1020 Voorraad

Vastgoed bestemd voor verkoop

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 84



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.

1021 Vorderingen

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

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

1022 Liquide middelen

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

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

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

1023 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

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

1024 Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het



betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen

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

1025 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking tegen reële waarde gewaardeerd. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

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

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



1026 Kortlopende schulden

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

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

1027 Geamortiseerde kostprijs

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

11. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

1101 Algemeen

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

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



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

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

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 2022 is de afwijking van de verdeelsleutels ten opzichte van 2021 beperkt. Net als in 2021 is in 2022 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 huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

1103 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van bewoners 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 aangegane 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 bewoners 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 afwaardering 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden.

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

1201 Immateriële vaste activa

	31-12-2022		31-12-2021	
	€		€	
1201 Immateriële vaste activa				
Immateriële vaste activa DAEB	783.791		1.045.055	
Immateriële vaste activa niet-DAEB	40.905		54.539	
Totaal immateriële vaste activa	824.696		1.099.594	

	31-dec-22		31-dec-21	
	€		€	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Aanschafwaarde 1 januari	1.306.319	68.175	682.238	35.605
Mutaties:				
Activa implementatie	-	-	624.081	32.570
Totaal van de mutaties	-	-	624.081	32.570
Aanschafwaarde 31 december	1.306.319	68.175	1.306.319	68.175
Aanschafwaarde 1 januari:	1.306.319	68.175	1.306.319	68.175
Afschrijving immateriële vaste activa	-522.528	-27.270	-261.264	-13.635
Totaal immateriële vaste activa	783.791	40.905	1.045.055	54.540

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 123.

Vastgoedbeleggingen

VASTGOEDBELEGGINGEN

	31-dec-22		31-dec-21	
	€		€	
1202 Vastgoed in exploitatie DAEB	596.251.276		597.999.571	
1203 Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	23.213.596		24.031.306	
1204 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.285.805		5.633.306	
1205 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-		-	
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	624.750.677		627.664.183	



1202/1203 Vastgoed in exploitatie

1202 VASTGOED IN EXPLOITATIE 1203	31-dec-22	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-21
	€	€	€	€
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Cumulatieve aanschafwaarde	222.759.238	13.905.368	192.588.260	13.636.908
Cumulatieve herwaarderingen	383.801.140	11.609.048	294.185.010	9.865.541
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.560.807	-1.483.110	-8.542.892	-1.886.211
Cumulatieve aanschafwaarde per 1 januari	597.999.571	24.031.306	478.230.378	21.436.238
Mutaties:				
Overboekingen vastgoed in ontwikkeling			27.535.528	-
Investerings - na eerste waardering	3.357.798	36.522	1.429.598	6.395
Overige waardeveranderingen	-3.357.798	-36.522	-1.429.598	-6.395
Buitengebruikstellingen en afstotingen			-810.049	-
Herclassificatie - DAEB - niet-DAEB	-558.226	558.226	-262.065	262.065
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	-1.190.069	-1.375.936	93.305.779	2.333.003
Totaal van de mutaties	-1.748.295	-817.710	119.769.193	2.595.068
Cumulatieve boekwaarde 31 december	596.251.276	23.213.596	597.999.571	24.031.306
Stand per 31 december				
Aanschafwaarde	226.117.036	13.941.890	222.759.238	13.905.368
Cumulatieve herwaarderingen	383.242.914	12.167.274	383.801.140	11.609.048
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.108.674	-2.895.568	-8.560.807	-1.483.110
Cumulatieve boekwaarde	596.251.276	23.213.596	597.999.571	24.031.306


In 2022 zijn de WOZ-waarden vastgesteld op 834 miljoen euro. De waarde in 2021 was € 782 miljoen.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Noordoost-Noord-Brabant was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 30-03-2023 inzake marktontwikkelingen marktwaarde verhuurde staat 2022 circa 9,8 % te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 60,7 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM-cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

De investeringen hebben betrekking op duurzaamheidsingrepen in bestand bezit. 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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 95



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

DAEB en niet-DAEB winst- en verliesrekening en kasstromen.

Marktwaaarde

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

Marktwaaarde per type	2022	2021	Waardering
EGW	365.940.394	361.725.900	Basis
MGW	225.834.035	232.785.906	Basis
BOG	2.851.602	2.932.844	Full
MOG	7.111.886	7.001.442	Full
ZOG	15.569.945	15.631.178	Full
Parkeren	2.157.011	1.953.607	Basis
Totaal	<u>619.464.873</u>	<u>622.030.877</u>	

Bij het doorexplotatiescenario 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 doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woon-gelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de 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.

In voorgaand jaar waren de WOZ-waardes van de Grote Zeeheldenbuurt, welke dienen als grondslag voor de leegwaardes, gebaseerd op de waarde onbebouwde grond (peildatum voorgaand jaar).

Deze waarde was beduidend te laag waardoor een inschatting is gemaakt op basis van de stichtingskosten en de WOZ-waardes van vergelijkbare eenheden. Deze inschatting is in 2022 te hoog gebleken, de werkelijke WOZ-waardes liggen (significant) lager dan de inschatting voorgaand jaar, wat een drukkend effect heeft op de marktwaaarde.



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

Parameters woonegelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,80%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Noordoost Noord-Brabant)	-0,49%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten - EGW	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481
Beheerkosten - MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 445	€ 445	€ 445	€ 445	€ 445	€ 445	€ 445
Beheerkosten - zorgeneheid (extramuraal)	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2021)	0,070%						
Gemeentelijke OZB - Vught	0,1010%						
Gemeentelijke OZB - 's-Hertogenbosch	0,0731%						
Gemeentelijke OZB - Oisterwijk	0,1096%						
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	2,50%	2,50%	
Huurderving, als % van de huursom	1,00%						
Minimale mutatiekans bij zowel doorexpluiten als uitponden	4,00%						
Maximale mutatiekans voor EGW, MGW en extramuraal zorgeneheid	50,00%						
Maximale mutatiekans voor studenteneenheden	100,00%						
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571,-						
Verkoopkosten bij uitponden, als % van de leegwaarde	1,00%						
Disconteringsvoet referentiewoning	5,53%						
Disconteringsvoet opslag type woning	-0,05% - 0,00%						
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,16% - 0,11%						
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant regio	0,19%						
Disconteringsvoet opslag krimpgedebied	0,00% - 0,86%						
Disconteringsvoet opslag doorexpluiten / uitponden	0,00% - 0,82%						
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant marktontwikkeling	0,20%						
Disconteringsvoet referentiewoning studenten en extramuraal zorgeneheden	6,70%						
Disconteringsvoet opslag type woning	0,00% - 0,60%						
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,5% - 0,13%						


Parameters Instandhoudingsonderhoud EGW doorexploteerscenario						
	> = 1940	> = 1960	> = 1975	> = 1990		
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	> = 2005
< 40	€ 1.426	€ 1.400	€ 1.405	€ 1.428	€ 1.451	€ 1.538
> = 40 < 60	€ 1.601	€ 1.561	€ 1.557	€ 1.568	€ 1.602	€ 1.703
> = 60 < 80	€ 1.714	€ 1.666	€ 1.665	€ 1.668	€ 1.710	€ 1.820
> = 80 < 100	€ 1.825	€ 1.770	€ 1.778	€ 1.776	€ 1.826	€ 1.944
> = 100 < 120	€ 1.872	€ 1.816	€ 1.834	€ 1.829	€ 1.883	€ 2.005
> = 120	€ 1.920	€ 1.861	€ 1.890	€ 1.883	€ 1.941	€ 2.066

Parameters Instandhoudingsonderhoud MGW doorexploteerpondscenario						
	> = 1940	> = 1960	> = 1975	> = 1990		
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	> = 2005
< 40	€ 1.199	€ 1.256	€ 1.276	€ 1.314	€ 1.410	€ 1.493
> = 40 < 60	€ 1.281	€ 1.328	€ 1.371	€ 1.406	€ 1.501	€ 1.593
> = 60 < 80	€ 1.404	€ 1.437	€ 1.500	€ 1.529	€ 1.625	€ 1.729
> = 80 < 100	€ 1.572	€ 1.589	€ 1.663	€ 1.684	€ 1.784	€ 1.902
> = 100 < 120	€ 1.726	€ 1.728	€ 1.816	€ 1.829	€ 1.933	€ 2.065
> = 120	€ 1.836	€ 1.826	€ 1.932	€ 1.940	€ 2.046	€ 2.189

Parameters Instandhoudingsonderhoud EGW uitpondscenario						
	> = 1940	> = 1960	> = 1975	> = 1990		
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	> = 2005
< 40	€ 900	€ 881	€ 834	€ 858	€ 856	€ 939
> = 40 < 60	€ 994	€ 962	€ 911	€ 911	€ 903	€ 1.014
> = 60 < 80	€ 1.058	€ 1.018	€ 960	€ 947	€ 935	€ 1.063
> = 80 < 100	€ 1.123	€ 1.075	€ 1.006	€ 982	€ 967	€ 1.112
> = 100 < 120	€ 1.153	€ 1.103	€ 1.026	€ 998	€ 982	€ 1.133
> = 120	€ 1.184	€ 1.130	€ 1.045	€ 1.013	€ 997	€ 1.155

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 97



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

<i>Parameters Instandhoudingsonderhoud MGW uitpondscenario</i>						
Bouwjaarklasse / Grootte		>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	
		< 1940	< 1960	< 1975	< 1990	< 2005
< 40	€ 712	€ 770	€ 774	€ 805	€ 880	€ 963
>= 40 < 60	€ 774	€ 819	€ 834	€ 860	€ 927	€ 1.020
>= 60 < 80	€ 858	€ 890	€ 912	€ 928	€ 986	€ 1.093
>= 80 < 100	€ 968	€ 984	€ 1.006	€ 1.008	€ 1.056	€ 1.182
>= 100 < 120	€ 1.069	€ 1.069	€ 1.094	€ 1.082	€ 1.122	€ 1.266
>= 120	€ 1.145	€ 1.133	€ 1.162	€ 1.143	€ 1.175	€ 1.332

<i>Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed</i>	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijnsinflatie	2,70%	9,90%	2,60%	1,80%	2,30%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,50 / € 7,90 / € 10,50					
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10,90 / € 13,20 / € 13,20					
Marketing	14% van de marktjaarhuur					
Beheerkosten	3% / 2% / 2,5%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2021)	BOG/MOG 0,13% ZOG 0,35%					
Disconteringsvoet referentie object	9,20%					
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,25% - 0,59%					
Disconteringsvoet opslag type contract	0,00% / 0,07% / 0,00%					
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,00%					

<i>Parameters parkeergelegenheid</i>	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijnsinflatie	2,70%	9,90%	2,60%	1,80%	2,30%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	€ 60,- per jaar					
Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	€ 202,- per jaar					
Beheerkosten - Parkeerplaats	€ 30,- per jaar					
Beheerkosten - Garagebox	€ 41,- per jaar					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2021)	0,23%					
Disconteringsvoet referentie object	6,70%					
Disconteringsvoet opslag type (parkeerplaats/ garagebox)	0,00% / 0,09%					
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,35%					

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

Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. 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 (peildatum 31 december 2022 met een actualisatiedatum 31 maart 2023). Het handboek is opgesteld om de uniformering en transparantie van de waardering bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten.

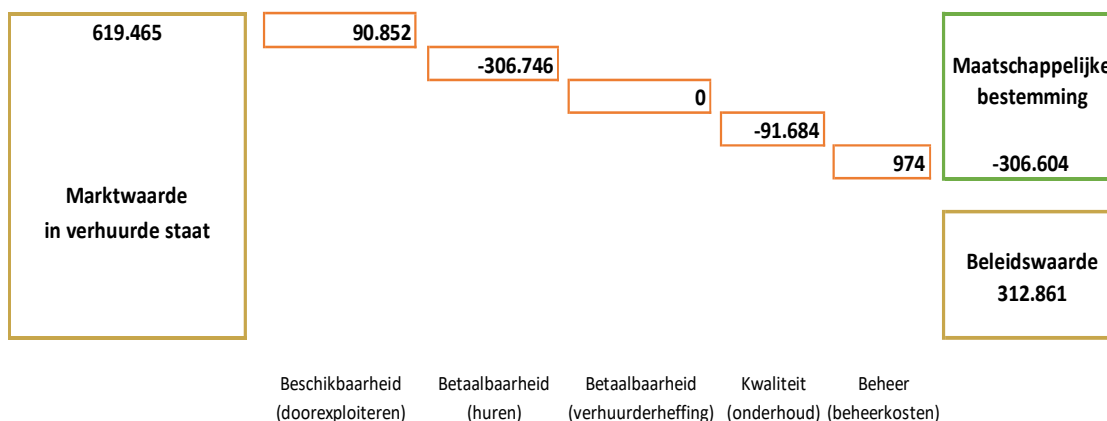
Echter het beleid van Charlotte van Beuningen is niet om het vastgoed te exploiteren conform de uitgangspunten en parameters uit het handboek.

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

Ten aanzien van de activa in exploitatie zijn er in de begroting 2023 verkopen opgenomen. Voor de niet-Daeb tak gaan we complexgewijs 70 eenheden verkopen met een boekwaarde van € 8,4 miljoen. Voor de Daeb-tak is ingeschat dat we 3 eenheden gaan verkopen met een boekwaarde van € 0,9 miljoen. In de eerste helft van 2023 zal er een verkoopvijver worden vastgesteld waar bovenstaande eenheden ook onderdeel van zullen uitmaken.



WATERVAL MARKTWAARDE - BELEIDSWAARDE 2022



Uitgangspunten beleidswaarde

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

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

Ten aanzien van stap 1 (doorexpluiten) zijn alle verhuurbare eenheden op doorexpluiten gezet. Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur voor zowel de eengezins- als de meergezinswoningen ingerekend. Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de onderhoudsnorm voor zowel de eengezins- als de meergezins- woningen ingerekend.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beheernorm voor zowel de eengezins- als de meergezinswoningen ingerekend. In onderstaande tabel zijn de normen weergegeven.

	2022	2021
Disconteringsvoet	5,42%	5,55%
Streefhuur	€ 607,00	€ 604,00
Lasten Onderhoud	€ 2.534,00	€ 2.132,00
Lasten Beheer	€ 857,00	€ 811,00

De toename van de beheernorm wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere personeelskosten veroorzaakt door het hogere aantal FTE's ten opzichte van de begroting voorgaand jaar, de stijging van de overige exploitatielasten komt met name door hogere belastingen veroorzaakt door de hogere WOZ ten opzichte van de begroting voorgaand jaar.



De toename van de onderhoudslasten wordt voornamelijk veroorzaakt door het extra ingerekende planmatig onderhoud op basis van de uitgevoerde conditiemetingen, installaties en het vraaggestuurd onderhoud (badkamers, keukens en toiletten).

De normen voor beheer en onderhoud zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting over een periode van 20 jaar. Deze periode is gekozen omdat de gemiddelde resterende levensduur van ons bezit in lijn ligt deze periode waarbij we wel uitgaan van eeuwigdurende exploitatie van onze bezit.

De schattingswijziging is het gevolg van gewijzigde inzichten, aanpassingen in de meerjarenonderhoudsbegroting 2022-2041 waardoor het meerjarenonderhoud € 45 miljoen hoger uitvalt.

Tot en met 2021 werden installaties op basis van storing vervangen en zijn nu op basis van vervangingscyclus opgenomen. Daarnaast is het vervangen van badkamer, keuken en toilet vraag gestuurd opgenomen (beleidskeuze). Deze wijzigingen zorgen voor een aanpassing van het planmatig onderhoud van circa € 29 miljoen.

Klachten en mutatieonderhoud is door het vervallen van de vaste ketenpartner verhoogd o.b.v. advies kostendeskundige. Daarnaast is het contractonderhoud verhoogd veroorzaakt door scherpere wetgeving en certificering personeel bij bedrijven.

Sensitiviteitsanalyse

	Waarde * € 1.000	Effect * € 1.000
Beleidswaarde 2022	312.861	
Beleidsuur + € 25,-	332.797	19.936
Beleidsuur - € 25,-	295.682	-17.179
Onderhoudsnorm + € 100	301.154	-11.707
Onderhoudsnorm - € 100	324.568	11.707
Beheernorm + € 100	301.154	-11.707
Beheernorm - € 100	324.568	11.707
Disconteringsvoet + 0,5%	284.111	-28.750
Disconteringsvoet - 0,5%	347.373	34.512



1204 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-dec-22	31-dec-21
	€	€
1204 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Aanschafwaarde 1 januari	4.544.574	4.871.344
Cumulatieve herwaarderingen	2.200.065	1.530.025
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.111.332	-111.332
Cumulatieve boekwaarde per 1 januari	5.633.306	5.290.035
Mutaties:		
Desinvesteringen	-456.221	-326.770
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	108.720	670.041
Totaal van de mutaties	-347.501	343.271
Aanschafwaarde 31 december	5.285.805	5.633.306
Aanschafwaarde 1 januari	4.088.353	4.544.574
Cumulatieve herwaarderingen	2.308.784	2.200.065
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.111.332	-1.111.332
Boekwaarde 31 december	5.285.805	5.633.306

Charlotte van Beuningen heeft per einde boekjaar nog 25 contracten (2021: 27) afgesloten die kwalificeren als verkoop, waarvoor een terugkooprecht geldt. De huidige marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedraagt € 5,3 miljoen. (vorig jaar: € 5,6 miljoen). De woonstichting heeft in het verleden woningen verkocht aan zittende bewoners in het kader van de Wet bevordering eigen woningbezit, waarbij de bewoners korting is verleend van 15% tot 25% met de bepaling dat wanneer de koper de woning doorverkoopt een tijdsevenredig deel van deze korting dient te worden terugbetaald of de woning verplicht tegen de waarde in het economisch verkeer aan de woonstichting moet worden aangeboden. Vervolgens is het huidige beleid van de woonstichting om de woning vervolgens zonder verdere verplichtingen te verkopen in de vrije verkoop. Indien mogelijk kan de woning aan zittende bewoners worden verkocht onder de regeling Koop Naar Wens, waarmee de doorstroming in het woningbezit bevorderd kan worden.



1205 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>31-dec-22</u>	<u>31-dec-21</u>
	€	€
1205 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschafwaarde	-	20.258.462
Cumulatieve herwaardering	-	-10.202.084
Overboeking van voorziening	-	-
Boekwaarde per 1 januari	-	<u>10.056.378</u>
Mutaties:		
Overboekingen vastgoed in ontwikkeling	-	-27.535.528
ORT DAEB	-1.410.919	-
Investerings - initiële verkrijgingen	61.714	8.868.774
Desinvestering	-	-
Overige waardeveranderingen	1.349.205	<u>8.610.376</u>
Totaal van de mutaties	-	<u>-10.056.378</u>
Aanschafwaarde	61.714	-
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	-1.410.919	-
Overboeking naar voorziening	1.349.205	-
Boekwaarde 31 december	-	-


In oktober 2022 is het fase document Nieuwbouw Hertoglaan (Initiatief-Definitiefase) goedgekeurd door de RVC en zijn de nieuwbouwplannen gecommuniceerd met de bewoners en omwonenden. Het project bestaat uit 54 appartementen waarvan er 18 aan een zorgpartij worden verhuurd. De investeringen in 2022 zijn de kosten van de projectleider nieuwbouw. Doordat het project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is er een onrendabele top berekend en verantwoordt in de jaarrekening. De verwachte totale stichtingskosten van het nieuwbouwproject worden geschat op € 11,5 miljoen.

1206 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>31-dec-22</u>	<u>31-dec-21</u>
	€	€
1206 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Aanschafwaarde	6.033.300	6.028.208
Cumulatieve afschrijvingen	-2.035.308	-1.876.137
Boekwaarde begin boekjaar	3.997.992	<u>4.152.071</u>
Mutaties:		
Investerings	49.162	14.639
Desinvesteringen	-134.339	-9.547
Correctie afschrijving (buiten gebruikstelling)	140.259	-
Afschrijvingen	-114.521	-159.171
Totaal van de mutaties	-59.439	<u>-154.079</u>
Aanschafwaarde	5.948.123	6.033.300
Cumulatieve afschrijvingen	-2.009.570	-2.035.308
Boekwaarde einde boekjaar	3.938.553	<u>3.997.992</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 103



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

- Kantoorgebouw/ondergrond: 50 jaar/geen afschrijving
- Verbouw kantoorgebouw: Werkelijke levensduur, max. levensduur kantoor
- Kantoorinventaris: 5/10 jaar
- Automatisering: 3/5 jaar
- Vervoersmiddelen (met restwaarde): 3 jaar

Verzekeringen

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 1 januari 2022 verzekerd voor een vast bedrag per verhuureenheid van € 26,02. In 2021 was dit € 26,10. De verzekeringsmaatschappij zal geen aanspraak doen op onderverzekering omdat jaarlijks het bedrag per verhuureenheid wordt aangepast overeenkomstig het CBS-indexcijfer bouwkosten. Verder zijn er verzekeringen afgesloten voor vervoermiddelen, aansprakelijkheid, reconstructie, huurdersbelang, computers, ziektekosten, aansprakelijkheid bestuurders en rechtsbijstand vervoermiddelen.

Financiële vaste activa

Financiële vaste activa	31-dec-22	31-dec-21
	€	€
1207 Latente belastingvorderingen	1.504.164	2.619.010
1208 Overige vorderingen	8.388.962	10.967.880
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	9.893.126	13.586.890

1207 Latente belastingvorderingen

1207 Latente belastingvorderingen	31-dec-22	31-dec-21
Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	861.152	1.952.748
Vastgoed in exploitatie: verkopen	573.752	639.598
Fiscale onderhoudsvoorziening	-528.940	-557.503
Disagio leningportefeuille	117.276	129.681
Agio Leningruil Vestia	-	199.464
Generieke rentebeperring (ATAD)	480.924	255.022
Totaal	1.504.164	2.619.010

De mutatie in de actieve latentie € 1,5 miljoen is op onderstaande wijze in de winst- en verliesrekening is verwerkt.



	2021	Mutatie	2022
Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	1.952.748	-1.091.596	861.152
Vastgoed in exploitatie: verkopen	639.598	-65.845	573.753
Fiscale onderhoudsvoorziening	-557.503	28.563	-528.940
Disagio leningportefeuille	129.681	-12.406	117.275
Agio Leningruil Vestia	199.464	-199.464	-
Generieke rentebeperring (ATAD)	255.022	225.902	480.924
Totaal Latentie	2.619.010	-1.114.846	1.504.164

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 2022 is deze berekend op 1,60%. Na aftrek van het vennootschapsbelastingtarief (25,8%) bedraagt de netto rente 1,19%.

Toelichting Latenties

Vastgoed in exploitatie

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

Waardering jaarrekening ultimo 2022 (marktwaarde)	619.266.266
Waardering fiscaal ultimo 2022	<u>532.396.879</u>
	-86.869.387

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 1,51% 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 1,51% 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 1,51% 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 openingsbalans 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.

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 1,51% over een periode van 3 jaar.

1208 Overige vorderingen

	<u>31-dec-22</u>	<u>31-dec-21</u>
	€	€
1208 Overige vorderingen		
<u>Te vorderen kopen naar wens</u>		
Stand per 1 januari	10.967.880	9.719.326
Aflossingen	-725.000	-582.250
Waardeveranderingen	-1.853.918	1.830.804
Totaal mutaties	-2.578.918	1.248.554
Stand per 31 december	8.388.962	10.967.880



Toevoeging boekjaar	Aantal	Koopsom bij overdracht	Koopsom uitgesteld	Koopsom totaal
Verkoop 100%	-	-	-	-
Verkoop 75%	-	-	-	-
Verkoop 50%	-	-	-	-
Volledige afkoop	8	-725.000	-	-725.000
Subtotaal	8	-725.000	-	-725.000

Er staan nog 90 woningen als verkocht op de balans op basis van de regeling Kopen Naar Wens. Volgens deze regeling krijgt de zittende bewoner de mogelijkheid om een woning met 10% korting te kopen en deze direct 100% te betalen. Wezenlijk wijkt dit niet af van een reguliere verkoop.

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

De waardeverandering is in de balans verantwoord onder de financiële vaste activa "overige vorderingen". Jaarlijks worden de retributie en de canon, voor zover niet afgekocht, van de verkochte woningen gewaardeerd naar de ontwikkeling van het algemene prijsniveau van koopwoningen. Deze aanpassing vindt plaats volgens de "prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) – reeks eengezins-woningen - voor de provincie waarin de woningen gelegen zijn". Deze cijfers worden gepubliceerd door het kadaster/CBS. Daarnaast hebben 8 woningeigenaren de uitgestelde koopsom betaald, het resultaat is hierboven opgenomen.

Vorderingen

VORDERINGEN	31-dec-22	31-dec-21
	€	€
1209 Huurdebiteuren	96.613	91.851
1210 Overige vorderingen	153.992	144.931
1211 Overlopende activa	243.049	815.699
TOTAAL VORDERINGEN	493.654	1.052.481

Alle vorderingen hebben een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.


1209 Huurdebiteuren

1209 Huurdebiteuren	31-dec-22	31-dec-21
	€	€
Saldo per 31 december alle contracten	96.613	91.851
Betalingsregeling ultimo verslagjaar	37.230	45.740

Per 31 december 2022 is een bedrag van € 34.206 (€ 15.626, 2021) ter incasso uit handen gegeven aan de deurwaarder. De toename is het gevolg van een ontruiming met hoge

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 107



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

mutatiekosten.

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

1210 Overige vorderingen

	<u>31-dec-22</u>	<u>31-dec-21</u>
	€	€
1210 Overige vorderingen		
De Hasselbraam	-	52.338
Overige debiteuren	153.992	92.593
TOTAAL OVERIGE VORDERINGEN	<u>153.992</u>	<u>144.931</u>

1211 Overlopende activa

	<u>31-dec-22</u>	<u>31-dec-21</u>
	€	€
1211 Overlopende activa		
Nog te ontvangen Prorail	9.530	-
Nog te verrekenen verhuurderheffing	-	105.696
Nog te vorderen VPB voorgaande jaren	219.173	672.299
Overige overlopende activa	14.344	37.704
TOTAAL OVERLOPENDE ACTIVA	<u>243.047</u>	<u>815.699</u>

1212 Liquide middelen

	<u>31-dec-22</u>	<u>31-dec-21</u>
	€	€
1212 Liquide middelen		
Direct opvraagbaar:		
Banken	1.626.131	6.751.962
TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN	<u>1.626.131</u>	<u>6.751.962</u>

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



Eigen vermogen

EIGEN VERMOGEN	31-dec-22	31-dec-21
	€	€
1213 Herwaarderingsreserve	390.230.926	396.192.127
1214 Wettelijke reserve immateriële vaste activa	824.695	1.099.595
1215 Overige reserves	127.244.469	10.094.294
1216 Resultaat boekjaar	-5.934.711	110.914.075
Totaal	<u>512.365.379</u>	<u>518.300.091</u>

1213 Herwaarderingsreserve

	31-dec-22	31-dec-21
	€	€
1213 Herwaarderingsreserves		
Stand per 1 januari	396.192.127	304.255.891
Mutaties:		
Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB	-	-547.657
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB	-	10.186
Mutatie herwaardering einde boekjaar	-5.961.201	92.473.707
Totaal mutaties	-5.961.201	91.936.236
Stand 31 december	<u>390.230.926</u>	<u>396.192.127</u>

1214 Wettelijke en statutaire reserves


	31-dec-22	31-dec-21
	€	€
1214 Wettelijke en statutaire reserves		
Stand per 1 januari	1.099.595	717.842
Mutaties:		
Vrijval/toevoeging wettelijke reserve	-274.899	381.753
Totaal mutaties	-274.899	381.753
Stand 31 december	<u>824.696</u>	<u>1.099.595</u>

1215 Overige reserves

	31-dec-22	31-dec-21
	€	€
1215 Overige reserves		
Stand per 1 januari	10.094.294	51.777.663
Resultaat voorgaand boekjaar	110.914.075	51.062.588
Mutaties:		
Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB	-	547.657
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB	-	-10.186
Mutatie wettelijke reserve	274.899	-381.752
Mutatie herwaardering einde boekjaar	5.961.201	-92.901.676
Totaal mutaties	6.236.100	-92.745.957
Jaarresultaat	-	-
Stand 31 december	<u>127.244.469</u>	<u>10.094.294</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 



Het resultaat 2022 van - € 5.934.711 is onttrokken aan de overige reserves.

	<u>31-dec-22</u>	<u>31-dec-21</u>
1216 Resultaat na belastingen van het boekjaar	€	€
Resultaat	-5.934.711	110.914.075

Vorzieningen

1217 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering

	<u>31-dec-22</u>	<u>31-dec-21</u>
VOORZIENINGEN	€	€
1217 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	1.349.205	-

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

Langlopende schulden

LANGLOPENDE SCHULDEN	<u>31-dec-22</u>	<u>31-dec-21</u>
	€	€
1218 Schulden aan banken	110.946.142	117.617.735
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht		
1219 onder voorwaarden	5.179.922	5.544.750
Totaal	116.126.064	123.162.485

1218 Schulden aan banken

	<u>31-dec-22</u>	<u>31-dec-21</u>
1218 Schulden aan banken	€	€
Opgenomen geldleningen	110.946.142	117.617.735
TOTAAL SCHULDEN AAN BANKEN	110.946.142	117.617.735

OVERZICHT LANGLOPENDE SCHULDEN :

Verdeling naar looptijd:

Langer dan 1 en korter dan 5 jaar	19.865.385	27.500.000
Langer dan 5 jaar	91.080.757	90.117.735
Totaal	110.946.142	117.617.735


Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting is € 8.706.838. De materiële vaste activa onroerende zaken in exploitatie is grotendeels als onderpand bij het WSW ingebracht voor de borging van de bestaande lening portefeuille. Alle lening contracten vallen onder de WSW-borging.

De gemiddelde rente van de kapitaalmarktleningen per 31 december 2022 bedroeg 1,60% (in 2021, 2020 en 2019 was dit respectievelijk 1,64%, 2,07% en 2,50%).

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 110



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

	<u>31-dec-22</u>	<u>31-dec-21</u>
	€	€
MUTATIE OPGENOMEN LENINGEN:		
Saldo 1 januari	126.778.246	114.448.868
Nieuwe leningen in het boekjaar	2.000.000	24.572.417
	<u>128.778.246</u>	<u>139.021.285</u>
Aflossingen in het boekjaar	206.838	468.290
Contractuele aflossing ineens	8.918.428	11.774.800
Totaal aflossing boekjaar	<u>9.125.266</u>	<u>12.243.090</u>
	119.652.980	126.778.196
Aflossing komend boekjaar	8.706.838	9.160.461
	<u>110.946.142</u>	<u>117.617.735</u>

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 96.365.622 (In 2021 was dat € 143.179.878). De leningen zijn gewaardeerd met peildatum 31 december 2022. De disconteringscurve die is gehanteerd om de marktwaarde van de leningen te bepalen is de Euribor/Interest Rate Swap curve van 31 december 2022. Er is geen opslag gehanteerd boven deze Euribor/IRS curve. De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen is gemiddeld 17,22 jaar (2021: 18,49 jaar).

In 2022 zijn er in totaal 5 leningen volledig afgelost:

BNG	50.727	2,750%
BNG	167.702	2,950%
BNG	3.000.000	2,790%
NWB	3.000.000	2,940%
BNG	2.700.000	2,610%
Totaal	<u>8.918.429</u>	

Voor 2022 bedraagt de herfinanciering van bestaande leningen:

NWB	2.000.000	2,610%
-----	-----------	--------


1219 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>31-dec-22</u>	<u>31-dec-21</u>
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken		
1219 verkocht onder voorwaarden		
Terugkoopverplichting begin boekjaar	5.544.750	5.264.298
Verminderingen	-460.224	-316.132
Op- / afwaardering	95.396	596.584
	<u>5.179.922</u>	<u>5.544.750</u>
TOTAAL TERUGKOOPVERPLICHTING VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
	<u>5.179.922</u>	<u>5.544.750</u>

In 2022 is er één woning aan de woonstichting terug geleverd. Deze woning is in de vrije verkoop verkocht, waardoor de verplichting exclusief waardeveranderingen afneemt. Daarnaast is er voor één woning de volledige erfpacht afgekocht door de koper. Het resterende aantal woningen bedraagt 25. De verwachte looptijd van de terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is ingeschat op langer dan 1 jaar en wordt

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 111



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

daarom verantwoord als langlopende schuld.

Kortlopende schulden

	<u>31-dec-22</u>	<u>31-dec-21</u>
	€	€
Kortlopende schulden		
1220 Schulden aan banken	8.706.838	9.160.461
1221 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.112.723	847.633
1222 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	307.711	1.063.188
1223 Overlopende passiva	1.558.917	1.619.245
Totaal	<u>11.686.189</u>	<u>12.690.527</u>

1220 Schulden aan banken

1220 Schulden aan banken		
Leningen kredietinstellingen	8.706.838	9.160.461
TOTAAL SCHULDEN AAN BANKEN	<u>8.706.838</u>	<u>9.160.461</u>

1221 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

1221 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	1.112.723	847.633
TOTAAL SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	<u>1.112.723</u>	<u>847.633</u>

1222 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

1222 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Loonheffing en sociale premies	79.221	78.448
Omzetbelasting	200.458	211.633
Vennootschapsbelasting	-	773.107
Pensioenpremies	28.032	-
TOTAAL BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING	<u>307.711</u>	<u>1.063.188</u>



1223 Overlopende passiva

1223 Overlopende passiva

Niet vervallen rente	824.182	965.678
Vooruitontvangen huur	198.571	198.164
Diversen	536.164	455.403
TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA	1.558.917	1.619.245

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 treasury statuut 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 € 1.626.131 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 (2021: € 3 miljoen) om kortstondige fluctuaties op te vangen.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

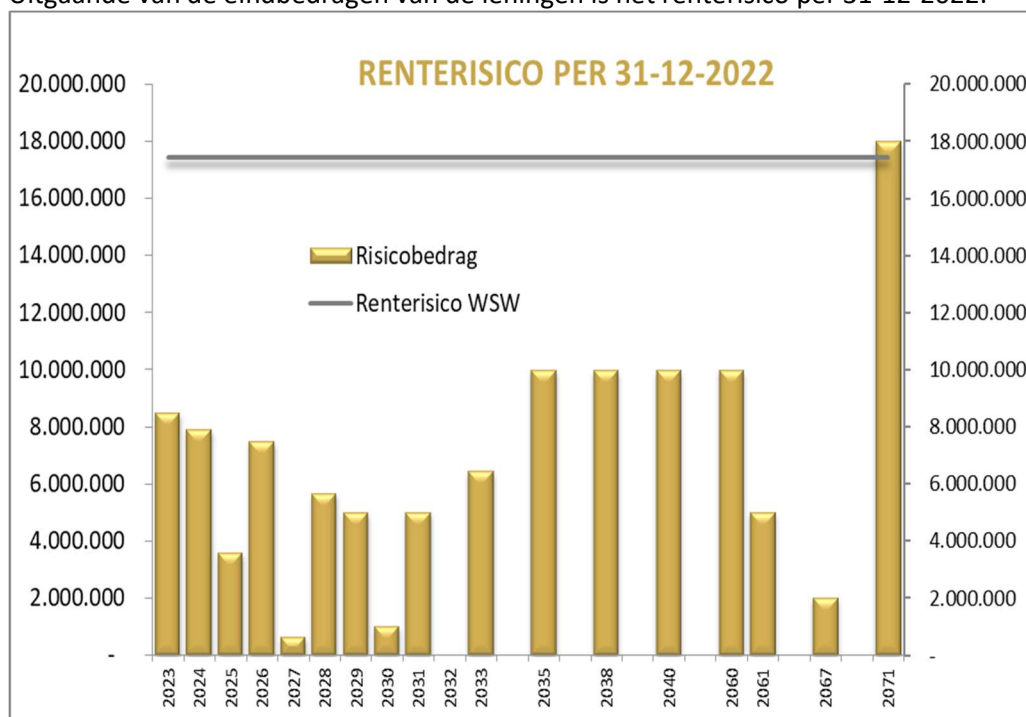


Het rente- en looptijdenbeleid van de woonstichting is erop gericht de rente- resultaten te optimaliseren, rekening houdend met de wettelijke en interne kaders. Bij de keuze voor looptijden wordt rekening gehouden met een optimale spreiding van de portefeuille in tijd en omvang. Hierbij wordt een jaarlijkse 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 31-12-2022:



De overschrijding in 2071 is opgenomen als actie in het treasuryjaarplan 2023.

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:

2022						
Restant loopt	tot 1%	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5%	Totaal
1-5 jaar		3.500.000		14.500.000	10.365.385	28.365.385
6-10 jaar	5.379.167	11.000.000			971.428	17.350.595
11-15 jaar	10.000.000	6.454.000				16.454.000
16-20 jaar		20.000.000				20.000.000
> 20 jaar	34.572.417	910.583	2.000.000			37.483.000
Totaal	49.951.584	41.864.583	2.000.000	14.500.000	11.336.813	119.652.980

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
2023	206.838	8.500.000
2024	206.838	7.900.000
2025	206.838	3.600.000
2026	206.838	7.500.000
2027	149.145	634.615

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf:



De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen is gemiddeld 17,22 jaar (2021: 18,49 jaar).

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

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

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

Prijsrisico

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



Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

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

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 €3.296.233 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 2022 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 2023 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 2022 is in de jaarrekening een belastbare winst van € 4,9 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 deskundigen- bericht 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.



Begin 2023 heeft onze advocaat het signaal afgegeven dat er juridisch een kans bestaat dat de rechter in het voordeel van eigenaar-bewoners vonnis zal uitspreken, dit vanuit zijn kennis van uitspraken uit eerdere vonnissen. In overleg met de RvC is besloten in te zetten op een schikking volgens de contouren van een eerdere tegemoetkoming ('coulance regeling'): 10% boven op de taxatiewaarde inclusief verbetering wordt door CvB vergoed.

Onze advocaat heeft dit voorstel voorgelegd aan de tegenpartij. Het resultaat hiervan is dat 2 kopers verder willen procederen en hierover zijn procesafspraken gemaakt. De overige 18 kopers hebben ingestemd en zijn er VSO's afgesloten met deze kopers.

Loopbaanbudgetten

Per 31-12-2022 hebben de medewerkers van woonstichting Charlotte van Beuningen € 59.063 aan rechten voor loopbaanbudget opgebouwd, waarvan in de toekomst gebruik gemaakt wordt.

Gratificaties

In 2023 zijn er 2 jubilarissen voorzien met een 25-jarig werkjubileum.

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 beleidsdekkingsgraad ultimo 2022 bedroeg 133,7% (2021: 118,8, en 2020: 109,3%). Op een langere termijn dient de vereiste dekkingsgraad op 127,6% uit te komen. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.



13. Toelichting op de winst- en verliesrekening

1301 Huuropbrengsten

	2022	2021
	€	€
1301 Huuropbrengsten		
<u>Woningen en woongebouwen DAEB</u>		
Vught	20.527.799	19.819.423
Den Bosch	801.109	788.189
Oisterwijk	318.091	334.224
	<u>21.646.999</u>	<u>20.941.836</u>
<u>Woningen en woongebouwen niet-DAEB</u>		
Vught	364.592	357.936
Den Bosch	295.424	290.761
Oisterwijk	79.549	57.258
	<u>739.565</u>	<u>705.955</u>
<u>Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB</u>		
Vught	31.386	15.699
Oisterwijk	399.272	391.325
	<u>430.658</u>	<u>407.024</u>
<u>Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB</u>		
Vught	339.385	329.169
Den Bosch	27.405	27.120
	<u>366.790</u>	<u>356.289</u>
Totaal	<u>23.184.012</u>	<u>22.411.104</u>
Huurderving wegens leegstand	117.800	180.809
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	<u>23.066.212</u>	<u>22.230.295</u>

1302 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
	€	€
1302 Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	783.701	724.079
Derving wegens oninbaarheid	-7.291	-21.779
	<u>776.410</u>	<u>702.300</u>
Te verrekenen exploitatieresultaat	-24.382	-45.346
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	<u>752.028</u>	<u>656.954</u>

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



1303 Lasten servicecontracten

	2022	2021
1303 Lasten servicecontracten	€	€
Servicecontracten	728.128	633.931
Administratiekosten	25.190	23.068
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	753.318	656.999

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

Kostenverdeelstaat

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

Kostenverdeelstaat	2022		2021	
	FTE	Verdeelsleutel	FTE	Verdeelsleutel
Lasten verhuur en beheer	13,95	40,54%	12,38	42,00%
Lasten onderhoudsactiviteiten	9,59	27,88%	8,21	27,85%
Overige organisatiekosten	8,10	23,55%	7,11	24,12%
Leefbaarheid	1,68	4,87%	1,68	5,70%
Activa in ontwikkeling	1,09	3,16%	0,10	0,34%
Totaal	34,41	100%	29,48	100%

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

Kostenverdeelstaat

Toegerekende personeelskosten


	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.411.645	1.407.523
Lasten onderhoudsactiviteiten	968.899	931.955
Overige organisatiekosten	819.968	963.582
Leefbaarheidsactiviteiten	169.600	143.762
Activa in ontwikkeling	110.199	28.702
Totaal	3.480.311	3.475.524

Toegerekende overige lasten

	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	433.431	727.704
Lasten onderhoudsactiviteiten	298.026	431.860
Overige organisatiekosten	251.763	479.441
Leefbaarheidsactiviteiten	52.074	102.831
Activa in ontwikkeling	33.836	7.392
Totaal	1.069.130	1.749.229

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 122



Doorbelasting personeelskosten

Gedurende het jaar 2022 had de Woonstichting Charlotte van Beuningen gemiddeld 12,5 werknemers in dienst op basis van een fulltime contract, terwijl in die periode gemiddeld 18,5 parttime medewerkers in dienst waren.

Per 31 december 2022 zijn er 32 werknemers in dienst (26,89 fte) verdeeld over vier afdelingen. Eind 2021 waren er 30 werknemers in dienst, het aantal fte's was toen 26,37.

Per 31 december 2021 zijn door de werknemers 2.298 verlofuren overgeschreven naar het nieuwe jaar.

De uitsplitsing van de Fte's naar afdeling is als volgt:

FTE Overzicht	2022	2021
Directie/Staf	3,03	3,17
Wonen	10,14	12,26
Bedrijfsvoering	5,94	5,05
Vastgoed	7,78	5,89
Totaal	26,89	26,37

De toegerekende personeelskosten bestaan uit de volgende kosten:

PERSONEELSKOSTEN	2022	2021
Lonen en salarissen	2.009.613	1.727.342
Sociale lasten	303.983	253.043
Pensioenpremie	254.381	209.543
	2.567.977	2.189.928
Overige personeelskosten	912.334	1.285.596
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	3.480.311	3.475.524

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


Afschrijving	2022	2021
Afschrijving immateriële vaste activa	274.899	274.899
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	128.482	154.041
Totaal afschrijving	403.381	428.940

1304 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
1304 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	€
Communicatie en publiciteit	17.711	-
Advieskosten	32.094	-
Overige exploitatiekosten	66.789	-
Overige bedrijfsopbrengsten	-17.013	-
Vergoedingen	-69.361	-
Toegerekende personeelskosten	1.411.645	1.407.523
Overige lasten verhuur en beheer	433.431	727.704
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	1.875.296	2.135.227

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 123



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**
WOONSTICHTING

1305 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	€	€
1305 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	729.625	744.894
Mutatieonderhoud	338.482	962.256
Contractonderhoud	730.284	781.016
Totaal dagelijks onderhoud	1.798.391	2.488.166
Overige kosten onderhoud	191.334	25.648
Planmatig onderhoud	5.168.604	3.479.785
Advieskosten	94.410	-
Toegerekende personeelskosten	968.899	931.955
Overige lasten onderhoudsactiviteiten	298.027	431.860
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	8.519.665	7.357.414

1306 Overige directe lasten exploitatie bezit

	2022	2021
	€	€
1306 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	1.042.224	1.000.405
Premie verzekeringen	114.733	110.781
Verhuurderheffing	2.441.609	3.494.304
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	3.598.566	4.605.490

1307 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
1307 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoop vastgoedportefeuille	1.036.732	2.638.242
Verkoopkosten	-53.474	-39.311
Verkoop teruggekochte woningen VoV	631.511	668.662
Verkoopkosten	-9.140	-50.116
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	1.605.630	3.217.477

De regel verkoop vastgoedportefeuille bestaat uit 8 woningen waarbij de uitgestelde betaling is voldaan. De regel verkoop teruggekochte woningen VoV bestaat uit 2 woningen, waarbij één woning conform koopgarant is teruggekocht en vervolgens direct is verkocht en één woning waarbij de erfpacht is afgekocht door de koper.



1308 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2022	2021
1308 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	€
Verkoop vastgoedportefeuille	-725.000	-1.479.487
Verkoop teruggekochte woningen vov	-481.993	-405.197
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-1.206.993	-1.884.684

De verkoop vastgoedportefeuille is de boekwaarde van de 8 woningen waarbij de uitgestelde betaling is voldaan. De boekwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat.

1309 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2022	2021
1309 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	€	€
DAEB:		
Overige waardeverandering investering GZB	-	8.610.376
Onrendabele investering Hertoglaan	-1.410.919	-
Onrendabele investering duurzaamheid	-3.357.798	-1.436.023
	-4.768.717	7.174.353
NIET-DAEB:		
Onrendabele investering duurzaamheid	-36.522	-
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-4.805.239	7.174.353

1310 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille


	2022	2021
1310 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€
DAEB:		
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-1.190.069	93.305.779
	-1.190.069	93.305.779
NIET-DAEB:		
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-1.375.935	2.333.003
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-2.566.004	95.638.782

1311 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
1311 verkocht onder voorwaarden	€	€
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	13.322	73.458
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	13.322	73.458

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 125



1312 Overige organisatiekosten

	2022	2021
	€	€
1312 Overige organisatiekosten		
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia		1.565.085
Autoriteit woningcorporaties	18.609	9.816
Obligo WSW	60.979	71.416
Contributie landelijke federatie	25.699	24.644
Kosten Raad van Commissarissen	96.124	93.028
Kosten externe controle accountant	141.266	132.542
Kosten externe auditor	62.542	33.805
Advieskosten	119.698	-
Overige exploitatiekosten	56.912	-
Toegerekende personeelskosten	930.168	992.284
Overige lasten organisatiekosten	285.598	486.835
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	1.797.595	3.409.455

Accountants honoraria

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

	2022	2021
	€	€
BDO:		
Controle van de jaarrekening	98.736	85.015
Andere controlewerkzaamheden	180	15.307
	98.916	100.322
Meerwerk jaarverslag voorgaand jaar	42.350	38.721
	141.266	139.043
EY:		
Schikking fouterstel	-	-6.500
	-	-6.500
TOTAAL	141.266	132.543

Bovenstaand betreft de gefactureerde honoraria voor de werkzaamheden die bij de Woonstichting Charlotte van Beuningen in 2022 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).



1313 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
1313 Kosten omtrent leefbaarheid	€	€
De Rode Rik	48.273	27.848
Overige exploitatiekosten	22.076	-
Leefbaarheid	78.062	53.225
Toegerekende personeelskosten	169.600	143.762
Overige lasten leefbaarheid	52.074	102.831
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	370.085	327.666

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

	2022	2021
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de		
1314 effecten die tot de vlottende activa behoren	€	€
Kopen naar wens	-1.853.918	1.830.804
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-1.853.918	1.830.804

1315 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
1315 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	€
Rentebaten	-10.992	-13.281
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-10.992	-13.281

1316 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
1316 Rentelasten en soortgelijke kosten	€	€
Rente en kosten rekening courant banken	44.718	46.117
Rente op leningen kredietinstellingen	1.979.003	2.252.636
Borgstellingvergoeding	35.232	31.388
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	2.058.953	2.330.141



1317 Belastingen

1317 Belastingen	BOEKJAAR 2022	BOEKJAAR 2021
	€	€
Winst- en verlies:		
Belastinglatenties:		
Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	1.091.596	-1.561.061
Vastgoed in exploitatie: verkopen	65.845	-1.102.817
Fiscale onderhoudsvoorziening	-28.563	-526.741
Disagio leningportefeuille	12.406	365.242
Agio Leningruil Vestia	199.464	-199.464
Generieke rentebeperving (ATAD)	-225.902	-255.022
Mutatie Belastinglatenties	1.114.846	-3.279.863
Vennootschapsbelasting:		
Teruggave VPB 2016 -2020	-1.010.501	-558.086
Betaalde VPB 2018 -2021	654.584	-
Betaalde VPB 2022	1.218.333	1.052.203
Mutatie vennootschapsbelasting	862.416	494.117
Belastingen per 31 december	1.977.262	-2.785.746
Mutatie latenties	1.114.846	-3.279.863
Acute VPB	1.218.333	1.052.203
Correctie voorgaande jaren	-355.917	-558.086
Stand per 31 december	1.977.262	-2.785.746



	BOEKJAAR 2022
<u>De acute belastinglast is als volgt bepaald:</u>	€
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-3.957.449
Commercieel resultaat verkopen boekjaar	-41.038
Fiscale correctie afschrijvingen in exploitatie en ten dienste van	-1.091.584
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2.566.004
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	4.791.917
Correctie onderhoud-verbetering	1.153.570
Volkshuisvestelijke bijdrage leningenruil Vestia	-782.543
Waardeveranderingen financiële vaste activa (Kopen naar Wens)	1.853.918
Rentelasten en soortgelijke kosten	-44.687
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	<u>8.405.557</u>
Niet-afrekbaar deel gemengde kosten	7.491
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-99.339
Dotatie herinvesteringsreserve	-5.690
Niet-afrekbare rente (ATAD)	<u>536.999</u>
Extra comptabele correcties	439.461
Belastbaar bedrag 2022	<u><u>4.887.569</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 20 % (met een ondergrens van € 1 miljoen van de gecorrigeerde fiscale winst bedraagt het meerdere niet aftrekbaar is van de fiscale winst.

	2022
<u>Berekening ATAD</u>	
fiscaal saldo financiële baten en lasten	4.448.108
fiscale regelingen (exclusief generieke renteaftrekbeperking)	<u>-97.538</u>
fiscale winst voor berekening niet aftrekbare rente (ATAD)	4.350.570
BIJ: bedrag van de afschrijvingen op een bedrijfsmiddel	1.298.119
BIJ: bedrag van de (terugnamen) van afwaarderingen tot lagere bedrijfswaarde	-
BIJ: saldo aan renten	2.083.421
AF: als voortbrengingskosten van een activum geactiveerde rente	-
gecorrigeerde winst (minimaal € 0)	<u><u>7.732.110</u></u>



	2022
	€
20% van de gecorrigeerde winst, minimaal € 1.000.000	1.546.422
saldo aan renten (minimaal € 0)	<u>2.083.421</u>
niet aftrekbare rente	536.999
alsnog in aftrek te brengen rente	<u>-</u>
saldo voort te wentelen rente primo	1.387.570
mutatie in jaar	<u>536.999</u>
saldo voort te wentelen rente ultimo	1.924.569

	2022	2021
Acute belastinglast 2022	1.218.333	1.052.203
Mutatie VPB voorgaande jaren	-355.917	-558.086
Mutatie latentie VPB 2022	1.114.846	<u>-3.279.863</u>
	<u>1.977.262</u>	-2.785.746
Commercieel resultaat (voor belastingen)	-3.957.449	108.128.329
Effectief belastingtarief	-49,96%	-2,58%

De effectieve belastingdruk bedraagt -49,96%.

Het verschil tussen nominale belastingdruk en effectieve belastingdruk is dat de nominale belastingdruk het gewogen gemiddelde is van de van toepassing zijnde belastingtarieven (25,8% in 2022) en de effectieve belastingdruk is de belastingdruk zoals blijkt uit de jaarrekening.

Het verschil in de effectieve belastingdruk tussen 2022 en 2021 wordt voornamelijk veroorzaakt door de mutatie in de belastinglatenties.

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

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



14. Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

WNT verantwoording 2022

De volgende WNT-bepalingen zijn van toepassing op Woonstichting Charlotte van Beuningen. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2022, qua grootte en gemeente is klasse E. Hierbij behoort een bezoldigingsmaximum in 2022 van maximaal € 158.000 op jaarbasis.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2022

Naam

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking

bedragen x € 1

C.J.M. Beukeboom - Van Woerkum

Directeur-bestuurder

1/1 t/m 31/12

1,00

Ja

bedragen x € 1

F.A.P.L Verhees

Interim directeur-bestuurder

1/2 t/m 31/10

1,00

Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

139.160

101.143

Beloningen betaalbaar op termijn

18.751

10.894

Subtotaal

157.911

112.037

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

158.000

118.175

Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

NVT

NVT

Totale bezoldiging

157.911

112.037

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

NVT

NVT

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

NVT

NVT

Gegevens 2021

Naam

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2021

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking

bedragen x € 1

C.J.M. Beukeboom - Van Woerkum

Directeur-bestuurder

1/1 t/m 31/12

1,00

Ja

Bezoldiging

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Pagina 131



1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

Naam	bedragen x € 1					
	D. Vermaas Voorzitter	F.M.M. Crutzen Lid	M. Brouns Lid	B.J.C. van Gompel Lid	H. Kruijssen Lid	D. den Ouden Lid
Functiegegevens						
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 05/05	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	21/6 t/m 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	18.960	4.329	12.640	12.640	12.640	6.684
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	5.411	15.800	15.800	15.800	8.398
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Bezoldiging	18.960	4.329	12.640	12.640	12.640	6.684
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT

Gegevens 2021

Naam	bedragen x € 1				
	D. Vermaas Voorzitter	F.M.M. Crutzen Lid	M. Brouns Lid	B.J.C. van Gompel Lid	H. Kruijssen Lid
Functiegegevens					
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/10 t/m 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	17.650	11.800	11.800	11.800	2.950
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300	15.300	3.856

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 en 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.




15. Balans DAEB / Niet-DAEB

Activa		2022				2021			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Immateriële vaste activa									
Immateriële vaste activa	1201	783.791	40.905		824.696	1.047.419	52.175		1.099.594
Vastgoedbeleggingen									
DAEB vastgoed in exploitatie	1202	596.251.276	-		596.251.276	597.999.571			597.999.571
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1203	-	23.213.597		23.213.597		24.031.306		24.031.306
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1204		5.285.805		5.285.805		5.633.306		5.633.306
Totaal van vastgoedbeleggingen		596.251.276	28.499.402		624.750.677	597.999.571	29.664.612		627.664.183
Materiële vaste activa									
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1206	3.746.352	192.201		3.938.553	3.808.291	189.701		3.997.992
Totaal van materiële vaste activa		3.746.352	192.201		3.938.553	3.808.291	189.701		3.997.992
Financiële vaste activa									
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		24.154.437	-	-24.154.437	-	25.252.253	-	-25.252.253	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1208	-	-		-	-	-		-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1209	-	-		-	-	-		-
Andere deelnemingen	1210	-	-		-	-	-		-
Latente belastingvorderingen	1207	1.430.761	73.403		1.504.164	2.619.010	-		2.619.010
Leningen u/g		-	-		-	-	-		-
Overige effecten		-	-		-	-	-		-
Overige vorderingen	1208	8.388.962			8.388.962	10.843.610	124.270		10.967.880
Totaal van financiële vaste activa		33.974.160	73.403	-24.154.437	9.893.126	38.714.873	124.270	-25.252.253	13.586.890
Totaal van vaste activa		634.755.579	28.805.911	-24.154.437	639.407.052	641.570.154	30.030.758	-25.252.253	646.348.659
Totaal van voorraden									
Vorderingen									
Huurdebiteuren	1209	92.343	4.270		96.613	87.493	4.358		91.851
Overige vorderingen	1210	146.477	7.515		153.992	138.054	6.877		144.931
Overlopende activa	1211	231.186	11.861		243.047	776.995	38.704		815.699
Totaal van vorderingen		470.006	23.646		493.652	1.002.542	49.939		1.052.481
Liquide middelen	1212	975.935	650.196		1.626.131	5.868.158	883.804		6.751.962
Totaal van vlottende activa		1.445.942	673.842		2.119.784	6.870.700	933.743		7.804.443
Totaal van activa		636.201.521	29.479.753	-24.154.437	641.526.838	648.440.854	30.964.501	-25.252.253	654.153.102

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

	2022				2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Passiva								
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserves	1213	390.230.926	10.796.931	-10.796.931	390.230.926	376.631.323	19.560.804	396.192.127
Wettelijke en statutaire reserves	1214	824.696	52.175	-52.175	824.696	1.047.420	52.175	1.099.595
Overige reserves	1215	127.244.468	14.241.582	-14.241.582	127.244.468	29.661.945	-137.871	10.094.293
Resultaat na belastingen van het boekjaar	1216	-5.934.711	-936.252	936.252	-5.934.711	110.959.402	5.777.145	-5.822.472
Totaal van eigen vermogen		512.365.379	24.154.437	-24.154.437	512.365.379	518.300.090	25.252.253	518.300.090
Voorzieningen								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1217	1.349.205	-	-	1.349.205	-	-	-
Totaal van voorzieningen		1.349.205	-	-	1.349.205	-	-	-
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	1218	110.946.142	-	-	110.946.142	117.617.735	-	117.617.735
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1219	-	5.179.922	-	5.179.922	-	5.544.750	5.544.750
Totaal van langlopende schulden		110.946.142	5.179.922	-	116.126.064	117.617.735	5.544.750	- 123.162.485
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	1220	8.706.838	-	-	8.706.838	9.160.461	-	9.160.461
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1221	1.058.422	54.301	-	1.112.723	807.413	40.220	847.633
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1222	292.695	15.016	-	307.711	1.012.740	50.448	1.063.188
Overlopende passiva	1223	1.482.839	76.077	-	1.558.917	1.542.415	76.830	1.619.245
Totaal van kortlopende schulden		11.540.794	145.394	-	11.686.188	12.523.029	167.498	- 12.690.527
Totaal van passiva		636.201.521	29.479.753	-24.154.437	641.526.838	648.440.854	30.964.501	-25.252.253 654.153.102

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 




16. Winst- en verliesrekening DAEB / Niet-DAEB

	2022				2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	1301	21.940.262	1.125.950		23.066.212	21.175.487	1.054.808	22.230.295
Opbrengsten servicecontracten	1302	715.329	36.699		752.028	625.782	31.172	656.954
Lasten servicecontracten	1303	-716.557	-36.761		-753.318	-625.825	-31.174	-656.999
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1304	-1.783.782	-91.514		-1.875.296	-2.033.913	-101.315	-2.135.227
Lasten onderhoudsactiviteiten	1305	-8.103.905	-415.760		-8.519.665	-7.008.311	-349.103	-7.357.414
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1306	-3.542.107	-56.459		-3.598.566	-4.386.962	-218.527	-4.605.490
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		8.509.240	562.155	-	9.071.395	7.746.258	385.861	- 8.132.119
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1307	1.718.999	582.018	-695.388	1.605.629	2.285.771	1.239.096	-307.390
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1308	-1.283.226	-481.993	558.226	-1.206.993	-1.654.364	-492.385	262.065
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		435.773	100.025	-137.162	398.636	631.407	746.711	-45.325
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1309	-4.768.717	-36.522		-4.805.239	7.174.353	-	7.174.353
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1310	-1.190.069	-1.375.935		-2.566.004	91.100.805	4.537.977	95.638.782
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1311		13.322		13.322		73.458	73.458
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.958.786	-1.399.135	-	-7.357.921	98.275.158	4.611.435	- 102.886.593
Overige organisatiekosten	1312	-1.712.848	-84.747		-1.797.595	-3.325.328	-84.126	-3.409.454
Kosten omtrent leefbaarheid	1313	-352.025	-18.060		-370.085	-312.119	-15.547	-327.666
Netto resultaat overige activiteiten		-2.064.873	-102.807	-	-2.167.680	-3.637.447	-99.674	- 3.737.121
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	1314	-1.853.918	-		-1.853.918	1.830.804	-	1.830.804
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1315	10.992	-		10.992	12.651	630	13.281
Rentelasten en soortgelijke kosten	1316	-2.058.953	-		-2.058.953	-2.330.141	-	-2.330.141
Totaal van financiële baten en lasten		-3.901.879	-	-	-3.901.879	-486.686	630	-486.056
Totaal van resultaat voor belastingen		-2.980.525	-839.762	-137.162	-3.957.449	102.528.690	5.644.964	-45.325
Belastingen	1317	-1.880.772	-96.490		-1.977.262	2.653.565	132.181	2.785.746
Resultaat uit deelnemingen		-936.252	-	936.252		5.777.147	-	-5.777.147
Totaal van resultaat na belastingen		-5.797.549	-936.252	799.090	-5.934.711	110.959.402	5.777.145	-5.822.472
Nettoresultaat na belastingen		-5.797.549	-936.252	799.090	-5.934.711	110.959.402	5.777.145	-5.822.472

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

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

	2022				2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huurontvangsten	21.834.908	1.120.210	-	22.955.118	20.615.967	1.029.059	-	21.645.026
Vergoedingen	735.982	37.759	-	773.740	638.209	31.791	-	670.000
Overige bedrijfsontvangsten	72.850	3.737	-	76.587	183.534	9.142	-	192.676
Saldo ingaande kasstromen	22.643.740	1.161.706	-	23.805.445	21.437.710	1.069.992	-	22.507.702
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	-
Betalingen aan werknemers	2.442.935	125.332	-	2.568.267	2.256.719	112.413	-	2.369.132
Onderhoudsuitgaven	6.657.673	341.563	-	6.999.236	5.522.641	275.098	-	5.797.739
Overige bedrijfsuitgaven	3.967.587	203.552	-	4.171.139	5.403.421	269.295	-	5.672.716
Betaalde interest	2.086.949	-	-	2.086.949	2.354.630	-	-	2.354.630
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	105.366	-	-	105.366	89.873	-	-	89.873
Verhuurderheffing	2.335.912	-	-	2.335.912	-	-	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-	-	-	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting	1.115.627	57.236	-	1.172.863	645.242	32.141	-	677.383
Saldo uitgaande kasstromen	18.712.049	727.683	-	19.439.732	16.272.526	688.947	-	16.961.473
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.931.691	434.023	-	4.365.713	5.165.184	381.045	-	5.546.229
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-	-	-	1.989.039	641.893	-	2.630.932
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	257.119	-	257.119	-	662.662	-	662.662
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.806.397	35.936	-695.388	1.146.945	307.390	315.004	-	622.394
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.806.397	293.055	-695.388	1.404.064	2.296.429	1.619.559	-	3.915.988
Nieuwbouw huur	147.257	-	-	147.257	13.355.520	44.768	-	13.400.288
Verbeteruitgaven	3.357.798	-	-	3.357.798	1.170.321	5.881	-	1.176.202
Aankoop	-	695.388	-695.388	-	-	-	-	-
Nieuwbouw verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	206.936	-	206.936	4.950	443.763	-	448.713
Sloopuitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringen overig	-	58.362	-	58.361	-	-	-	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	3.505.055	960.686	-695.388	3.770.352	14.530.791	494.412	-	15.025.203
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-1.698.658	-667.631	-	-2.366.288	-12.234.362	1.125.147	-	-11.109.215
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.698.658	-667.631	-	-2.366.288	-12.234.362	1.125.147	-	-11.109.215
Nieuwe te borgen leningen	2.000.000	-	-	2.000.000	23.007.332	-	-	23.007.332
Aflossing geborgde leningen	9.125.256	-	-	9.125.256	12.243.904	-	-	12.243.904
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.125.256	-	-	-7.125.256	10.763.428	-	-	10.763.428
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.892.223	-233.608	-	-5.125.831	3.694.250	1.506.192	-	5.200.442
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.868.158	883.804	-	6.751.962	2.173.908	-622.388	-	1.551.520
Geldmiddelen aan het einde van de periode	975.935	650.196	-	1.626.131	5.868.158	883.804	-	6.751.962

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf:




**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**

WOONSTICHTING

Pagina 136

18. Ondertekening

BESTUUR

De jaarrekening van woonstichting Charlotte van Beuningen is opgesteld door het bestuur op 26 - 06 - 2023.

P. Sponselee
INTERIM-DIRECTEUR-BESTUURDER



RAAD VAN COMMISSARISSEN

De jaarrekening van woonstichting Charlotte van Beuningen is vastgesteld door de raad van commissarissen op 26 - 06 - 2023.

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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Charlotte van Beuningen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woonstichting Charlotte van Beuningen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Woonstichting Charlotte van Beuningen en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Wij hebben de door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaarde en beleidswaarde) gecontroleerd. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten.

Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Woonstichting Charlotte van Beuningen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woonstichting Charlotte van Beuningen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed ziet primair toe op afkoop van eerdere transacties betreffende ‘Kopen naar Wens’ (uitgestelde betaling) en de ‘verkopen onder voorwaarden’ (terugkoopverplichting). De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in gezien de aard van deze transacties. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

C. 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;
- ▶ 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.

D. 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, het Controleprotocol WNT 2022, 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, 28 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

M.A. van Rooij RA

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 28-06-2023
Behorende bij briefnr. 2317138

Paraaf: 