


# JAAARREKENING



2023



**CHARLOTTE  
VAN BEUNINGEN**  
WOONSTICHTING

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN  
BDO Audit & Assurance B.V.  
Datum: 26 juni 2024  
Behorende bij briefnr. 240356  
Paraaf: 

## Voorwoord

---

Het jaar 2023 zijn we vol trots gestart vanuit ons nieuw ondernemingsplan 'Natuurlijk maken we samen het verschil' voor de periode 2023 - 2026. De beschreven koers is al lang niet nieuw meer. Onze missie is nog precies dezelfde: in overleg met bewoners, samenwerkingspartners en belanghebbenden, blijven wij het verschil maken voor onze bewoners en toekomstige bewoners. Begin 2023 is ons visitatierapport over de periode 2018 - 2022 gepubliceerd. We zien dit positieve visitatierapport als extra motivatie om op de ingeslagen weg verder te gaan.

Het grote tekort aan woningen komt bijna dagelijks in het nieuws. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen worden met de dag langer. Huurhuizen in de vrije sector zijn voor veel mensen te duur en kopen is voor velen onbereikbaar. De druk om te bouwen is hierdoor hoog, ook in Vught. We voelen deze druk en blijven ons met de gemeente Vught en andere corporaties inzetten om de sociale huurvoorraad te laten groeien. Tot 2030 streven we naar een toename van woningen met een bandbreedte tussen de 210 en 600 woningen. Wij zetten in op permanente en tijdelijke sociale woningbouw. De Hertoglaan en Wilhelminasingel zijn voorbeelden waarbij we op eigen grond ontwikkelen. Dit is helaas niet genoeg. Daarom is ook met de gemeente Vught afgesproken dat bij ieder initiatief alle betrokken partijen - gemeente, marktpartij en Charlotte van Beuningen - bij de start aan tafel zitten om samen te onderzoeken hoe betaalbare huurwoningen van het juiste type gebouwd kunnen worden. Daarnaast hebben we samen met collega Woonveste een convenant flexwoningen aan de gemeente aangeboden. Dit commitment aan de voorkant heeft als doel de opgave met elkaar sneller en makkelijker realiseren. We hopen van harte dat dit convenant in het tweede kwartaal van 2024 ondertekend wordt.

Om onze woningzoekenden beter van dienst te kunnen zijn, werken we met acht woningcorporaties samen om via het regionale woonruimteverdeelsysteem 'Thuispoort' de sociale huurwoningen in Noordoost-Brabant en Gennep aan te kunnen bieden. Op deze manier willen we het zoeken naar een passende woning zo makkelijk mogelijk maken. Daarnaast blijven we doorgaan met onze doorstroompilots, nemen we deel aan pilot 'Onder de pannen' en dragen we actief bij aan de huisvesting van verschillende spoedzoekers.

Het afgelopen jaar bood ons ook als organisatie de nodige ontwikkelkansen. Als gevolg van het vertrek van Charlotte Beukeboom (directeur-bestuurder) is een nieuwe directeur-bestuurder benoemd. Daarnaast is ingezet op het terugdringen van de bedrijfslasten, en zijn stappen gezet in het verder verbeteren van onze primaire processen. Ook zijn we vanuit ons ondernemingsplan gestart met de herijking van onze wensportefeuille en duurzaamheidsvisie. Hiermee zijn belangrijke stappen gezet om ook de komende jaren samen met de huurderbelangenvereniging, gemeente en samenwerkingspartners met ziel en zakelijkheid het verschil te blijven maken voor onze (toekomstige) bewoners: *warm, dichtbij, persoonlijk en benaderbaar*.

Martine Verheijen

Directeur-bestuurder



# Inhoudsopgave

---

<b>VOORWOORD</b> .....	<b>2</b>
<b>INHOUDSOPGAVE</b> .....	<b>3</b>
<b>1. NATUURLIJK MAKEN WE SAMEN HET VERSCHIL</b> .....	<b>5</b>
ONZE OPDRACHT .....	5
LEESWIJZER .....	6
BEWONERS EN TOEKOMSTIGE BEWONERS STAANVOOROP .....	7
VOLDOENDE PASSENDE WONINGEN .....	8
BETAALBARE WONINGEN .....	14
DUURZAAMHEID ALS GROENE DRAAD .....	15
LEEFBAARHEID IN GROENE BUURTEN MET DUURZAAM CONTACT. ....	18
EEN PROFESSIONELE SAMENWERKINGSGERICHTE ORGANISATIE, MET ZIEL EN ZAKELIJKHEID .....	22
GOVERNANCE EN COMPLIANCE .....	23
PRESTATIEAFSPRAKEN .....	24
ONDERNEMINGSRAAD .....	24
SAMENWERKINGSVERBANDEN .....	25
BELANGHOUDERS .....	25
KLACHTEN OVER DE ORGANISATIE .....	27
BEDRIJFSMATIGE CONTINUÏTEIT .....	28
<b>2. BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISEN</b> .....	<b>30</b>
ONZE VISIE OP TOEZICHT EN TOETSING .....	30
GOVERNANCE .....	31
HET GEHOUDEN TOEZICHT .....	31
TOEZICHT OP FINANCIËLE EN OPERATIONELE PRESTATIES .....	33
TOEZICHT OP VERBINDINGEN .....	34
TOEZICHT OP RISICOMANAGEMENT .....	34
TOEZICHT OP DE CULTUUR EN INTEGRITEIT VAN DE ORGANISATIE .....	35
WERKGEVERSROL .....	35
ADVIESROL EN KLANKBORD .....	37
SAMENSTELLING EN WERKWIJZE RAAD VAN COMMISSARISEN .....	37
SLOTWOORD .....	44
<b>3. FINANCIEEL</b> .....	<b>46</b>
BELANGRIJKSTE ONTWIKKELINGEN .....	46
JAARRESULTAAT .....	51
BORGING VAN LENINGEN – WSW .....	51
TREASURY EN RENTERISICO .....	51
VERBINDINGEN .....	52
<b>4. RISICOMANAGEMENT</b> .....	<b>53</b>
INTERNE CONTROLE- & RISICOBEBEERSINGSSYSTEMEN .....	53
OPZET RISICOMANAGEMENT .....	53
RISICO'S EN ONZEKERHEDEN 2023 .....	54
RISICOBEREIDHEID .....	58
<b>5. TOEKOMSTPARAGRAAF</b> .....	<b>61</b>
<b>6. KERNCIJFERS</b> .....	<b>62</b>
<b>7. BALANS</b> .....	<b>65</b>
<b>8. WINST- EN VERLIESREKENING</b> .....	<b>67</b>



9.	KASSTROOMOVERZICHT.....	68
10.	TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING .....	69
	ALGEMEEN EN GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING ACTIVA EN PASSIVA VASTE ACTIVA.....	72
11.	GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT.....	87
12.	TOELICHTING OP DE BALANS .....	93
13.	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING.....	121
14.	BEZOLDIGING VAN BESTUURDERS EN COMMISSARISSEN .....	131
15.	BALANS DAEB / NIET-DAEB .....	134
16.	WINST- EN VERLIESREKENING DAEB / NIET-DAEB .....	136
17.	KASSTROOMOVERZICHT SCHEIDING DAEB / NIET-DAEB VOLGENS DIRECTE METHODE.....	137
18.	ONDERTEKENING .....	138
19.	OVERIGE GEGEVENS.....	139



# 1. Natuurlijk maken we samen het verschil

---

Het jaar 2023 zijn we vol trots gestart met de presentatie van ons nieuwe ondernemingsplan 'Natuurlijk maken we samen het verschil' voor de periode 2023 – 2026. De beschreven koers is niet nieuw meer. In overleg met bewoners, samenwerkingspartners en belanghouders, blijven wij het verschil maken voor onze bewoners en toekomstige bewoners. Maatschappelijke ontwikkelingen zoals (energie)armoede, woningnood, toenemende tweedeling in de maatschappij onderstrepen het belang van het voortzetten van de ingezette koers. Ook blijkt de behoefte aan het vervolgen van onze koers uit de positieve maatschappelijke visitatie van de voorliggende periode.

## 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 'Natuurlijk maken we samen het verschil':

*Met een duidelijke focus op Vught bieden we mensen die op ons zijn aangewezen een betaalbare, goed onderhouden en energiezuinige woning in een leefbare woonomgeving. We maken het verschil voor onze (toekomstige) bewoners door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen.*

## Speerpunten

---

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 speerpunten:

- We gaan natuurlijk voor groen, in het belang van mensen, planten, dieren en het klimaat. Daarom investeren we in een duurzame, energiezuinige woningvoorraad. Zo beperken we ook de almaar stijgende (energie)armoede. Daarnaast investeren we ook in een duurzame leefomgeving in onze buurten.
- We dragen bij aan voldoende, betaalbare en passende huisvesting voor iedereen door onze woningvoorraad uit te breiden. Daarbij spelen we in op vergrijzing, wonen met zorg en huisvesting van woningzoekenden met een specifieke woonvraag.
- We willen verdere tweedeling van de samenleving inperken. Daarom investeren we in leefbaarheid, om de ontwikkelkracht van mensen te versterken. We doen dit door ontmoeten in de buurt te bevorderen en in te zetten op een grotere verscheidenheid van bewoners die samen kunnen zorgen voor krachtige buurten.

Daar gaan we aan werken. Niet in grootse plannen zonder horizon, maar in concrete acties voor onze (toekomstige) bewoners. Met ziel en zakelijkheid.

## Organisatiecultuur

---

Warm, dichtbij, persoonlijk en benaderbaar: in ons werk luisteren we goed, handelen we snel en zetten we een extra stap om het verschil te maken. 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 groei mindset, 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. We 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. De thema's uit ons ondernemingsplan sluiten aan op de prioriteiten die de overheid stelt voor de komende vier jaar en ze zijn gebaseerd op de meerjaren prestatieafspraken met de gemeente en onze Huurders Belangen Vereniging.

- **Thema 1: Bewoners en toekomstige bewoners staan voorop**  
Dit thema gaat over onze dienstverlening én over het vergroten van de ontwikkelkracht van bewoners en toekomstige bewoners.
- **Thema 2: Voldoende passende woningen**  
Een dak boven je hoofd is een fundamenteel recht. Daarnaast is een woning ook een voorwaarde om mee te kunnen doen in de samenleving. We streven dan ook naar de ontwikkeling van voldoende woningen waarbij de woonomgeving moet passen bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners.
- **Thema 3: Betaalbare woningen**  
We vinden betaalbaarheid belangrijk. Dit thema gaat erover huren betaalbaar te houden. Hiervoor is een gezonde en evenwichtige samenstelling nodig van de woningvoorraad.
- **Thema 4: Duurzaamheid als groene draad**  
Duurzaamheid is een groene draad in al ons handelen. Dat doen we vanuit drie invalshoeken: duurzaam wonen, duurzaam bouwen en onderhouden én duurzaam werken.
- **Thema 5: Leefbaarheid in groene buurten, met duurzaam contact**  
Dit thema stelt dat we samen met bewoners en netwerkpartners werken aan sociale, veilige, groene en schone buurten waar bewoners zich thuis voelen en waar de voorwaarden voor lang zelfstandig wonen optimaal zijn.
- **Thema 6: Een professionele samenwerkingsgerichte organisatie, met ziel en zakelijkheid**  
Dit thema gaat over onze interne organisatie. Om echt het verschil te kunnen maken voor onze bewoners én onze medewerkers werken we steeds meer met de blik naar buiten. Als organisatie ontwikkelen wij ons verder met ziel en zakelijkheid naar een samenwerkingsgerichte, lerende organisatie, die procesmatig en projectmatig werkt in het belang van onze (toekomstige) bewoners.

## 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 staan voorop

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

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

In 2023 hebben we op de Aedes Benchmark een B-score voor huurderstevredenheid gehaald. Op alle onderdelen zijn de scores (licht) gedaald t.o.v. 2022. De resultaten voor de benchmark gaan over de periode van september tot en met juli, ze komen dus niet overeen met de jaargemiddeldes.

Onderdeel	Benchmark 2023	Benchmark 2022	Benchmark 2021	Benchmark 2020
Nieuwe huurders	8,0	8,1	7,6	7,5
Vertrokken huurders	8,0	8,1	7,8	8
Huurders met reparatieverzoek	7,4	8	7,9	8,2

In september 2022 zijn we gestart met 2 nieuwe onderhoudspartners. Dat heeft in de eerste maanden gezorgd voor minder tevreden huurders omdat de afspraken over en weer nog niet helemaal helder waren. In 2023 is er veel aandacht geweest om de afspraken met de onderhoudspartners over het dagelijks onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud) goed uit te werken. We zien dat dit zijn vruchten afwerpt in de cijfers van de laatste maanden van 2023.

### KWH-klantonderzoek

Vanaf januari 2019 is in samenwerking met KWH gestart met het doorlopend meten van onze klanttevredenheid.

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:

	Gem. CvB 2023 <sup>1</sup>	Gem. CvB 2022	Gem. CvB 2021	Gem. CvB 2020	Landelijk 2023
Algemene dienstverlening	7,4	7,7	7,8	7,9	7,1
Woning zoeken <sup>2</sup>			7,7	7,6	
Nieuwe woning	8,0	7,9	7,7	7,9	7,7
Huur opzeggen	8,0	8,4	8,3	8	7,8
Reparaties	7,9	8	8,3	8,4	7,9

<sup>1</sup> In deze score ontbreekt december nog

<sup>2</sup> Is vanaf 1-1-2022 samengevoegd met onderdeel Nieuwe woning.

Begin 2023 zijn de cijfers voor het dagelijks onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud) gemiddeld lager dan aan het einde van het jaar. De nieuwe onderhoudspartners leren ons bezit, afspraken en systeem steeds beter kennen en daarmee stijgt de bewonerstevredenheid.

Het Klantcontact centrum (KCC) is vaak het eerste aanspreekpunt voor de klant en bepaalt in grote mate de score van de Algemene Dienstverlening. Na vertrek van een aantal medewerkers is de bezetting van het KCC sinds september 2023 weer volledig op orde. Het inwerken van nieuwe collega's heeft logischerwijs de nodige tijd gekost. In deze periode konden we niet elke huurder zo snel en goed helpen



als we wilden omdat nog niet elke nieuwe medewerker volledig wegwijs was in onze organisatie. Ook de wisseling van onderhoudspartner heeft aanmerkelijke invloed op de algemene dienstverlening gehad omdat bewoners langer moesten wachten voordat ze geholpen werden en daardoor vaker belden en meer ontevreden waren. Daarom is het ook logisch dat het cijfer voor de algemene dienstverlening gezakt is. Inmiddels zijn de onderhoudspartners goed aangehaakt op onze processen en werkwijzen.

In Q1 van 2024 staat het Onderhoudsbeleid inclusief de notitie over de Basiskwaliteit op de beleidsagenda. Meer duidelijkheid voor huurders over hoe we de nieuwe woning opleveren en hoe hij moet worden achter gelaten, zal leiden tot een hogere bewonerstevredenheid.

Begin 2024 starten we met het optimaliseren van ons verhuur-mutatieproces. Het huidige proces wordt in kaart gebracht en vervolgens kijken we waar de aandachtspunten in het proces zitten. Daarna gaan we samen onderzoeken hoe we die aandachtspunten kunnen verhelpen en het proces kunnen verbeteren. We gaan het proces optimaliseren met de LEAN systematiek.

In onze inzet richting huurders om hen zelfstandig en zorgeloos te laten deelnemen aan de maatschappij, werken we samen met tal van partners. Denk daarbij aan de gemeente, zorgpartners en de vele vrijwilligersorganisaties die onze gemeente rijk is. Samen met hen kunnen we maatwerk bieden in datgene wat onze huurder nodig heeft. Onze rol is daarbij vooral signalerend en bemiddelend. We kennen onze huurders, zien waar hun uitdagingen en/of zorgvragen liggen en wijzen hen tijdig op de plekken waar zij hulp en ondersteuning kunnen krijgen. Vanwege ons brede netwerk kennen we veel partners waarmee we onze huurders in contact kunnen brengen. Dat zien we ook als onze rol: met onze oren en ogen in de wijken zien we wat er nodig is en onderzoeken we samen met de huurder waar deze het beste geholpen is om zijn zelfstandigheid en plek in de samenleving terug te krijgen, te behouden of te vergroten.

## Voldoende passende woningen

---

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

*We hebben tenminste netto 210 betaalbare, duurzame en compacte woningen toegevoegd aan onze woningvoorraad.*

*Onze woningvoorraad heeft een verscheidenheid in prijs, kwaliteit, woningtype en woonvorm. De voorraad is afgestemd op de woonwensen van (toekomstige) bewoners.*

*We hebben tenminste 150 extra verhuringen ten opzichte van de afgelopen 4 jaar verhuurd als gevolg van doorstroming.*

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt tot en met 2030 nationaal ingezet op de realisatie van 75.000 woningen per jaar. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. 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 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 hebben dit reeds bevestigen. Deze landelijke en regionale ontwikkelingen bevestigen enkel de noodzaak en verhogen ons inziens de urgentie tot uitbreiding van de sociale woningvoorraad. In 2023 hebben wij, samen met de gemeente Vught, Woonveste, TBV en de HBV's, de prestatieafspraken ondertekend. Wij blijven ons met de gemeente Vught en de andere corporaties





inzetten om tot 2030 de sociale huurvoorraad te laten groeien met minimaal 210 en maximaal 600 woningen.

### Pilot Doorstroming

In juni 2022 zijn we gestart met de pilot Doorstroming. Deze is in Q4 van 2023 geëvalueerd. In de meetperiode van 1-6-2022 t/m 30-8-2023 (15 maanden) zijn er 44 woningen aangeboden aan doorstromers waarvan er 20 woningen zijn geaccepteerd door een doorstromer.

Een mooie bijvangst is dat we nu ook meer inzicht hebben in wie die groep doorstromers dan zijn; dat blijken zeker niet alleen senioren in een grote eengezinswoning te zijn. En ook hebben we meer inzicht over wat voor woningtypen aantrekkelijk zijn voor doorstromers.

Om nog meer doorstromers te bereiken en beter aan te sluiten bij de wensen van doorstromers kunnen we gericht kijken welke woningen we aanbieden aan doorstromers; kleinere woningen met 1 slaapkamer zijn namelijk niet gewild bij doorstromers. Deze gaan we dus niet meer aanbieden. Hierdoor komen er voor doorstromers meer woningen beschikbaar die bij hun woonwensen passen. Ook gaan we deze regeling meer onder de aandacht te brengen bij onze huurders zodat we nog een grotere groep huurders hiermee kunnen bereiken.

Er ligt een voorstel om bij livegang van Thuispoort van start te gaan met een Regionale doorstroomberegeling. Hierin zijn veel van de door ons gestelde kaders overgenomen. De huidige regeling komt dan te vervallen.

### Toewijzingen

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

	2023	2022
Sociale urgentie	8	11
Medische urgentie	8	2
Urgentie +	2	0
Interne urgentie	3	3
Taakstelling statushouders	19	20
Woningruil	4	2
Doorstroompilot	13	7
Directe koppeling/bemiddeling/vrije sector	0	4
Reguliere toewijzing o.b.v. inschrijftijd	123	89
<b>Totaal nieuwe verhuringen</b>	<b>180</b>	<b>138</b>

Het aantal mutaties is ten opzichte van vorig jaar gestegen.

### Inkomenstoets en passend toewijzen

De huurgrens en inkomensgrens voor het toewijzen van sociale huurwoningen lagen in 2023 respectievelijk op € 808,06 en € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 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 € 44.035 of € 48.625. Voor 2023 zijn we ruim binnen deze normen gebleven en zijn onderstaande percentages gerealiseerd.



Inkomenstoets 92,5-7,5	Inkomensgrenzen	Percentage 2023
1. 92,5%-norm	Toewijzingsinkomen eenpersoonshuishoudens lager of gelijk aan € 44.035 Toewijzingsinkomen meerpersoonshuishoudens lager of gelijk aan € 48.625	97,7%
3. 7,5%-vrij	Toewijzingsinkomen eenpersoonshuishoudens hoger dan € 44.035 Toewijzingsinkomen meerpersoonshuishoudens hoger dan €48.625	2,3%
	<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

In 2023 hebben in totaal 180 woningtoewijzingen plaatsgevonden. Hiervan dienden er 115 passend te worden toegewezen gezien het inkomen van de huurders. Hiervan zijn 113 woningen volgens de wettelijke bepaling "passend" toegewezen. Van de 180 mutaties betrof het 3 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 2023	Totaal bezit 2022
Goedkoop <= € 452,20	459		459	579
Betaalbaar > € 452,20 - <= €693,60	2.423	2	2.425	2.396
Duur > € 693,60 - <= € 808,06	297	8	305	214
Vrije sector > € 808,06	26	62	88	98
<b>Totaal</b>	<b>3.205</b>	<b>72</b>	<b>3.277</b>	<b>3.287</b>

Het aantal woningen is gedurende 2023 enigszins veranderd, de woningen van complex Hertoglaan zijn gesloopt en drie woonwagens en vier standplaatsen zijn aan het bezit toegevoegd. Van de 88 woningen die een huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens, hebben er 62 woningen een niet-DAEB status. De overige 26 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 2023 bestond de woningvoorraad uit totaal 3.277 woningen. 2.884 woningen hebben daarbij een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Dit betekent dat 88,0% van het woningbezit voor de sociale doelgroep van één-, twee- en meerpersoonshuishoudens bereikbaar is.

### Vastgoedportefeuille

De woningvoorraad is in 2023 ietwat gewijzigd qua aantal, het complex aan de Hertoglaan is gesloopt, twee woningen zijn verkocht en aan het bezit zijn vier standplaatsen en drie woonwagens toegevoegd. Het aantal verhuureenheden van de woonstichting ultimo 2023 komt uit op 3.487, waarvan 3.163 woningen, 197 garages/parkeerplaatsen en 127 overige eenheden (BOG/MOG/ZOG). Per gemeente ziet onze vastgoedportefeuille er eind 2023 als volgt uit:



Gemeente	Aantal woningen	Garageboxen en parkeerplaatsen	BOG MOG ZOG	Totaal aantal verhuureenheden
Vught	3.002	155	85	3.242
's-Hertogenbosch	146	42		188
Oisterwijk	15		42	57
<b>Totaal</b>	<b>3.163</b>	<b>197</b>	<b>127</b>	<b>3.487</b>

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	3.091	72	3.163
Parkeergelegenheden		197	197
ZOG	114		114
BOG/MOG	3	10	13
<b>Totaal</b>	<b>3.208</b>	<b>279</b>	<b>3.487</b>

## Bouwen en ontwikkelen

In 2023 is voor de nieuwbouw van 54 appartementen aan de Hertoglaan de aanbesteding afgewikkeld en de omgevingsvergunning aangevraagd. Op de locatie aan de Wilhelminasingel is opdracht gegeven en de omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 4 tijdelijke woningen voor een periode van 15 jaar. Met de gemeente Vught is overleg over het bouwen van ca. 50 tijdelijke woningen op diverse locaties in Vught. De behandeling van de bestemmingsplanprocedures voor de inbreilocaties is door de gemeente uitgesteld omdat zij prioriteit geven aan het realiseren van locaties voor tijdelijk wonen.

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 binnen Vught. De inkomsten van de verkopen investeren we onder andere in nieuwbouw en in het verduurzamen van het huidig woningbezit. In 2023 zijn er 2 reguliere verkopen van woningen geweest.

### Reguliere verkopen

De Sint Jansstraat 18 is via reguliere verkoop verkocht in 2023. Daarnaast is in 2023 ook de Molenvensweg 28 verkocht.

### Verkochte huurwoningen Kopen-Naar-Wens (KNW)

In 2023 is van 2 Kopen naar Wens woning de volledige uitgestelde betaling voldaan. Wij hebben daarbij het volledige blooteigendom geleverd. Ultimo 2023 bestaat de vordering KNW op de balans nog uit 88 woningen.

### Koopgarant

In 2023 is bij 3 de erfpacht afgekocht door de koper. Ultimo 2023 resteren er nog 22 woningen met een terugkoopplicht Koopgarant.



### Aankopen

In 2023 zijn 4 standplaatsen met daarop 3 woonwagens aangekocht van de gemeente Vught. Verder hebben er geen aankopen plaatsgevonden.

### Vraag en aanbod woningen

Het aantal woningzoekenden is afgelopen jaar gestegen. De definitie voor 'actief woningzoekende' is in 2022 aangepast waardoor er toen een flinke daling te zien was. Inmiddels is het aantal actief woningzoekenden weer flink gestegen.

De gemiddelde inschrijfduur voordat iemand een woning krijgt stijgt ten opzichte van vorig jaar en ook het gemiddeld aantal reacties per advertentie is flink gestegen. Daaruit lijkt dat de druk op de woningmarkt groeit.

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal ingeschrevenen	5.586	5.195	5.402	5.319	4.983
Aantal actief woningzoekenden*	715	313	1.136	1.211	909
% actief woningzoekenden	12,80%	6,03%	21,03%	22,77%	18,24%
Aantal nieuwe verhuringen <sup>1</sup>	180	138	380	178	158
Gemm aantal reacties	86	69	36,6		
Gemm zoektijd (jr)	0,8	0,9	1,7		
Gemm opgegeven inschrijftijd (jr)	6,0	5,8	7,6		

*1 excl. 21 woningen Mariaplein en overname van 3 woonwagens en 4 woonwagenstandplaatsen Driesedam*

*\* 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 woonruimtevindingsysteem (Thuispoort)

Het project om te komen tot een Regionaal Woonruimtevindingsysteem heeft afgelopen jaar echt vorm gekregen. In 2024 zal dit systeem, genaamd Thuispoort, live gaan. Samen met Zayaz, Brabant Wonen, JOOST, Woonveste, Woonmeij, Area, Mooiland en 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 stathouders

In eerste instantie bedroeg de taakstelling voor heel 2023: 89 personen. Op 15 november 2023 is de taakstelling voor de tweede helft van 2023 naar beneden bijgesteld. De totale taakstelling voor 2023 bedroeg hierdoor 71 personen.

In 2022 hebben we 6 personen 'te veel' geplaatst. Deze 6 personen mochten we in mindering brengen op de taakstelling van 2023. Hierdoor daalde het aantal te vestigen personen in 2023 naar 65 personen.

In 2023 hebben we in totaal 43 personen gehuisvest op basis van de taakstelling huisvesting stathouders. Hiervoor zijn 19 woningen beschikbaar gesteld door Charlotte van Beuningen.

Voor de totale opgave van 2023 resteren nu nog 22 te plaatsen personen. De provincie heeft te kennen gegeven dat de maand januari 2024 nog zal meetellen voor de taakstelling van 2023.

Het plan is om in januari 2024 22 personen te huisvesten: op de Industrieweg 11 (9 personen) en 13 (9



personen) en in de Sint Janshof 7 (4 personen). De beide woningen aan de Industrieweg zijn al leeg en worden zeker in januari opnieuw verhuurd. De vier personen aan de St. Janshof zijn nareizigers. Hiermee zou de taakstelling voor 2023 behaald zijn.

Samen met de gemeente is in het afgelopen jaar bekeken in hoeverre we extra plekken kunnen realiseren voor de huisvesting van statushouders. Op dit moment wordt gewerkt aan een gezamenlijk plan van aanpak. Charlotte van Beuningen heeft een aantal grote woningen beschikbaar gesteld voor grote gezinnen wat helpend is geweest bij het vervullen van de taakstelling.

## 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 2023 acht 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.

### *De cijfers*

Aantal	Totaal 2023	Totaal 2022
Aantal intakegesprekken bij CvB	32	45
Aanvragen urgentie	16	17
Toekenningen incl. bezwaren	8	6
Toekenning Urgentie +	2	0
Toekenning met woonbegeleiding als voorwaarde	5	5
Afwijzingen	8	6
Bezwaar en toekenning een jaar extra wachttijd	0	1

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 geregeld 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 2023 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.

#### Aanvraag Urgentie Plus

Urgentieplus wordt sinds begin 2023 lokaal beoordeeld. Het proces wordt eind januari 2024 geëvalueerd.

#### Jaarlijkse evaluatie

De jaarlijkse evaluatie vindt plaats eind januari 2024

## Betaalbare woningen

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

*Het aantal woningen met een huur onder de liberalisatiegrens stijgt met minimaal 210 woningen.*

Wij zijn opgericht om mensen die op ons zijn aangewezen 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.

	2023	2022	2021
Gemiddelde (contract)huur	€ 576,03	€ 565,92	€ 557,90
Maximaal redelijke huurprijs	€ 1.014,31	€ 924,16	€ 910,37
% t.o.v. maximale huurprijs	56,8%	61,2%	61,3%
Sectorgemiddelde	69,3%	69,5%	70,8%

## Huurbeleid

In 2023 mocht er weer een huurverhoging worden gevraagd. Dat betekende in 2023 het volgende:

Categorie	Specificatie	Voorstel
Reguliere DAEB	Eenpersoonshuishouden tot € 48.836 Meerpersoonshuishouden tot € 56.513	Maximaal 3,1%
Inkomensafhankelijke verhoging hoge midden inkomens	Eenpersoonshuishouden tussen € 48.836 en € 57.573 Meerpersoonshuishouden tussen € 56.513 en € 76.764	Maximaal 5,2%
Inkomensafhankelijke verhoging hoge inkomens	Eenpersoonshuishouden boven € 57.573 Meerpersoonshuishouden boven € 76.764	Maximaal 8,0%
Huren onder de € 300,00	Woningen met huidige huur onder € 300	€ 25,00
EFG labels		0%
Niet-DAEB woningen	Geliberaliseerd contract boven € 808,06 per maand	4,1%

## Huurincasso

Veel mensen leven in aanhoudende onzekerheid in hun primaire levensbehoeften mede door grote schommelingen in de energie- en voedselmarkten. Op 31 december 2022 bedroeg de totale huurachterstand € 81.600 (109 huishoudens) en op 31 december 2023 was dit € 112.234 (118



huishoudens). Hieruit valt te concluderen dat alle gebeurtenissen van het afgelopen jaar vooralsnog geen 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 vier dossiers uit handen gegeven aan de deurwaarder. Dit betrof drie zittende huurders. Met twee huurders is een betalingsregeling afgesproken en met de derde huurder is nog geen contact tot stand gekomen. Het vierde dossier is op verzoek van de bewoner doorgestuurd. Huurders met een huurachterstand worden op allerlei manieren benaderd. Samen met de bewoner wordt gezocht naar een oplossing waarbij vaak wordt gekozen voor een betalingsregeling. Het aantal betalingsregelingen is ten opzichte van ultimo 2022 gedaald. Eind december liepen er 74 (2022 86) betalingsregelingen met huidige bewoners en 9 (2022 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 Balans Financiële Zekerheid, bewindvoering of schuldhulpverlening. Dit laatste resulteert meestal in een minnelijk traject bij de Kredietbank of in een WSNP-regeling. Ook maakt de gemeente Vught gebruik van de tool 'Vroegsignalering'. Alle 'vaste-lastenpartners' 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 je alleen tussen de 20e en 26e van de maand kunt aanmelden, dit is voor ons te laat in de maand. Verder werkt de gemeente met een vaste partner voor Budgetbeheer of Bewindvoering. Dit is Balans Financiële Zekerheid uit Geldermalsen. Het is een professionele partij waarmee de samenwerking prettig verloopt.

#### *Whatsapp als hulpmiddel*

Naast de mail en telefoon blijven we Whatsapp inzetten als communicatiemiddel met onze bewoners. Dit werkt prettig en doelmatig.

## Duurzaamheid als groene draad

---

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

*Duurzaam denken en doen is voor iedereen die bij Charlotte van Beuningen werkt vanzelfsprekend.*

*We liggen op koers om in 2050 CO2-neutraal te zijn en hebben in 2027 in onze woningvoorraad een CO2-reductie gerealiseerd van tenminste 15% ten opzichte van 2019.*

*90% van de bewoners doet bij onderhoudsprojecten mee aan de verduurzamingsregelen.*

*Onze werkomgeving is vitaal en duurzaam; dit is doorgevoerd in onze bedrijfsvoering en mobiliteit.*

*We hebben kennis opgedaan over natuurinclusief en circulair bouwen met schone materialen en we hebben deze principes waar mogelijk toegepast in onze nieuwbouw.*

In 2023 had ons woningbezit gemiddeld het label B. Voor vastgoedsturing richten we ons op de reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, ook uitgedrukt in het primair fossiel energieverbruik (EP2). In de Aedes Benchmark is te zien dat Charlotte van Beuningen met een EP2 van 186,0 kWh/m<sup>2</sup> net onder het landelijk gemiddelde van 186,8 kWh/m<sup>2</sup> zit. Dit is in lijn met ons nieuwe ondernemingsplan en houden we de eind 2022 ingezette versnelling van verduurzaming aan.

Met het uitwerken van het CO<sub>2</sub>-Koersplan is een gedegen en samenhangende planning gevormd om complexgewijs en gefaseerd toe te werken naar een CO<sub>2</sub>-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 2023 zijn de energie labels van het woningbezit als volgt onderverdeeld:

Aantal	Totaal 2023	Totaal 2022
A++ of beter	191	168
A+	51	44
A	624	750
B	888	746
C	832	929
D	346	273
E	129	159
F	79	87
G	23	39
<b>Totaal</b>	<b>3.163</b>	<b>3.195</b>

Enkel de eenheden verhuurd als woning zijn weergegeven.

Ten opzichte van 2022 zijn veel labels vernieuwd. Dit resulteert in veel verschuivingen, zowel positief als negatief. Gelijktijdig hebben er een aantal verduurzamingsprojecten plaatsgevonden waarbij labels zijn verbeterd. Door wijzigingen in de methodiek ten opzichte van 10 jaar geleden kunnen de woningen een beter of slechter label hebben gekregen.

In 2023 investeerden we € 4,53 miljoen euro in het energetisch verbeteren van de woningvoorraad, voor enkele verduurzamingsprojecten is de herlabeling nog niet uitgevoerd. Deze resultaten worden begin 2024 verwerkt. Ten opzichte van de prestatieafspraken is er in 2023 meer verduurzaamd dan aanvankelijk gepland, waarbij inmiddels 55,4% 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 heeft dit geresulteerd in nieuwe procesafspraken met de RGS partners en wordt hier middels een dashboard op gestuurd.

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. In 2023 hebben er geen nieuwe conditiemetingen plaatsgevonden, vanaf 2024 zal jaarlijks een derde van de woningen geïnspecteerd worden.



Conditie score	Eind 2023	Eind 2022
0	79	76
1	1.995	1954
2	989	1034
3	9	9
4	91	79
Totaal	3.163	3152

Bovenstaande tabel geeft het aantal woningen aan binnen de geaggregeerde conditiescore. De 100 woningen met conditiescore 3 of slechter stonden gepland voor onderhoud in 2023 of grootschalige aanpak in 2024. 79 woningen hebben geen conditiescore, deze woningen zijn onderdeel van een VVE.

De scores naar aanleiding van uitgevoerd onderhoud zijn nog niet verwerkt in de conditiescores. Dit wordt gelijktijdig met de herinspectie van de complexen gedaan, om te voorkomen dat enkel de positieve wijzigingen worden doorgevoerd.

### 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 verduurzaming of verbetering van de woningen.

In 2023 is het planmatig onderhoud uitgevoerd in samenwerking met twee RGS-partners. Daarnaast wordt gewerkt aan het inregelen van vraaggestuurd binnenonderhoud. Hier wordt begin 2024 mee gestart. Badkamers, keukens en toiletten die in het verleden zijn doorgeschoven zijn in 2023 projectmatig aangevlogen. Een grote uitdaging in 2023 was beschikbaarheid van personeel, met name bij installatie gerelateerde projecten. Mede hierdoor is niet het volledig begrote planmatig onderhoud uitgevoerd.

### Reparatieonderhoud

In september 2022 is de samenwerking met de vaste onderhoudspartner Dagelijks Onderhoud ten einde gekomen. Dit is opgevangen in samenwerking met de twee RGS partners. In 2023 is de formalisering en implementatie hiervan uitgevoerd, om samen een optimale samenwerking in te richten. In dit traject zijn nieuwe KPI's afgesproken en zijn de administratiesystemen digitaal met elkaar verbonden.

Reparatieonderhoud kenmerkt zich met name door het onvoorspelbare karakter, aangezien het moment van uitvoering volledig afhankelijk is van melding door de bewoner. Ten opzichte van 2022 zijn de kosten gestegen, met name als gevolg van de zeer lage afkoopprijs die was vastgelegd met de vorige onderhoudspartner. Over 2023 was een verhoogde hoeveelheid aan meldingen te zien, hierbij kwamen veel meldingen voor van reparaties die in het verleden al waren uitgevoerd maar kwalitatief niet afdoende waren.

### Schades

Naast het dagelijks onderhoud kan ook sprake zijn van schade aan de woning. Denk hierbij aan inbraak, vandalisme, waterschade en glasschade. In 2023 was sprake van 2 grote schades. Het betreft hier beide schade als gevolg van brand. De schades zijn 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 de 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 binnenafwerking 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, ook hier heeft de formalisering en implementatie in 2023 plaatsgevonden.

Het aantal mutaties is afhankelijk van de huuropzegging door de zittende bewoner en wordt elk jaar ingeschat. In 2023 hebben 180 mutaties plaatsgevonden, wat in lijn was met de verwachting. Net als in 2022 waren er relatief veel grote mutaties, dit jaar circa 10% van de mutaties.

## Contractonderhoud

---

Bij contractonderhoud is de insteek juist om vanuit preventief onderhoud het onvoorspelbare te voorkomen. In 2023 is hard gewerkt aan de professionalisering het contractonderhoud. Dit heeft geresulteerd in het extern beleggen van zowel het contractbeheer als contractmanagement. Het aantal contractpartijen is in 2023 teruggebracht en enkele contracten zijn als gevolg van tegenvallende resultaten opnieuw aanbesteed.

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.

## Leefbaarheid in groene buurten met duurzaam contact.

---

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

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

In het afgelopen jaar hebben we opnieuw ingezet op het betrekken van bewoners bij hun leefomgeving. We hebben activiteiten georganiseerd en gestimuleerd. We hebben de samenwerking met belangrijke partners zoals Vincentius Vught, VET en onze talloze vrijwilligers geïntensiveerd. We werken samen met de vele betrokken bewoners, vrijwilligers, Welzijn Vught en de wijkondersteuners.

## Overlast

---

In 2023 hadden we 104 overlastmeldingen (117 in 2022). Veruit de meeste meldingen hadden betrekking op geluidsoverlast of het gedrag van bewoners. In 2023 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	2023	2022
Achter de voordeur	0	4
Gedrag	27	40
Geluid	35	41
Huisdieren	4	6
Tuin	11	6
Vervuiling	10	12
Stank	6	6
Ongedierte	2	2
Drugs	1	0
Overig	8	n.v.t.
<b>Totaal</b>	<b>104</b>	<b>117</b>

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 2023 investeerden we volop met onze bewoners en samenwerkingspartners uit ons netwerk op de maatschappelijke opgaven waar we voor staan. De wijze waarop we sociale participatie met onze bewoners vormgeven wordt gewaardeerd. Daarnaast weten we zelf onze sociale samenwerkingspartners steeds meer te vinden (en andersom) om nieuwe initiatieven te ontplooiën. Denk hierbij als voorbeeld aan een nieuwe samenwerking met het VET (Vughtse Energie Transitie) om onze bewoners energiezuiniger te laten leven.

### Oog voor Elkaar-fonds

Het Oog voor Elkaar-fonds biedt ondersteuning in financiële zin bij initiatieven voor leefbaarheid. De HBV toetst de aanvragen en kende afgelopen jaar in totaal voor 33 activiteiten een bijdrage toe. Voorbeelden van toegekende activiteiten zijn het aanbrengen van verlichting op een door CvB gerealiseerde Jeu de Boulesbanen, de totstandkoming van een deelboekenkast, de organisatie van een garagesale, verschillende buurtbingo's en de organisatie van een multiculturele hapjesmiddag.

De activiteiten vanuit het Oog voor Elkaar-fonds 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 op het gebied van leefbaarheid en participatie voortgeborduurd op de afgelopen jaren. In samenwerking met buurtbewoners, bewonerscommissies, wijkondersteuners en Welzijn Vught is uitvoering gegeven aan in totaal 37 activiteiten op het gebied van leefbaarheid en participatie. Voor de meeste van deze activiteiten kwam het initiatief van onze bewoners of van een van de andere samenwerkingspartners. Vanaf komend jaar willen we zelf hier ook meer leidend in gaan zijn: Welke behoeften leven er in specifieke wijken en hoe kunnen we hier met gerichte activiteiten maximaal op



inspelen? Op deze manier ontstaat er mogelijk nog meer waardering voor ieders bijdrage en inzet. Het is fijn om zo met elkaar samen het verschil te maken voor de leefbaarheid en participatie in de wijken. We willen dus graag iets extra's doen op het gebied van leefbaarheid en participatie. Mede daarom investeren we ook blijvend in het maken en behouden van verbinding en samenwerking met Vughtse partijen die kunnen en willen doneren voor Vughtse mensen. Zonder de hulp van deze partijen zouden een aantal van de activiteiten moeilijk/niet te organiseren zijn. Ook in 2023 hebben we weer een aantal mooie donaties ontvangen voor het betaalbaar houden van een aantal van deze activiteiten. Een heel mooi gebaar van deze Vughtse partijen!

### **Ontmoetingsruimte De Molenhoek**

---

In 2023 was de ontmoetingsruimte, met dank aan leden van de bewonerscommissie en overige vrijwilligers, bijna wekelijks open voor de koffieochtend en het biljarten. De bewonerscommissie is gedurende 2023 iets kleiner geworden met nu nog vijf leden die activiteiten organiseren voor bewoners van het woongebouw. Er wordt momenteel gezocht naar meer actieve leden om iedere dag open te kunnen voor een koffieochtend. Momenteel zijn er twee koffieochtenden en een kaart/biljartavond per week. Naast deze reguliere activiteiten zijn er ook eenmalige activiteiten georganiseerd tijdens carnaval, kerst, Pasen, Koningsdag en burendag. Gemiddeld waren bij deze activiteiten steeds zo'n 50 bewoners aanwezig. Het naleven van de afspraken over de voorwaarden, zoals over de openings- en sluitingstijden en alcoholgebruik gaat goed. Er is eenmaal per vier weken overleg tussen de beheerder van de ontmoetingsruimte en twee personen van de bewonerscommissie.

### **Ontmoetingsruimte De Rode Rik**

---

De Rode Rik was ook dit jaar weer geopend voor de reguliere koffieochtenden, warme lunchbijeenkomsten en andere losstaande activiteiten. De donaties van Miles of Pleasure en een andere Vughtse organisatie leverden wederom een mooie bijdrage voor de warme lunchbijeenkomsten in de Rode Rik.

Op 1 juni 2023 is bekend gemaakt aan alle vrijwilligers dat Charlotte van Beuningen zich wenst terug te trekken uit het sociale beheer van de Rode Rik. Momenteel wordt in overleg met betrokken partijen bezien welke oplossingsmogelijkheden er zijn. Nadrukkelijk uitgangspunt van Charlotte van Beuningen is om de Rode Rik te behouden als waardevolle ontmoetingsplek in de wijk.

### **Contact met een gouden randje**

---

We kijken terug op een aantal mooie voorbeelden van contacten met een gouden randje. Juist dit soort contacten onderscheidt ons richting onze huurders. Hieronder een aantal voorbeelden van afgelopen jaar:

- We hebben actief met bewoners meegedacht/ondersteund bij het van de grond krijgen van nieuwe activiteiten, denk hierbij bijvoorbeeld aan de multiculturele hapjesmiddag van september;
- In meerdere wijken werd kerst en het nieuwe jaar samen gevierd. Uiteraard vonden deze bijeenkomsten plaats onder de verlichte kerstboom met (live) muziek en oliebollen;
- We zorgden ook dit jaar letterlijk voor licht in vele wijken/complexhallen door het plaatsen van verlichte kerstbomen. Deze vorm van aandacht bleek voor veel mensen een steun in de donkere dagen voor kerst. Een aantal bewoners hielp ook mee om de bomen te zetten;
- We reikten aan alle leden van de HBV, bewonersraad en vrijwilligers (o.a. van de Rode Rik) een attentie uit met kerst. Dit 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. Uiteraard waar mogelijk ook in samenwerking met bewoners en Vughtse partijen. Zo zijn er dit jaar meerdere tegelwipacties uitgevoerd waarbij in voor- en/of achtertuinen van bewoners bestrating is vervangen door groenvoorzieningen. Daarnaast is in het voorjaar de realisatie van een pluktuin bij de Baarzenflats tot stand gekomen. In de pluktuin kunnen bewoners zelf bloemen en groenten verbouwen om deze vervolgens ook zelf mee te kunnen nemen naar of te gebruiken in huis. De pluktuin is drukbezocht en daarmee een groot succes!

### 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 huurder schap nodigden we Gouden bewoners die 35 jaar of langer in hun woning wonen uit voor een heerlijke high tea. De high tea werd, vanuit een schoolopdracht, verzorgd door leerlingen van het Maurick college en gefinancierd door een bijdrage van Miles of Pleasure.

### 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 zij ook dit jaar een aantal keer in het zonnetje gezet. Alle vrijwilligers mochten bijvoorbeeld rondom de feestdagen een attentie in ontvangst nemen. Verder is er een speciale bedankmiddag georganiseerd voor betrokken vrijwilligers/buurtbewoners bij tuinderij De Scheve Schup.

### Aandacht voor goede start statushouders

---

Ook in 2023 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 de gemeente Vught en Welzijn Vught (die de begeleiding in het eerste jaar verzorgt) zijn net als vorig jaar afspraken gemaakt over wie wat doet. Ook kijken we hierbij naar hoe we elkaar kunnen versterken, ieder vanuit zijn eigen rol. Zo zorgt Welzijn Vught voor het leggen van het eerste contact met de buurt(bewoners). Daarnaast zijn wij in het eerste jaar regelmatig op huisbezoek gegaan om te horen hoe het gaat, of er vragen zijn en om te kijken waarmee wij of onze netwerkpartners de statushouder verder nog kunnen helpen.

We merken verder dat er nog steeds behoefte is aan praktische voorlichting over het ‘wonen’ in zijn algemeen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het scheiden en tijdig op straat zetten van afval. Samen met Welzijn Vught hebben we hier aandacht voor. Tijdens huisbezoeken aan statushouders brengen we deze thema’s ter sprake, en we hebben ook dit jaar weer een bijdrage geleverd aan de themabijeenkomst ‘Vughtse Sferen’ waarin (onder andere) statushouders werden meegenomen in wat ‘wonen in Vught’ betekent.

### Dialogo 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. In navolging op eerder gemaakte afspraken zijn in 2023 2 informatiebijeenkomsten georganiseerd en zijn huisbezoeken gebracht aan de bewoners die uitkijken op het nieuwbouwplan.

Daarbij is opgehaald dat bewoners begrip hebben voor de geplande huisvesting voor woningzoekenden, maar wel bezorgd zijn over de vermindering van het uitzicht. De direct belanghebbenden hebben de mogelijkheid aangeboden gekregen om in aanmerking te komen voor een woning in het nieuwe woongebouw. Dat werd op prijs gesteld, maar is nog geen gebruik van gemaakt omdat men graag in de



huidige woning wil blijven wonen.

Naast de informatie aan onze bewoners heeft de gemeente in 2023 een algemene informatie bijeenkomst gehouden over de ontwikkelingen van het hele gebied, "Hart van de Baarzen" met de school, de supermarkt en de koopappartementen. Deze bijeenkomst is, ook door onze bewoners" druk bezocht met veel positieve reacties over het school- en woonprogramma en wisselende reacties over de supermarkt.

## Een professionele samenwerkingsgerichte organisatie, met ziel en zakelijkheid

---

In het ondernemingsplan benoemden wij het volgende resultaat:

*We zijn een samenwerkingsgerichte , lerende organisatie, die procesmatig en projectmatig werkt in het belang van onze (toekomstige) bewoners.*

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. 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.

Vanaf 2021 zijn we gestart met het voeren van ontwikkelgesprekken met alle medewerkers. Deze lijn hebben we in 2023 voortgezet. 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 2023 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 2023 weer deel aan Expeditie Loopbaan. Expeditie Loopbaan is een samenwerkingsverband van 31 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 nam deel aan het 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 2023 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. De acties vanuit het plan van aanpak zijn in 2023 verder opgepakt.

In 2023 hebben we tevens een PMO uitgevoerd. In totaal namen er 25 collega's deel aan zowel de fysieke test als aan de gezond leven scan. De resultaten hiervan zijn op individueel niveau gedeeld.

We hanteren een beleid tegen werkdruk en ongewenste gedragvormen zoals (seksuele) intimidatie, agressie, geweld, pesten en racistisch gedrag. De inzet van een externe vertrouwenspersoon is daar onderdeel van. In 2022 zijn we daarom gestart met de aanwezigheid van de externe vertrouwenspersoon bij ons op locatie (een ochtend per kwartaal) en dat hebben we in 2023 voortgezet. 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.

### Personeelsbezetting en ziekteverzuim

---

Per 31 december 2023 heeft woonstichting Charlotte van Beuningen 31 medewerkers in dienst en een personeelsbezetting van 26,8 FTE (2022: 26,9). Wij namen afscheid van 10 collega's. Er kwamen 9 personen in dienst.

Het ziekteverzuim was gemiddeld met 10,82 % in 2023 hoger dan in 2022 (7,80%). Er is een aantal medewerkers een langere periode ziek geweest en dat veroorzaakt de toename van het verzuim.

### 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 2023 gewerkt om onze governance verder te verbeteren onder meer het actualiseren van het profiel van de directeur-bestuurder (ad interim), actualisatie van introductieprogramma en bespreking van strategische risico's met RvC en management.





## Prestatieafspraken

---

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

### Gemeente Vught

---

Gezamenlijk met TBV Wonen en Woonveste is, in overleg met de huurdersbelangenorganisaties, een bod uitgebracht op de Woonvisie 2021-2025 'Groeï met Vughtse kwaliteit' van de gemeente. De prestatieafspraken zijn indachtig de woonvisie, meerjarige prestatieafspraken als ook de regionale woondeal tot stand gekomen. Op 13 december 2023 zijn de prestatieafspraken voor jaarschijf 2024 gezamenlijk ondertekend.

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. De locaties op eigen grond te weten Hertoglaan en Wilhelminasingel 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 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 inspinnen voor de doelgroep.

## Ondernemingsraad

---

Ook in 2023 heeft de Ondernemingsraad (OR) de weerbaarheid en veerkracht van de organisatie gezien. In 2023 hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan, waaronder het vertrek van de directeur-bestuurder en de komst van een interim directeur-bestuurder. Maar ook het relatief hoge ziekteverzuim en het verloop van medewerkers. Al met al heeft dit veel gevraagd van de organisatie.

### Overlegvergaderingen

---

De OR heeft in totaal 7 keer samen met de directeur-bestuurder overlegd. De meeste van deze overleggen vonden met de directeur-bestuurder ad interim plaats. Op 20 juni 2023 heeft de OR met een afvaardiging van de RvC gesproken. Daarnaast komt de OR iedere twee weken bijeen.

### 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 werd 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.

De OR heeft begin 2023 twee nieuwe leden verwelkomt, waardoor de OR weer bestaat uit 4 leden. Met elkaar is advies uitgebracht dan wel instemming verleend voor de volgende onderwerpen:

Advies is uitgebracht op onder meer:

- Benoeming nieuwe directeur-bestuurder

Instemming is verleend voor:

- Vangnetbepaling bereikbaarheidsdienst
- Preventief medisch onderzoek

Verder zijn de resultaten van het onderzoek naar flexibel werken met elkaar besproken en is er gesproken over de studiekostenregeling en de arbodienstverlening.

### Ontwikkeling en vooruitblik

---

De OR streeft ernaar om zo goed mogelijk contact te hebben met hun achterban. Al hun input is goud waard. In 2024 wil de OR zich verder positioneren, zodat onze achterban ons weet te vinden.

Verder streeft de OR ernaar om zijn kennis up to date te houden en zijn netwerk te vergroten. In 2023 is dit gedaan door deel te nemen aan netwerkbijeenkomsten in de regio Brabant. Ook in 2024 zullen we deelnemen aan dit netwerk.

### 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 2023 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, Vincentius Vereniging Vught, De Vughtse Energie Transitie, MOVE Vught, Stichting Leergeld Vught, Kiwanis Kinderfonds, WijOmarmen, Ouderen Samen, Seniorenbus, Miles of Pleasure, wijkvrijwilligers, ABZ en



andere Vughtse woon-zorgorganisaties als Vughtstede. 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 2023 snel konden schakelen met vele partijen en samen tot gewenste oplossingen kwamen.

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 belangrijk en erg 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 2023 hadden we acht 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 2023
- Financieel overzicht HBV
- Uitvoeringsplan 2024 HBV-Bewonersraad-RvC
- Prestatieafspraken 2024
- Oog voor Elkaar-fonds
- Thuispoort
- KWH-rapportage
- Nieuwbouw Hertoglaan
- Diverse beleidsvraagstukken zoals schuttingenbeleid, BKT-vervanging (Badkamer, Keukens, Toiletten) beleid, verkoopbeleid, zonnepanelenbeleid, en het beleid rondom het nieuwe calamiteitenplan
- Versnelde verduurzaming woningen
- Klantportaal – inzicht gegevens toekomstige bewoners
- Inzet WoonOmgevingsPloeg
- Ondertekening statuten HBV- Charlotte van Beuningen
- Ontwikkelingen wijksteunpunt de Rode Rik 2.0
- Pilot doorstroombeleid
- Project Onder de Pannen
- Realisatie flexwoningen Wilhelminasingel

## 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 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 tweemaal over het bod op de woonvisie leidend tot de prestatieafspraken 2024 die door alle partijen wegens omstandigheden digitaal zijn ondertekend. Daarbij is in het proces ambtelijk regelmatig overleg gevoerd. 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 en 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. Daarnaast namen we actief deel aan (online) overleggen met onze samenwerkingspartners. Denk hierbij bijvoorbeeld aan Vincentius Vereniging Vught en de VET (Vughtse Energie Transitie).

### 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 Woonveste te Drunen.

In 2023 werden bij de Klachtenadviescommissie 13 bezwaren ingediend. 3 daarvan hadden betrekking op woonstichting Charlotte van Beuningen. 1 klacht is ingetrokken en 2 klachten zijn ongegrond verklaard.

Tevens is in 2023 als gevolg van de regionale samenwerking door en met de regionale klachtenadviescommissie toegewerkt naar een gezamenlijke regionale klachtenadviescommissie waarbij ook Brabant Wonen, Mooiland en Zayaz per 1 januari 2024 zullen deelnemen.

### 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 2023 is er een minimaal beroep gedaan op de inzet van de



vertrouwenspersoon. Omdat het een klein aantal betreft, kan er geen nadere toelichting worden gegeven zonder het risico op herleidbaarheid te lopen.

## Bedrijfsmatige continuïteit

Het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn is een randvoorwaarde voor de realisatie van onze opdracht. We sturen op basis van een bestuursreglement met vaste gangbare liquiditeits- en vermogensratio's. Hierbij is aandacht voor de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie. Daarbij is er ook een visie op de doelmatigheid van de corporatie (efficiëntie) en de mate waarin de corporatie in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit). De financiële ratio's sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. We voldoen zowel in het verslagjaar als op langere termijn aan 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR (min 1,4)	4,9	2,4	2,9	2,3	2,4	2,1	1,5
LTV (max 85%)	55,6	44,1	45,3	47,1	49,7	52,3	55,6
Solvabiliteit (min 15%)	44,4	56,7	54,3	52,6	50,1	47,6	44,3
Dekkingsratio (max 70%)	17,3	18,5	19,9	21,1	22,2	23,5	24,9
Onderpandratio (max 70%)	18,9	18,3	19,7	20,8	22,0	23,2	24,6

## 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 2023 hebben we € 8,7 miljoen afgelost op de leningenportefeuille en is voor € 11 miljoen aan nieuwe leningen voor de nieuwbouw aangetrokken. De leningenportefeuille laat hierdoor een toename zien van € 2,3 miljoen en stijgt naar € 121,9 miljoen eind 2023. De spreiding van de af te lossen leningen houden wij intact, zodat het plafond van 15% ruimschoots uit zicht blijft. Woonstichting Charlotte van Beuningen maakt geen gebruik van financiële instrumenten voor het afdekken van renterisico's.

Charlotte van Beuningen werkt jaarlijks met een vooruitschrijdende liquiditeitsplanning, die is afgeleid van de begroting. De verwachte operationele kasstroom, en de verwachte investerings- en financieringskasstroom komen hierin terug. De liquiditeitsplanning wordt maandelijks bijgewerkt met de werkelijke kasstromen via bankafschriften, en gerapporteerd in de perioderapportages.

Hiermee is er direct inzicht in toekomstige financieringsbehoeften en kan er tijdig financiering worden aangetrokken om liquiditeitstekorten te voorkomen. 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 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 2023 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 vormt de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het 8 uitpondscenario. Omdat er regionale verschillen zijn, is de leegwaardestijging vanaf het handboek 2022 voor elke COROP-regio en voor de vier grote steden afzonderlijk weergegeven.
- De leegwaardestijging wordt met ingang van dit handboek per COROP regio plus de G4 opgenomen. In de vorige handboeken was dit per provincie
- De methodiek van de huurstijging is geactualiseerd naar de laatste wet- en regelgeving in de markt- en beleidswaarde.



## 2. Bericht van de raad van commissarissen

---

“De gelukkigste persoon is diegene die het einde [...] in verbinding kan brengen met het begin.”

Johann Wolfgang von Goethe

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 en is onveranderd gebleven. 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 positieve maatschappelijke visitatie van de voorliggende periode 2018 - 2022.

In 2023 zagen we nog steeds verschillende schrijnende ontwikkelingen zoals oorlog, toenemende klimaatverandering, een energiecrisis en een toenemende huisvestigingsproblematiek voor onze toekomstige bewoners en de impact hiervan op onze samenleving. We vinden het dan ook belangrijk dat de organisatie zich blijft ontwikkelen aan de hand het ondernemingsplan om op goede wijze in te blijven spelen op de gewenste ondersteuning van bewoners en de samenwerking met stakeholders. Begin 2023 hebben we afscheid genomen van onze directeur-bestuurder. De raad van commissarissen heeft een interim directeur-bestuurder benoemd met als opdracht om de continuïteit te borgen door uitvoering te geven aan het ondernemingsplan. Hierbij blijven we als raad van commissarissen ook realistisch als het gaat om de haalbaarheid van de ambities van de woonstichting. Deze vragen namelijk een aanzienlijke inspanning. We zijn positief over de gemaakte prestatieafspraken met meer concreetheid in de wijze waarop de woonstichting invulling wil geven aan de ambities, de regionale samenwerking die opgezocht wordt zoals in woonruimteverdeling en we zijn blij met de aankoop van vier flexwoningen voor de Wilhelminasingel alsmede de voortgang en sloop aan de Hertoglaan. De eerste (zichtbare) stappen om op eigen grond al een uitbreiding van het aantal noodzakelijke sociale huurwoningen te gaan realiseren.

In navolgende wordt verslag gedaan van onze visie op toezicht en onze invulling daarvan in 2023.

### 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- & risicobeheersingsystemen en -procedures, zoals door het bestuur zijn opgesteld. 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 hebben wij geen vastgoedportefeuilles en 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 'Natuurlijk maken we samen het verschil' voor de periode 2023 – 2026 richtinggevend. De raad van commissarissen was verheugd om de koers zoals deze reeds vanaf 2017 is ingezet te kunnen vervolgen om als vanzelfsprekend het verschil te kunnen blijven maken voor onze bewoners en toekomstige bewoners. Een verschil wat we maken door dichtbij onze (toekomstig) bewoners te staan, te luisteren en



samen te zoeken naar oplossingen. We zien echter dat de vraagstukken steeds complexer worden, een multidisciplinaire benadering vragen en de druk op de organisatie toeneemt. In de afgelopen periode is dan ook ingezet op verdere professionalisering van de organisatie en het verder in lijn brengen van het toezicht- en toetsingskader met koers om de kwaliteit van dienstverlening voor de (toekomstige) bewoners goed te houden. De samenwerking met stakeholders wordt in toenemende mate van belang voor het oppakken van maatschappelijke vraagstukken zoals veiligheid, leefbaarheid en maatschappelijke ondersteuning. Ook de samenwerking met collega-organisaties in de regio is van belang voor kennisontwikkeling en het oppakken van bovenlokale volkshuisvestelijke vraagstukken zoals woonruimteverdeling en een forse nieuwbouw- en verduurzamingsopgave.

### **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:

- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen (nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad);
- Betaalbaarheid (lagere huren voor lage inkomens en bevorderen doorstroming);
- Kwaliteit (aardgasvrij maken en toekomst klaar isoleren, geen woningen meer met een E, F of G label, duurzame alternatieven en verduurzaming zonder huurverhoging);
- Leefbaarheid (herstructurering, geen woningen met slechte staat van onderhoud, woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en samenwerking).

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 (meerjarige) prestatieafspraken die in samenwerking met de gemeenten en de huurdersbelangenvereniging tot stand zijn gekomen. Ook het bod 2023 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 2023 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 2024. Hiertoe bracht de woonstichting voor 1 juli 2023 een bod uit op de Woonvisie van de gemeente Vught. Op basis hiervan is verder gesproken over de inhoud van de prestatieafspraken voor 2024, waarbij rekening is gehouden met de nationale prestatieafspraken en de regionale woondeal. Dit resulterende in door alle partijen ondertekende prestatieafspraken voor jaarschijf 2024. In dit proces is ook constructief de samenwerking gezocht met de collega-corporaties. De raad van commissarissen heeft zowel de bieding als de prestatieafspraken goedgekeurd en in 2023 overleg gevoerd met zowel gemeente als HBV. In 2023 heeft wegens omstandigheden buiten onze beïnvloedingssfeer het reguliere overleg met het college van B&W niet plaatsgevonden, dit is voor 2024 wederom gepland. Met name zal het middellange termijn (sociaal) woningbouwprogramma komende jaren aandacht blijven vragen.

### **Vastgoedsturing**

---

In 2023 is geconstateerd dat de uitwerking van vastgoedsturing en actualisatie van het facetbeleid op



basis achterloopt op de planning. De organisatie is nog onvoldoende geëquipeerd om de beleidscyclus verder te operationaliseren maar werkt gestaag daaraan. In 2023 zijn het investeringsstatuut alsmede het verhuur-, verkoop- en sloopbeleid geactualiseerd en is gestart met de actualisatie van de wensportefeuille alsmede (organisatie brede) duurzaamheidsvisie en onderhoudsbeleid. Tevens is de verduurzaming van het woningbezit met energielabel D-E-F-G planmatig naar voren gehaald met als doel in 2027 geen D-labels meer in bezit te hebben. Ook is in 2023 gestart met de planmatige installatie van zonnepanelen. Dit zijn waardevolle stappen in vastgoedsturing.

## 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 alsmede de ondertekening van de regionale woondeal nadrukkelijk deze noodzakelijke sociale woningbouw op de agenda plaatst. Tot op heden wordt de achterstand nog te weinig ingelopen en heeft de raad van commissarissen zorgen dat bestaande grondposities van de commerciële ontwikkelaars niet zal leiden tot structurele groei van de sociale woningvoorraad en huisvesting van alle aandachtsgroepen. 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 2023 zijn het Reglement financieel beleid en beheer en investeringsstatuut 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 concerncontroller.

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

---

Op basis van deze Governance Code is de termijn dat een organisatie de accountantsdienstverlening mag verrichten gemaximeerd op 10 jaar. BDO verzorgt met ingang van 2019 de jaarrekeningcontrole van de woonstichting, waardoor zij tot en met 2028 de accountantsdienstverlening voor de woonstichting kunnen verzorgen. In 2022 heeft een grondige evaluatie plaatsgevonden van het functioneren van de



accountant. 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 concerncontroller. De raad van commissarissen ziet toe op de uit te voeren controlewerkzaamheden. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor woningcorporaties gebruikt. De auditcommissie en de concerncontroller zijn betrokken bij het opstellen van het controleplan van de interne controle. De raad van commissarissen heeft jaarlijks een gesprek met de accountant en concerncontroller zonder de aanwezigheid van directeur-bestuurder. De raad beoordeelt jaarlijks voorafgaand aan het verstrekken van de nieuwe opdracht het functioneren van de accountant.

### Opdracht concerncontroller

---

De raad van commissarissen is opdrachtgever aan de concerncontroller (voorheen externe auditor) en deze legt verantwoording af aan de raad van commissarissen. De opdracht voor de concerncontroller is aan de hand van het Audit jaarplan 2023 verstrekt. In 2023 was er een vacature voor deze functie. Het selectie- en wervingstraject alsmede functieprofiel van de concerncontroller is besproken in de auditcommissie en raad van commissarissen. Eind 2023 is de werving en selectie afgerond in samenspraak met de auditcommissie, de ad-interim directeur-bestuurder en manager bedrijfsvoering. Begin 2024 is deze vacature ingevuld.

### Opdracht visitatie

---

De raad van commissarissen keurt de opdrachtverlening goed voor de maatschappelijke visitatie die de woonstichting elke 4 jaar laat uitvoeren. Charlotte van Beuningen is dit jaar gevisiteerd over de periode 2018 tot en met 2022. Het maatschappelijke visitatierapport is opgeleverd op 7 april 2023. We zijn zeer tevreden met de mooie waarderingen en aanbevelingen die uit deze visitatie naar voren komen. Uit de boodschap die we van onze belanghouders meekrijgen blijkt dat men blij is met de koers en de lokale verankering. Dat men het gouden randje herkent en waardeert. We laagdrempelig en benaderbaar zijn en de mens en omstandigheden zien achter de bewoner. Tegelijkertijd wordt er ook ruimte geboden voor verbetering door bijvoorbeeld actievere communicatie en samenwerking met netwerkpartners of het verbeteren van het verhuismoment. Het is goed te zien dat we op alle prestatievelen van ruimvoldoende tot goed scoren. Daaruit blijkt dat we binnen alle geledingen van de organisatie ons werk goed doen. De genoemde leer- en verbeterpunten van de visitatiecommissie (h)erkennen wij en geven wij de komende periode aandacht. Voor meer informatie verwijzen we u naar de website.

### Toezicht op verbindingen

---

Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft sinds 2022 geen verbindingen met andere rechtspersonen. In 2023 heeft de woonstichting wél in opvolging en ter afronding van de meerjarige prestatieafspraken (en concreet die over jaarschijf 2023) met de gemeente Vught en de huurdersbelangenvereniging, besloten tot de gezamenlijke oprichting van de coöperatie Thuispoort waarbij in 2024 een duurzame samenwerking wordt aangegaan met collega woningcorporaties op het gebied van woonruimteverdeling.

### Toezicht op risicomanagement

---

In 2023 is gewerkt aan het verder verbeteren van het risicomanagement. Zo is het risicomanagementbeleid geactualiseerd en goedgekeurd door de raad van commissarissen.

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 hem wordt gerapporteerd.

De raad van commissarissen houdt toezicht op de instelling en de handhaving van deze interne procedures. De raad van commissarissen heeft op basis van de managementletter 2023 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 voormalige concerncontroller 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. Er staan ten tijde van schrijven nog twee audits open die in opdracht gegeven zijn aan de voormalige concerncontroller en gevraagd zijn af te ronden door de raad van commissarissen.

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 management overleg 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. De directeur-bestuurder geeft hierover een regelmatige terugkoppeling aan de raad van commissarissen.

Woonstichting Charlotte van Beuningen werkt compliant met de governancecode. In 2023 is gewerkt om onze governance verder te verbeteren door een intern uitgevoerde governancecheck. Dit heeft geresulteerd in onder meer de actualisatie van profielschets en introductieprogramma directeur-bestuurder alsmede de (her)beoordeling van vastgoedbezit directeur-bestuurder, raad van commissarissen alsmede medewerkers van de woonstichting.

## **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 is tot en met 31 maart 2023 ingevuld door mevrouw C.J.M. Beukeboom - Van Woerkum. De arbeidsovereenkomst is op initiatief van de directeur-bestuurder met ingang van 31 maart 2023 beëindigd. Onder haar bestuur is de huidige koers bepaald en heeft de organisatie zich verder ontwikkeld



tot de woonstichting die het nu is. De raad van commissarissen is mevrouw C.J.M. Beukeboom - Van Woerkum dankbaar voor haar tomeloze inzet en energie bij de woonstichting.

De raad van commissarissen heeft voor de periode vanaf 1 april 2023, na een werving- en selectietraject met betrokkenheid van ondernemingsraad en huurdersbelangenvereniging alsmede een positieve zienswijze van Aw, de heer P.F.Th Sponselee als interim directeur-bestuurder benoemd tot uiterlijk 15 maart 2024. De raad van commissarissen waardeert de inzet van de heer Sponselee, die zijn bestuurlijke opdracht naar tevredenheid heeft vervuld.

In 2023 is door de raad van commissarissen de werving en selectie van de vacature voor directeur-bestuurder doorlopen met een voorgenomen benoeming per 1 maart 2024 tot gevolg. In januari 2024 is de positieve Zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van Aw ontvangen en is mevrouw M.E. Verheijen-Verkoijen per 1 maart 2024 benoemd tot 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 2023 bekend.

### Permanente educatie van het bestuur

---

De directeur-bestuurder maakt afspraken over diens opleiding en ontwikkeling met de raad van commissarissen om de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van de functie actueel te houden. Bij deze afspraken dient de directeur-bestuurder rekening te houden met de verplichting om jaarlijks 36 PE-punten te behalen of 108 over de laatste 3 jaar. In verband met het einde dienstverband worden de verplichte punten over 2023 bepaald naar rato van het dienstverband (3 maanden). Mevrouw C.J.M. Beukeboom-van Woerkum heeft in 2023 in totaal 24 PE-punten behaald. De verrichte inspanningen in 2023 op het gebied van permanente educatie met betrekking tot dit dienstverband bij Charlotte van Beuningen zijn door de raad van commissarissen akkoord bevonden.

Periode	Behaalde PE-punten
2020	48
2021	25
2022*	12
2023	24
Totaal	85

\* Naar rato berekend, zie hiervoor jaarverslag 2022.

De heer P.F.Th. Sponselee heeft als directeur-bestuurder ad-interim gedurende zijn interim-periode 14 PE-punten behaald waarvan 8 PE-punten zijn toegekend voor activiteiten van aanbieders die niet geaccrediteerd zijn. De verrichte inspanningen in 2023 op het gebied van permanente educatie in relatie tot deze interim periode bij Charlotte van Beuningen zijn door de raad van commissarissen akkoord bevonden.



## 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 de opzegging van de arbeidsovereenkomst deze gesprekken niet op reguliere wijze gevoerd.

Met de directeur-bestuurder ad-interim zijn voortgangsgesprekken gevoerd zowel in de reguliere vergaderingen van de raad van commissarissen als met de selectie- en remuneratiecommissie.

### *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 € 163.000 (klasse E) in 2023.

Mevrouw C.J.M. Beukeboom - Van Woerkum heeft als directeur-bestuurder tot en met 31 maart 2023 een totale bezoldiging genoten van € 40.080 (waarvan € 35.278 WNT bezoldiging en € 4.802 uitkering einde dienstverband). De heer P.F.Th. Sponselee heeft vanaf 1 april tot en met 31 december 2023 als directeur-bestuurder ad interim een totale bezoldiging genoten van € 101.308.

Er zijn aan de directeur-bestuurder (ad-interim) geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid verstrekt. De beloningen vallen binnen de kaders van de WNT die voor de directeur-bestuurder (ad interim) geldt. 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 2023 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 prestatieafspraken alsmede het investeringsstatuut en de planvorming ontwikkeling Hertoglaan en duurzaamheidsinvesteringen in de Piekenhoek. 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 en concerncontroller spreekt.

### Samenstelling en profiel van raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat eind 2023 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 concerncontroller.

### Hoofdfunctie en nevenfuncties van raad van commissarissen

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
dhr. B. van Gompel	Algemeen directeur bij Van de Klok Totaalonderhoud	
mw. M. Brouns	Concern controller bij Stichting Stroomz	Toezichthouder bij Mytylschool Gabriël te 's-Hertogenbosch. Toezichthouder bij SMO Traverse te Tilburg.
dhr. D. Vermaas	Partner Verstegen accountants en adviseurs (beëindigd december 2023) Controller bij Regionale Afvalstoffendienst HW B.V. (gestart december 2023)	
mw. H. Kruijssen	Zelfstandige en eigenaar van juridisch adviespraktijk op het gebied van onroerend goedrecht met een focus op het huurrecht.	
mw. D. den Ouden	Zelfstandige en eigenaar van Desiree den Ouden Interim & Consultancy	

### 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. Kruijssen	01-10-2021	01-10-2025	Ja	voordracht HBV
Mw. D. den Ouden	21-06-2022	21-06-2026	Ja	voordracht HBV

Drie commissarissen zijn in 2024 herbenoembaar. Bij het vaststellen van het rooster van aftreden in 2023 heeft de raad van commissarissen zich voorgenomen om deze drie commissarissen te herbenoemen. De raad van commissarissen heeft opdracht gegeven aan de selectie- en remuneratiecommissie om de herbenoeming voor te bereiden daar geoordeeld is dat de commissarissen:

- voldoen aan het gestelde functieprofiel;
- de kennis en ervaring van toegevoegde waarde is en past bij de opgave van de corporatie in de herbenoemingsperiode;
- van toegevoegde waarde zijn in de huidige samenstelling van de RvC.

### 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 2023 is het niet nodig geweest dat de raad van commissarissen van de hierboven genoemde



constateringen 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.

## **Onafhankelijkheid**

---

De raad van commissarissen heeft vastgesteld dat alle leden onafhankelijk toezicht kunnen houden bij woonstichting Charlotte van Beuningen. Er bestaan geen overlappings met andere (bestuurs)functies. Geen enkel raad van commissarissen- lid is of was in het verleden in dienst van 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**

---

Charlotte van Beuningen doet jaarlijks onderzoek naar de onafhankelijkheid en (de schijn van) eventuele belangenverstremgeling van directeur-bestuurder (ad interim) en commissarissen. Het raad van commissarissen-reglement bevat bepalingen inzake mogelijke tegenstrijdige belangen. Naar aanleiding van het onderzoek van Nieuwsuur is aangescherpt onderzoek gedaan of er bij directeur-bestuurder, raad van commissarissen of medewerkers sprake is van het privé verhuren van woningen.

Noch de bestuurder, noch enig lid van de raad van commissarissen heeft privé een portefeuille huurwoningen, al of niet met een rendementsdoelstelling. Eén functionaris verhuurt één woning buiten het werkgebied van Charlotte van Beuningen. Deze situatie is zorgvuldig beoordeeld. Naar het oordeel van de raad en directeur-bestuurder is in deze situatie geen sprake van een relatie met de activiteiten van Charlotte van Beuningen en geen risico op een mogelijke (schijn van) belangenverstremgeling.

De raad van commissarissen verklaart verder 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 2023 hebben alle leden van de raad van commissarissen het vereiste aantal PE- punten behaald.

Naam	PE- punten 2022	PE- punten 2023	Norm 2023
dhr. B.J.C. van Gompel	5	5	5
mw. M. Brouns	17	11	5
dhr. D. Vermaas	20	24	5
mw. H. Kruijssen	16	7	5
mw. D.M.J.W.M. den Ouden	39	5	5

## 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 2023 8 maal bij elkaar. Op de agenda stonden, naast de per commissie weergegeven onderwerpen (ter bespreking, informatie, besluitvorming en/of goedkeuring) onder meer:

- Bod op de woonvisie;
- Evaluatie prestatieafspraken 2023;
- Prestatieafspraken 2023;
- Regionale woonruimteverdeling (Thuispoort);
- Evaluatie voortgang bestuursopdracht interim directeur-bestuur;
- Huurbeleid en huurverhoging;
- Jaarverslag en jaarrekening;
- Jaarbericht vertrouwenspersoon;
- Jaarbericht ongewenste omgangsvormen;
- Jaarverslag Klachten adviescommissie (KAC);
- Zelfevaluatie;
- Overname Driesedam;
- Verkoop grondpositie Moersmidden;
- Afronding dossier Sancta Monica;
- Maatschappelijk visitatierapport 2018 -2022;
- Verkoop individuele woning;
- 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 2023 zijn de fase-documenten nieuwbouw voor de ontwerpfase van de Hertoglaan door de raad van commissarissen goedgekeurd alsmede de duurzaamheidsinvestering Piekenhoek.



## Selectie- en remuneratiecommissie

---

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde meerdere malen in 2023. Op de agenda stonden onder meer:

- De werving, selectie en benoeming van de directeur-bestuurder (ad interim);
- Functieprofiel directeur-bestuurder (ad interim);
- Introductieprogramma directeur-bestuurder (ad interim);
- Bezoldiging directeur-bestuurder (ad interim);
- Honorering raad van commissarissen;
- Functioneren directeur-bestuurder ad-interim;
- Governance raad van commissarissen inclusief rooster van aftreden, (schijn van) tegenstrijdige belangen en onafhankelijkheid;

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 4 keer in 2023. Op de agenda stonden onder meer:

- Beslisdocumenten Hertoglaan;
- Aankoop Steenweg;
- Grondruil Hertoglaan;
- Verkoopbeleid;
- Investeringsvoorstel zonnepanelen;
- Aankoop flexwoningen Wilhelminasingel;
- Stand van zaken inbreidingslocaties.

## Auditcommissie

---

De auditcommissie vergaderde 4 keer in 2023. Op de agenda stonden onder meer:

- Kaderbrief;
- Jaarplan en begroting;
- Treasuryjaarplan 2023 en 2024;
- Management letter;
- Accountantsverslag;
- Tertiaalrapportage;
- Jaarverslag en jaarrekening;
- Risicomanagement;
- Reglement Financieel beleid en beheer;
- Investeringsstatuut;
- Procuratieregeling;
- Evaluatie en opdracht externe accountant;
- Correspondentie WSW en Aw;
- Opdracht bevestiging en controleplan uitvoerend accountant;
- Auditplan (en opdracht) 2023 externe auditor;
- Functieprofiel concerncontroller;
- Auditrapportage Softcontrols;
- 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 2023 100% met uitzondering van twee 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 2023 gesproken met onder meer 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. Daarnaast is de raad van commissarissen aanwezig geweest bij het afscheid van directeur-bestuurder waarbij een grote verscheidenheid aan belanghouders aanwezig was en neemt de raad van commissarissen deel aan verschillende medewerkersbijeenkomsten zoals onder meer de kerstborrel.

### **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. De OR is daarnaast betrokken bij de werving en selectie van de directeur-bestuurder ad interim alsmede de vaste invulling.

### **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. De HBV is daarnaast betrokken bij de werving en selectie van zowel de directeur-bestuurder ad interim alsmede de vaste invulling.

### **Zelfevaluatie**

---

De raad van commissarissen evalueert eenmaal per jaar het eigen functioneren. De zelfevaluatie vond dit jaar plaats zonder de begeleiding van een extern bureau. Aan de hand van een vragenlijst en rapportage is bij de zelfevaluatie is stilgestaan bij de verschillende rollen van toezicht alsmede de (onderlinge) samenwerking (en contact met belanghouders). Ook is teruggekeken naar de realisatie van openstaande aandachtspunten uit de voorgaande zelfevaluatie. Geconstateerd wordt dat de raad van commissarissen zich positief kritisch opstelt naar elkaar en naar de bestuurder en dat er geen openstaande punten zijn ten aanzien van de vorige zelfevaluatie. Ook wordt geconstateerd dat de bestuurder de raad van commissarissen voldoende meeneemt in dilemma's en afwegingen. Meer aandacht mag uitgaan naar het toezichtskader en de toetsing van de organisatiedoelstellingen en -waarden uit het ondernemingsplan. Daarnaast is de behoefte om meer in contact te komen met belanghouders (in de regio). 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.



De aangepaste beroepsregel bezoldiging commissarissen waar de ALV op 22 november 2022 mee heeft ingestemd stelt dat er een bindend maximaal bezoldigingsbudget voor de gehele RvC van toepassing is. Voor klasse E is dit vastgesteld op € 84.760. Het geadviseerde maximum voor een lid is: 8% (WNT stelt 10%) van het bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen in dienstbetrekking bij een fulltime dienstverband. Voor een voorzitter is dit: 12% (WNT stelt 15%). Woonstichting Charlotte van Beuningen conformeert zich 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.

2023	Bezoldiging beroepsregel
Voorzitter	€ 19.560
Lid	€ 13.040

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 staat achter het ondernemingsplan 2023 – 2026 ‘Natuurlijk maken we samen het verschil’ en kijkt met tevredenheid terug op een bewogen jaar en is trots op de wijze waarop de organisatie een open dialoog voert over actuele vraagstukken en dilemma’s waar de corporatie voor staat. De raad van commissarissen kijkt uit naar de voortgang in de uitbreiding van de noodzakelijke sociale huurwoningen onder meer met de Hertoglaan alsmede de flexwoningen aan de Wilhelminasingel en ziet graag het behoud van het label A voor het huurdersoordeel van KWH.

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 2023 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 2024 tegemoet en kijken uit naar een constructief jaar.

Vught, 25 juni 2024

D. Vermaas  
Voorzitter raad van commissarissen



## 3. Financieel

---

### Belangrijkste ontwikkelingen

---

Sinds langere tijd geldt de wettelijke verplichting voor woningcorporaties om het vastgoed te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De woonstichting heeft hierbij de keuze gemaakt om de basisversie te hanteren en alleen de verplichte vastgoedeenheden (BOG/MOG/ZOG) 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 € 619,5 naar € 602,1 miljoen. Dit is een daling van € 17,3 miljoen (daling 2022: € 2,5 miljoen).

Uitgedrukt in een percentage is dit een daling van 2,80%.

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

- De mutaties in het bezit (verkoop, sloop en aankoop) hebben een positief effect op de marktwaarde van € 1,5 miljoen.
- De aanpassingen in de vastgoedgegevens (met name contractuur, maximale huur en WOZ waarde) hebben een positief effect op de marktwaarde van € 44,7 miljoen. De stijging van de WOZ waarde (€ 33,6 miljoen) neemt hiervan het grootste deel voor zijn rekening.
- In handboek is het tarief voor de overdrachtsbelasting aangepast naar 10,4% (2022, 8,4%). Deze methodische wijziging heeft een verlagend effect op de marktwaarde van € 14,2 miljoen.
- Als gevolg van validatie van het handboek heeft de aanpassing van de disconteringsvoet een verlagend effect van € 28,4 miljoen en mede als gevolg daarvan heeft de validatie van de markthuur een verlagend effect van € 9 miljoen op de marktwaarde.
- De mutaties in de marktontwikkelingen, met name de disconteringsvoet heeft een negatief effect van € 11,7 miljoen op de marktwaarde.





	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 2022 x €1.000	€ 596.251	€ 23.214	€ 619.465
<b>Voorraadmutaties</b>	<b>€ 1.469</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 1.469</b>
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 444	€ 0	-€ 444
Wijziging waarderingmodel - oude waarde	-€ 2.155	€ 0	-€ 2.155
Wijziging waarderingmodel - nieuwe waarde	€ 3.689	€ 0	€ 3.689
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 380	€ 0	€ 380
<b>Vastgoedgegevens</b>	<b>€ 42.942</b>	<b>€ 1.797</b>	<b>€ 44.739</b>
Oppervlakte	€ 24	€ 0	€ 24
Contracthuur	€ 753	€ 329	€ 1.082
Leegstand	€ 280	€ 23	€ 303
Maximale huur	€ 8.589	€ 20	€ 8.609
Mutatiegraad doorexploiteren	€ 1.352	-€ 262	€ 1.090
WOZ-waarde	€ 31.945	€ 1.747	€ 33.693
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-€ 1	-€ 61	-€ 62
<b>Methodische wijzigingen</b>	<b>-€ 13.679</b>	<b>-€ 547</b>	<b>-€ 14.226</b>
Overdrachtskosten	-€ 13.679	-€ 547	-€ 14.226
<b>Validatie</b>	<b>-€ 36.725</b>	<b>-€ 838</b>	<b>-€ 37.563</b>
Validatie markthuur	-€ 9.015	-€ 81	-€ 9.096
Validatie disconteringsvoet	-€ 27.710	-€ 756	-€ 28.467
<b>Marktontwikkelingen</b>	<b>-€ 11.462</b>	<b>-€ 280</b>	<b>-€ 11.741</b>
Macro-economische parameters	-€ 4.061	-€ 13	-€ 4.074
Liberalisatiegrens	-€ 4.850	-€ 20	-€ 4.870
Reguliere huurstijging	€ 8.603	€ 131	€ 8.734
Markthuur	€ 1.937	€ 33	€ 1.970
Markthuurstijging	€ 184	€ 38	€ 223
Historische leegwaardestijging	-€ 11.656	-€ 835	-€ 12.491
Leegwaardestijging	€ 10.202	€ 672	€ 10.874
Splitsingskosten	-€ 58	-€ 7	-€ 65
Verkoopkosten	€ 0	-€ 3	-€ 3
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 227	-€ 30	-€ 257
Beheerkosten	-€ 1.544	-€ 27	-€ 1.571
Belastingen en verzekeringen	€ 1.183	€ 15	€ 1.198
Disconteringsvoet	-€ 11.089	-€ 229	-€ 11.318
Exit yield	-€ 86	-€ 4	-€ 90
<b>Waarde 2023</b>	<b>€ 578.796</b>	<b>€ 23.347</b>	<b>€ 602.143</b>



## Mutatie beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed is dit jaar afgenomen. De beleidswaarde daalt van € 312,9 naar € 219,3 miljoen. Dit is een daling van € 93,5 miljoen (stijging 2022: € 41,2 miljoen), uitgedrukt in een percentage is dit -29,9%. Onderstaand volgt een overzicht op hoofdlijnen hoe deze mutatie tot stand is gekomen.

- De mutaties in het bezit (verkoop, sloop en aankoop) hebben een negatief effect op de beleidswaarde van € 1,3 miljoen.
- De aanpassingen in de vastgoedgegevens (met name de contracthuur) hebben een positief effect op de beleidswaarde van € 3,0 miljoen waarvan de stijging van de contracthuur het grootste deel voor zijn rekening neemt.
- In handboek 2023 is het tarief voor de overdrachtsbelasting gewijzigd van 8,0 % naar 10,4%. Deze methodische wijziging heeft een verlagend effect op de marktwaarde van € 0,5 miljoen.
- Als gevolg van validatie van het handboek heeft de aanpassing van de disconteringsvoet een verlagend effect van € 27,3 miljoen.
- De mutaties in de marktontwikkelingen hebben een negatief effect van € 12,9 miljoen op de beleidswaarde,
  - De parameter aanpassingen van prijs, loon, bouw en leegwaarde heeft een negatief effect van € 10,8 miljoen,
  - De verlaging van de disconteringsvoet geeft een daling van € 9,7 miljoen,
  - Daarnaast heeft de parameter voor de reguliere huurstijging een positief effect van € 7,0 miljoen op de beleidswaarde.
- De inrekening van het eigen beleid heeft de volgende effecten op de beleidswaarde:
  - Huurbeleid: De inrekening van de beleidshuren heeft een verlagend effect van € 4 miljoen.
  - De gemiddelde onderhoudsnorm van de woningen is gestegen van € 2.644,76 naar € 2.953,84. Dit zorgt voor een daling van de beleidswaarde van € 40,6 miljoen.
  - De gemiddelde beheernorm van de woningen is gestegen van € 880,36 naar € 953,04 dit zorgt voor een daling van € 9,6 miljoen.



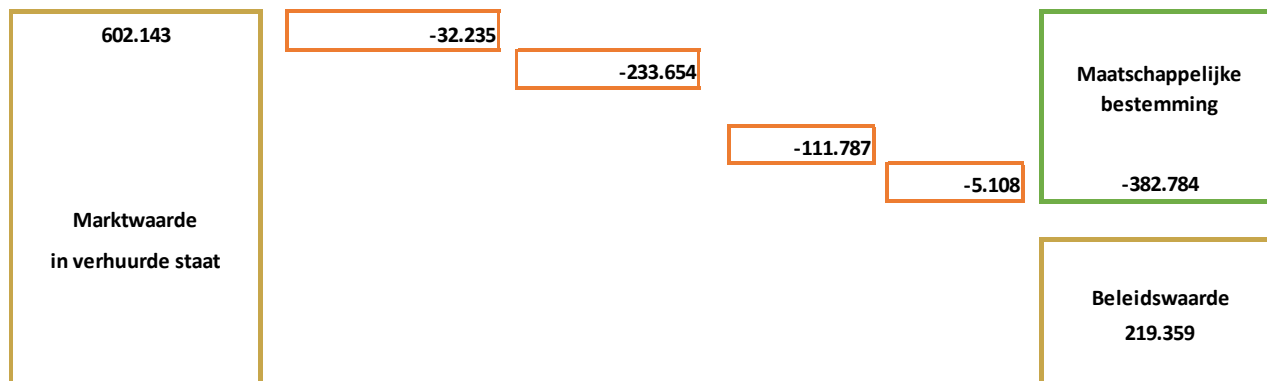
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Waarde 2022 x €1.000</b>	<b>€ 291.913</b>	<b>€ 20.948</b>	<b>€ 312.861</b>
<b>Voorraadmutaties</b>	<b>-€ 1.296</b>	<b>€ 0</b>	<b>-€ 1.296</b>
Verkoop / sloop / overig weg	€ 629	€ 0	€ 629
Wijziging waarderingsmodel - oude waarde	-€ 2.155	€ 0	-€ 2.155
Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde	-€ 358	€ 0	-€ 358
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 587	€ 0	€ 587
<b>Vastgoedgegevens</b>	<b>€ 2.640</b>	<b>€ 401</b>	<b>€ 3.041</b>
Contractuur	€ 2.766	€ 355	€ 3.122
Leegstand	€ 85	€ 23	€ 109
Maximale huur	€ 6	€ 0	€ 6
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 125	-€ 24	-€ 149
WOZ-waarde	-€ 91	€ 107	€ 16
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-€ 1	-€ 61	-€ 62
<b>Methodische wijzigingen</b>	<b>-€ 441</b>	<b>-€ 116</b>	<b>-€ 557</b>
Overdrachtskosten	-€ 441	-€ 116	-€ 557
<b>Validatie</b>	<b>-€ 25.212</b>	<b>-€ 2.105</b>	<b>-€ 27.317</b>
Validatie disconteringsvoet	-€ 25.212	-€ 2.105	-€ 27.317
<b>Marktontwikkelingen</b>	<b>-€ 12.621</b>	<b>-€ 318</b>	<b>-€ 12.939</b>
Macro-economische parameters	-€ 10.735	-€ 102	-€ 10.837
Liberalisatiegrens	€ 173	€ 215	€ 387
Reguliere huurstijging	€ 6.870	€ 154	€ 7.025
Markthuur	-€ 120	€ 28	-€ 92
Markthuurstijging	€ 184	€ 38	€ 223
Splitsingskosten	€ 0	-€ 5	-€ 5
Verkoopkosten	€ 0	-€ 3	-€ 3
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 86	-€ 34	-€ 120
Beheerkosten	€ 0	-€ 5	-€ 5
Belastingen en verzekeringen	-€ 6	-€ 3	-€ 9
Disconteringsvoet	-€ 8.816	-€ 598	-€ 9.413
Exit yield	-€ 86	-€ 4	-€ 90
<b>Parameters beleidswaarde</b>	<b>-€ 51.092</b>	<b>-€ 3.342</b>	<b>-€ 54.434</b>
Huurstijging beleidswaarde	-€ 16.835	-€ 500	-€ 17.335
Beleidsuurbeleid	€ 13.933	-€ 752	€ 13.182
Onderhoudskosten beleidswaarde	-€ 39.006	-€ 1.666	-€ 40.671
Beheerkosten beleidswaarde	-€ 9.184	-€ 425	-€ 9.609
<b>Waarde 2023 x € 1.000</b>	<b>€ 203.891</b>	<b>€ 15.468</b>	<b>€ 219.359</b>



## 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 2023



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 233,6 miljoen. Het doorexploiteren van woningen bij mutatie in plaats van uitpanden zorgt voor een afslag van € 32,2 miljoen. Door het uit te voeren onderhoud aan de woningen vindt er een afslag plaats van € 111,7 miljoen. Tot slot vindt er een afslag plaats door de beheerkosten van € 5,1 miljoen. Dit tezamen leidt tot een maatschappelijke bestemming van € 382,7 miljoen (2022: € 306,6 miljoen).

## Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

	Waarde * € 1.000	Effect * € 1.000
Beleidswaarde 2023	219.359	
Beleidsuur + € 25,-	233.418	14.059
Beleidsuur - € 25,-	205.611	-13.748
Onderhoudsnorm + € 100	209.543	-9.816
Onderhoudsnorm - € 100	229.152	9.793
Beheernorm + € 100	209.543	-9.816
Beheernorm - € 100	229.152	9.793
Disconteringsvoet + 0,5%	202.762	-16.597
Disconteringsvoet - 0,5%	238.678	19.319



## Jaarresultaat

Het jaarresultaat wordt deels bepaald door onze bedrijfsvoering, maar voor het overgrote deel door de waardeverandering van het vastgoed. De Woningwet schrijft voor dat de woonstichting de winst- en verliesrekening conform het functionele model moet presenteren. Het jaarresultaat na belasting is gedaald van € -6,0 naar € -21,3 miljoen. Deze daling wordt hieronder verder toegelicht.

- Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is gestegen met € 1,5 miljoen. Deze stijging heeft onder andere te maken met een stijging van de huuropbrengsten (€ 0,3 miljoen), verhoogde lasten verhuur en beheeractiviteiten en onderhoudsactiviteiten (€ 1,2 miljoen) en een daling van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit (-€ 2,4 miljoen) door het wegvallen van de verhuurderheffing.
- Het nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille daalt met -€ 0,2 miljoen. In 2023 zijn er twee reguliere verkopen geweest.
- Het nettoresultaat van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille daalt met 17,93 miljoen. Door de aanpassing van het handboek modelmatig waarden is er een negatieve waardeverandering van € -14,5 miljoen (was in 2022 €-2,5 miljoen). De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille dalen met -€ 2,6 miljoen. Deze daling wordt veroorzaakt doordat er in 2023 onrendabele investeringen zijn opgenomen als gevolg van duurzaamheidsingrepen en nieuwbouw (-€ 7,4 miljoen).
- De overige organisatiekosten stijgen met -€ 0,1 miljoen ten opzichte van 2022. In 2023 zijn de gemaakte kosten voor Activa in ontwikkeling onder overige organisatiekosten opgenomen.
- Het totaal van de financiële baten en lasten is ten opzichte van 2022 is -€ 2,1 miljoen lager. De daling van de waardeverandering van financiële vast activa en effecten (Kopen naar Wens) wordt het grootste verschil verklaard.
- In 2023 zijn de belastingen ten opzichte van 2022 gestegen met -€ 1,6 miljoen. Dit wordt grotendeels verklaard door de vrijval van de latenties.

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

## Borging van leningen – WSW

Op 25 oktober 2023 heeft het WSW het vernieuwde borgingsplafond afgegeven op basis van de door ons aangegeven financieringsbehoefte voor DAEB-activiteiten voor de jaren 2023-2025, zoals opgenomen in de dPi 2022. Hiermee is het borgingsplafond van woonstichting Charlotte van Beuningen als volgt:

Borgingsplafond	
2023	€ 120.525.000
2024	€ 114.169.000
2025	€ 114.466.000

In dit borgingsplafond zijn de nieuwbouw- en verduurzamingsinvesteringen voor de komende jaren opgenomen.

## Treasury en renterisico

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



Samen met deze specialist stellen we nu jaarlijks een treasury jaarplan op en komen we minimaal twee keer per jaar bij elkaar in de treasury commissie om de voortgang op de actiepunten 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 2024 wordt overlegd met de geldverstrekker om deze leningen aan te passen zodat het renterisico beter wordt gespreid.

## Verbindingen

---

Woonstichting Charlotte van Beuningen is een Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. Er zijn geen verbindingen aanwezig.



## 4. Risicomanagement

---

### Interne controle- & risicobeheersingsystemen

---

Woonstichting Charlotte van Beuningen vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen kunnen bedreigen. We streven ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. We hebben een risicomanagementsysteem vastgesteld en onderdeel gemaakt van onze periodieke rapportages. Hierin beschrijven we hoe we waarborgen dat we onze doelstellingen bereiken, dat we overtreding van wettelijke regelingen voorkomen, en dat onze financiële 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. De woonstichting heeft het afgelopen jaar gekozen voor een sterkere koppeling aan strategie en doelstellingen. Dit hebben we in 2023 verder versterkt via het risicomanagementbeleid. In de tweede helft van 2023 is dit beleid vastgesteld en geïmplementeerd.

We hebben hierbij de opzet iets gewijzigd doordat we alle risico's aan de thema's uit het ondernemingsplan hebben gekoppeld en doordat we zijn gaan werken met een bruto- en een netto risico waarbij op basis van het bruto risico en de voortgang op de mitigerende maatregelen het netto risico wordt bepaald/ingeschat. Hiernaast hebben wij aangegeven hoe wij ervoor zorgen dat we onze doelstellingen bereiken, waarbij wij scherp blijven om een overtreding van wet- en regelgeving te voorkomen. Verder geven wij aan hoe wij strategische, 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.

Het beleid geeft aan dat we gebruik maken 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 wordt hiertoe jaarlijks 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 concern controller 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.

Normaliter houden we elke 4 weken een 3-LM overleg met de directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering, concern controller en de controller over de belangrijkste risico's en onzekerheden. Echter door omstandigheden (vertrek van de concern controller halverwege 2023) is ervoor gekozen om de controller tijdelijk bij het tweewekelijks MT te betrekken. Hierdoor is de noodzaak van het 3-LM overleg tijdelijk komen te vervallen tot de komst van de nieuwe concern controller.

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 concern controller en het MT.

## Risico's en onzekerheden 2023

---

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 2023 heeft woonstichting Charlotte van Beuningen een aantal risico's onderkend. De belangrijkste hiervan zijn het gebrek aan grondposities waardoor we onze nieuwbouwambities wellicht niet waar kunnen maken, hoge beheerlasten en de kans op een datalek als gevolg van een hack. Daarnaast bestaat het risico dat we onze doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid niet voldoende kunnen realiseren door externe ontwikkelingen als sterk gestegen kosten en de NPA. 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 wat het moeilijk maakt om de kennis bij medewerkers op peil te houden.

Per ultimo 2023 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 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 strategische risico's ultimo 2023 opgenomen. Geen van deze risico's heeft zich gedurende boekjaar 2023 voorgedaan. Ze hebben daarmee geen impact gehad op de resultaten en de financiële positie. De genoemde risico's zijn een selectie gebaseerd op de hoogte van de prioriteit (netto risico). Onderstaand risico overzicht is derhalve niet volledig.



Strategische risico's	Beheersmaatregel(en)	Ondernomen actie(s)
Gebrek aan grond(posities) en hoge bouwkosten waardoor we de nieuwbouwambities zoals vastgelegd in het SVB niet kunnen realiseren en we minder nieuwbouw kunnen realiseren dan afgesproken in de NPA en gemeentelijke prestatieafspraken en wachttijden voor woningzoekenden verder oplopen.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Samenwerkingspartners zoeken voor nieuwbouw met grondlocaties.</li> <li>2. Scenario's nieuwbouw doorrekenen voor diverse typen (EGW, MGW) en flexibele woningen.</li> <li>3. En het investeringsstatuut actualiseren.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. We zijn in gesprek met partijen over locaties voor nieuwbouw (harde en zachte locaties) We zetten in om de zachte locaties hard te krijgen.</li> <li>2. Flexwonen is door de gemeente om politieke redenen on hold gezet. Wel proberen we op onze eigen locatie voortgang te boeken.</li> <li>3. Investeringsstatuut is geactualiseerd en vastgesteld in 2023.</li> <li>4. Samen met Woonveste is een concept convenant opgesteld t.a.v. verdeling van verantwoordelijkheden en risico's flexwonen. Deze zijn op 07-12-2023 met de wethouder besproken.</li> </ol> <p>We beschouwen dit als een permanent risico door de grote mate van afhankelijkheid van projectontwikkelaars en de gemeente Vught. Door de geringe omvang van onze organisatie is het lastig om in de goede netwerken te zitten en daarmee kansen te creëren.</p>
Onvoldoende verankering van SVB in planning en uitvoering waardoor de doelstellingen SVB niet worden gerealiseerd en we geen passend en duurzaam aanbod van woningen hebben op termijn.	Feitelijk uitwerking projectorganisatie met concrete stappen in complexbeheerplannen om te komen tot een duurzame woningportefeuille inclusief nieuwbouw	Er is een 10-jaarsplanning opgesteld waarbij er voor de 1e drie jaar in samenwerking met onze RGS partners een concrete planning is opgesteld waarbij de eenheden met slechte energielabels voorrang hebben. Beleidsadviseur heeft een plan van aanpak opgesteld om te komen tot een wensportefeuille. Deze is naar verwachting Q1 2024 klaar. Het plan van aanpak is in het MT besproken en goedgekeurd door de bestuurder. Tevens is de doelstelling in 2024 om o.b.v. de vastgestelde wensportefeuille te komen tot beheerplannen voor 25% van de complexen.
Externe ontwikkelingen als prijsstijgingen en NPA, etc. waardoor onze duurzaamheidsambitie in het gedrang komt en onze financiële continuïteit onder druk komt met het effect dat we onze doelstellingen t.a.v. duurzaamheid niet kunnen waarmaken	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bewezen concepten toepassen in complexbeheerplannen.</li> <li>2. Kader voor nieuwbouw BENG formuleren.</li> <li>3. Complexbeheerplannen doorrekenen met duurzaamheids-investeringen in overleg met MT, werkorganisatie en huurders.</li> <li>4. Investeringskosten duurzaamheid herijken pakket.</li> </ol>	In de begroting 2024 -2033 is een aantal beleidsvarianten doorgerekend. Zelfs in de combinatie van beleidsaanpassingen blijven we als corporatie binnen de normen Aw/WSW.

Strategische risico's	Beheersmaatregel(en)	Ondernomen actie(s)
Beperkte kennis bij medewerkers waardoor we in brede zin niet voldoen aan de woningwet met ingrijpen van toezichthouders danwel een bestuurlijke boete.	Opleiden medewerkers en aandacht voor Governance en compliance bedrijfsbreed. Het vooraf betrekken van de controller bij belangrijke processen, zoals verkooptransactie en WNT-bepalingen, etc.	Risico reduceren we door scherper processen te beschrijven waarbij we zoveel mogelijk CTFS en controles inbouwen om deze risico's te verkleinen. Het verhuurmutatieproces gaan we begin volgend jaar als eerste oppakken en beschrijven. De basis in de zin van functie beschrijving en waardering is inmiddels op orde.
Niet voldoen aan de AVG met als gevolg een datalek van gegevens over onze bewoners, woningzoekenden of medewerkers met als gevolg imagoschade en kans dat de AP ons op de vingers tikt of een boete oplegt.	1. Periodieke toets of we nog AVG compliant zijn 2. Naleving AVG-proces melding bij manager Bedrijfsvoering en vastlegging bij controller 3. Communicatie proces en naleving hiervan.	Met behulp van onze ethisch hacker zijn in 2023 de zwakke plekken blootgelegd. Begin 2024 ontvangen we hierover een rapportage met alle bevindingen. Op basis van de bevindingen gaan we dan starten met het nemen van gepaste maatregelen.
Een hack als er wordt ingebroken in onze systemen of die van onze IT-partner waardoor persoonsgegevens worden ontvreemd danwel ransomgeld wordt geëist.	Voldoende beveiligingen inbouwen in samenwerking met onze ICT partners om dit te voorkomen.	Tweestaps verificatie is ingevoerd. In T3 is een greybox penetratietest uitgevoerd door een ethisch hacker. Het eindrapport wordt besproken en acties worden opgevolgd.
Beperkte inrichting en toezicht op interne beheersmaatregelen waardoor opzettelijk handelen door een of meer personen uit de kring van het (hoger) management of RvC, het personeel of derden, gebruik wordt gemaakt van misleiding met als doel een onrechtmatig of onwettig voordeel te behalen. Het effect is dat we imago en/of financiële schade leiden.	1. Inspelen op aanwezigheid van risico's op een materiële afwijking als gevolg van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen (door het management). 2. Preventieve maatregelen nemen en aangeven wat als ongewenst gedrag wordt beschouwd en vastleggen in een integriteitscode en deze bespreken en trainen. 3. Frauderisico's ieder tertiaal in het MT bespreken en bestuurder periodiek met RvC 4. Opstellen van een frauderisico analyse en bepalen van beheersmaatregelen.	Risicomanagementbeleid is vastgesteld. Tijdens een strategie dag zijn samen met MT en RvC de risicomatrix en de riskappetite bediscussieerd in T3. Uiteindelijk resultaat wordt meegenomen in risicomatrix T1 2024.
Blijvend hoge beheerkosten (It-systeem, veel inhuur, etc.) waardoor er een reactie komt vanuit interne en externe toezichthouder	Bewaking beheerkosten op basis van de onderverdeling in de begroting op ontwikkeling per post: 1. Viewpoint en applicaties. 2. Inhuur derden. 3. Huisvesting en onvoorziene kosten. We gaan onderzoeken waar besparingen mogelijk zijn om de beheerkosten per VHE te drukken.	Intern onderzoek is uitgevoerd en een eerste analyse is gemaakt. Op basis van deze eerste analyse is er een vervolganalyse gemaakt. Begin 2024 gaan we dit uitwerken in een plan van aanpak.

## Belangrijke onderhoudsrisico's

De belangrijkste onderhoudsrisico's worden hieronder aanvullend benoemd.

### *Risico's onderhoudskosten*

Onderhoudskosten kunnen sterk fluctueren. In 2023 zijn de vaste prijsafspraken voor Planmatig Onderhoud en Verduurzaming herijkt. Tevens is overeengekomen in 2024 te starten met een vast prijzenboek voor het Dagelijks Onderhoud.

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 en zijn alle woningen 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. Om de risicobereidheid wat specifiekier te krijgen is er tijdens de strategie dag met MT en RvC gesproken over de risico's naar aanleiding van het nieuwe ondernemingsplan en de riskappetite. Dit heeft geresulteerd in de onderstaande risicobereidheid per thema uit het ondernemingsplan. De mate van risicobereidheid die Charlotte van Beuningen in het bereiken van haar strategische doelstellingen wil halen, is als volgt.

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

Verklaring van de bovengenoemden begrippen is al volgt.

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

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

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

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

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

Bij veranderend beleid of aanpassingen in de projectenportefeuille toetst de woonstichting voortdurend op basis van scenarioberekeningen de effecten op bovenstaande kengetallen. Daarnaast hebben wij in 2023 het investeringsstatuut geactualiseerd. Wij hebben hierbij een vernieuwd model investeringsstatuut als basis gebruikt. We blijven daarbij gebruik maken 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 concept risicomanagementbeleid in 2022 zijn we in 2023 op volle kracht verdergegaan met het verbeteren van ons risicomanagement. In de tweede helft 2023 is het risicomanagementbeleid geformaliseerd en geïmplementeerd 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 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 soft control onderzoek uitgevoerd door de externe auditor. De resultaten zijn besproken in 2023 in het MT, RvC en AC en zijn ook intern aan alle medewerkers gepresenteerd.





## 5. Toekomstparagraaf

---

In 2023 zijn we enthousiast begonnen met een nieuwe ondernemingsplanperiode 'Natuurlijk maken we samen het verschil'. In ons werk luisteren we goed, handelen we snel en zetten we een extra stap. Warm, dichtbij, persoonlijk en benaderbaar. Voor ons is dat contact met een gouden randje. Daarmee willen we natuurlijk samen het verschil blijven maken en onze ambities waarmaken.

Onze omgeving verandert, vraagstukken worden complexer en vragen om steeds meer kennisdeling en samenwerking. Onze organisatie ontwikkelt mee. Als organisatie hebben we per 1 maart 2024 ook 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 blijven eveneens staan en 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 2024 tot en met 2033. 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.



## 6. Kerncijfers

Kengetallen over de afgelopen drie jaar	2023	2022	2021
<b>Aantal verhuureenheden in beheer</b>			
Zelfstandige huurwoningen	3.163	3.137	3.144
Onzelfstandige huurwoningen	0	15	8
Intramuraal (zorgvastgoed)	114	135	135
<b>Totaal woningen</b>	<b>3.277</b>	<b>3.287</b>	<b>3.287</b>
Parkeervoorzieningen	197	197	197
BOG/MOG	13	13	13
<b>Totaal overig vastgoed</b>	<b>210</b>	<b>210</b>	<b>210</b>
<b>TOTAAL VHE's</b>	<b>3.487</b>	<b>3.497</b>	<b>3.497</b>
<b>Verloop bezit</b>			
Beginstand vhe's	3.497	3.497	3.349
Oplevering nieuwbouw	0	0	152
Aankoop	7	0	0
Verkoop	-2	0	-4
Sloop	-15	0	0
Fusie	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
<b>Eindstand vhe's</b>	<b>3.487</b>	<b>3.497</b>	<b>3.497</b>
<b>Huurprijsklassen</b>			
Goedkoop	442	579	522
Betaalbaar	2.336	2.396	2.539
Dure woningen	297	214	159
Boven liberalisatiegrens	88	98	67
<b>Totaal woningen</b>	<b>3.163</b>	<b>3.287</b>	<b>3.287</b>
<b>Huren</b>			
Aantal woningzoekenden	5.586	5.195	5.402
Aantal actief woningzoekenden	715	313	1.136
Gemiddeld reacties per woning	86	69	37
Aantal toewijzingen totaal	180	137	380
Aantal DAEB toewijzingen	125	134	365
Toewijzingen primaire doelgroep (min.80%)	97,70%	95,5%	94,4%
Uitzondering toewijzing inkomen (max.10%)	2,30%	4,5%	2,9%
Uitzondering toewijzing overig (max.10%)	0,00%	0,0%	2,7%
Passende toegewezen (min.95%)	98,50%	100,0%	98,7%
Huurachterstand	0,47%	0,36%	0,41%
Huurderving	0,73%	0,50%	0,79%
Aantal betalingsregelingen	59	86	95
Bedrag betalingsregelingen	€ 34.502	€ 37.230	€ 45.739
Aantal deurwaarder	9	6	5
Bedrag deurwaarder	€ 34.381	€ 34.206	€ 15.626



Kengetallen over de afgelopen drie jaar	2023	2022	2021
<b>Financiële Kengetallen</b>			
Solvabiliteit (beleidswaarde)	44,4%	61,5%	58,1%
ICR	4,89	3,09	3,36
LTV beleidswaarde	55,6%	38,2%	44,0%
Dekkingsratio (obv Marktwaarde)	17,3%	15,6%	23,5%
Marktwaarde activa in exploitatie DAEB	€ 578.796.427	€ 597.096.450	€ 585.545.839
Marktwaarde activa in exploitatie niet-DAEB	€ 23.346.589	€ 22.368.414	€ 23.916.703
Activa in ontwikkeling	€ -	€ -	€ -
Lang vreemd vermogen	€ 113.839.303	€ 110.946.141	€ 117.617.735
Eigen Vermogen	€ 490.989.148	€ 512.365.758	€ 518.300.091
Jaarresultaat	€ -21.376.232	€ -5.935.333	€ 110.914.074
<b>Onderhoud</b>			
Kosten per VHE			
Dagelijks onderhoud	€ 968	€ 514	€ 719
Planmatig / projectonderhoud	€ 1.225	€ 1.478	€ 995
<b>Personeelsbezetting</b>			
Aantal medewerkers	31,0	32,0	30,0
Aantal fte	26,8	26,9	26,4
Ziekteverzuim	10,8%	7,8%	2,8%



# Jaarrekening



## 7. Balans

Omschrijving	Voor resultaatbestemming		
	2023	2022	
<b>Activa</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>	€	€	
Immateriële vaste activa	1201	549.797	824.696
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1202	578.796.427	596.251.276
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1203	23.346.589	23.213.596
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1204	4.963.772	5.285.805
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1205	-	-
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>607.106.788</b>	<b>624.750.677</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1206	3.839.794	3.938.553
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		<b>3.839.794</b>	<b>3.938.553</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvorderingen	1207	-	1.504.164
Overige vorderingen	1208	8.496.220	8.388.962
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>8.496.220</b>	<b>9.893.126</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>619.992.599</b>	<b>639.407.052</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	1209	102.609	96.613
Overige vorderingen	1210	286.726	153.992
Overlopende activa	1211	168.855	243.049
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>558.190</b>	<b>493.654</b>
Liquide middelen	1212	5.723.038	1.626.131
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>6.281.228</b>	<b>2.119.785</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>626.273.827</b>	<b>641.526.837</b>



**Passiva**

Voor resultaatbestemming

Omschrijving		2023	2022
<b>Eigen vermogen</b>	€		€
Herwaarderingsreserves	1213	374.924.908	391.036.329
Wettelijke en statutaire reserves	1214	549.797	824.696
Overige reserves	1215	136.890.675	126.439.065
Resultaat na belastingen van het boekjaar	1216	-21.376.232	-5.934.711
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>490.989.148</b>	<b>512.365.379</b>
<b>Vorzieningen</b>			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1217	3.788.853	1.349.205
Latente belastingverplichtingen	1218	143.038	-
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>3.931.891</b>	<b>1.349.205</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	1219	113.839.303	110.946.142
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1220	4.856.073	5.179.922
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>118.695.376</b>	<b>116.126.064</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	1221	8.106.838	8.706.838
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1222	1.887.320	1.112.723
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1223	928.469	307.711
Overlopende passiva	1224	1.734.785	1.558.917
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>12.657.412</b>	<b>11.686.189</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>626.273.827</b>	<b>641.526.837</b>



## 8. Winst- en verliesrekening

### Winst- en verliesrekening

Omschrijving		2023	2022
Huuropbrengsten	1301	23.496.352	23.066.212
Opbrengsten servicecontracten	1302	792.679	752.028
Lasten servicecontracten	1303	-698.753	-753.318
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1304	-3.047.180	-1.875.296
Lasten onderhoudsactiviteiten	1305	-8.815.297	-8.519.665
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1306	-1.181.662	-3.598.566
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>		<b>10.546.139</b>	<b>9.071.395</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1307	832.377	1.605.629
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1308	-633.323	-1.206.993
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>199.054</b>	<b>398.636</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1309	-7.454.154	-4.805.239
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1310	-17.256.971	-2.566.004
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	1311	6.904	13.322
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-24.704.221</b>	<b>-7.357.921</b>
Overige organisatiekosten	1312	-1.777.720	-1.797.595
Kosten omtrent leefbaarheid	1313	-408.280	-370.085
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-2.186.000</b>	<b>-2.167.680</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	1314	291.013	-1.853.918
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		-	
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1315	23.178	10.992
Rentelasten en soortgelijke kosten	1316	-1.951.415	-2.058.953
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-1.637.224</b>	<b>-3.901.879</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>-17.782.252</b>	<b>-3.957.449</b>
Belastingen	1317	-3.593.980	-1.977.262
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>-21.376.232</b>	<b>-5.934.711</b>
<b>Netto resultaat na belastingen</b>		<b>-21.376.232</b>	<b>-5.934.711</b>





## 9. Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht		
Omschrijving	2023	2022
Huurontvangsten	23.228.318	22.955.118
Vergoedingen	915.825	773.740
Overige bedrijfsontvangsten	203.972	76.587
Ontvangen interest	18.758	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>24.366.873</b>	<b>23.805.445</b>
Betalingen aan werknemers	3.683.799	2.568.267
Onderhoudsuitgaven	6.846.234	6.999.236
Overige bedrijfsuitgaven	3.542.723	4.171.139
Betaalde interest	1.867.422	2.086.949
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	228.531	105.366
Verhuurderheffing	-	2.335.912
Vennootschapsbelasting	940.008	1.172.863
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>17.108.717</b>	<b>19.439.732</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.258.156</b>	<b>4.365.713</b>
Verkoopontvangsten bestaande huur	869.685	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	186.912	257.119
(Des)Investeringsontvangsten overig	49.447	1.146.945
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>1.106.043</b>	<b>1.404.064</b>
Nieuwbouw huur	483.286	147.257
Verbeteruitgaven	5.515.197	3.357.798
Aankoop	257.614	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	223.256	206.936
Investerings overig	42.897	58.361
<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>6.522.251</b>	<b>3.770.352</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-5.416.207</b>	<b>-2.366.288</b>
Nieuwe te borgen leningen	11.000.000	2.000.000
Aflossing geborgde leningen	8.745.042	9.125.256
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>2.254.958</b>	<b>-7.125.256</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>4.096.907</b>	<b>-5.125.831</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.626.131	6.751.962
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>5.723.038</b>	<b>1.626.131</b>



## 10. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

---

### 1001 Algemeen

---

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

### 1002 Activiteiten van de woonstichting en bij behorende regelgeving

---

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

#### *Regelgeving*

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2020) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 25 juni 2024. In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Rtiv) 2015 is vastgelegd, dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (dVi, de Verantwoordingsinformatie 2023).

### 1003 Continuïteit

---

Deze jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstellingen.

### 1004 Groepsverhoudingen

---

In 2023 heeft Woonstichting Charlotte van Beuningen geen groepsverhoudingen.

### 1005 Stelselwijzigingen

---

In 2023 is er geen sprake van stelselwijzigingen.



## 1006 Schattingswijzigingen

---

In 2023 is er geen sprake van schattingswijzigingen.

## 1007 Presentatiewijzigingen

---

In 2023 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 2023 is er geen sprake van een consolidatie.

## 1010 Verbonden partijen

---

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

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

## 1011 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

---

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

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

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



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

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

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen 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.
- Overige activiteiten worden aan DAEB, dan wel niet-DAEB toegekend op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een verdeling van de huuropbrengsten.

## **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 2023 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 Rtiv.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2021) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

De RJ212 is bij corporaties niet van toepassing, omdat in de Rtiv een aangepaste verwerking is opgenomen. In de jaarrekening is daarmee dus ook geen rekening gehouden, behoudens bij onroerende zaken ten dienste van de exploitatie. Voor de woonstichting houdt dit in dat de lasten voor groot onderhoud van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie vanaf



verslagjaar 2021 worden verwerkt volgens de componentenbenadering als onderdeel van de materiële vaste activa in plaats van via de winst- en verliesrekening. Dit ziet niet toe op vastgoedbeleggingen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen. Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

## **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. 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 2023).

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
- Woonwagens en standplaatsen.

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

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

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

De woonstichting heeft de voorgeschreven parameters en uitgangspunten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 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 portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en andersom).

#### *Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)*

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de woonstichting. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van de woonstichting Charlotte van Beuningen. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

- Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
- De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. De woonstichting hanteert in haar huurbeleid een streefhuur van 65-75% van de maximaal redelijke huur afhankelijk van het energielabel van de woning.
- De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie).
- De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een nominale eigen beheernorm (gecorrigeerd door inflatie) op basis van de begroting 2024-2033 en de kostenverdeelstaat.

#### *Afschrijvingen*

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



### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

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

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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





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

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

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### *Typering*

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

#### *Waarderingsgrondslag*

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

#### *Grondposities*

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

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



vastgoedportefeuille.

Herclassificatie vastgoed

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

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

## 1019 Financiële activa

---

### *Kopen naar Wens*

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

## 1020 Voorraad

---

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

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

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en



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

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

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

### **1021 Vorderingen**

---

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

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

### **1022 Liquide middelen**

---

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

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

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

### **1023 Eigen vermogen**

---

#### *Herwaarderingsreserve*

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

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

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves



verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

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

## 1024 Voorzieningen

---

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

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

### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

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

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



### *Waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen*

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

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

## **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 vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste



waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

### **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 2023 is een afwijking van de verdeelsleutels ten opzichte van 2022. Net als in 2022 is in 2023 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. De verdeling wordt gemaakt op basis van het aantal FTE's uit de begroting. Door het lagere aantal FTE's (29,9 tegen 34,4 vorig jaar) en een opnieuw beoordeelde verdeling naar de diverse activiteiten heeft een verschuiving plaatsgevonden van onderhoudsactiviteiten naar verhuur en beheeractiviteiten.

	2022	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	40,54%	56,44%
Lasten onderhoudsactiviteiten	27,88%	15,16%
Overige directe lasten exploitatie bezit	0,00%	0,00%
Overige organisatiekosten	23,55%	23,08%
Leefbaarheid	4,87%	5,32%
Activa in ontwikkeling	3,16%	0,00%
	100,00%	100,00%

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

### **1118 Grondslagen voor kasstroomoverzicht**

---

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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



## 12. Toelichting op de balans

### 1201 Immateriële vaste activa

1201 Immateriële vaste activa	BOEKJAAR 31-12-2023		BOEKJAAR 31-12-2022	
	€		€	
Immateriële vaste activa DAEB	522.527		783.791	
Immateriële vaste activa niet-DAEB	27.270		40.905	
<b>Totaal immateriële vaste activa</b>	<b>549.797</b>		<b>824.696</b>	

	31-dec-23		31-dec-22	
	€	€	€	€
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Aanschafwaarde 1 januari	1.306.319	68.175	1.306.319	68.175
Cummulieve afschrijvingen	-522.528	-27.270	-261.264	-13.635
	783.791	40.905	1.045.055	54.540
Mutaties:				
Afschrijving boekjaar	-261.264	-13.635	-261.264	-13.635
Totaal van de mutaties	-261.264	-13.635	-261.264	-13.635
Aanschafwaarde 31 december	522.527	27.270	783.791	40.905
Aanschafwaarde 1 januari:	1.306.319	68.175	1.306.319	68.175
Afschrijving immateriële vaste	-783.792	-40.905	-522.528	-27.270
<b>Totaal immateriële vaste activa</b>	<b>522.527</b>	<b>27.270</b>	<b>783.791</b>	<b>40.905</b>

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 120.

### Vastgoedbeleggingen

#### VASTGOEDBELEGGINGEN

	31-dec-23		31-dec-22	
	€		€	
1202 Vastgoed in exploitatie DAEB	578.796.427		596.251.276	
1203 Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	23.346.589		23.213.596	
1204 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.963.772		5.285.805	
1205 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-		-	
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>607.106.788</b>		<b>624.750.677</b>	



## 1202/1203 Vastgoed in exploitatie

1202 VASTGOED IN EXPLOITATIE 1203	31-dec-23	31-dec-23	31-dec-22	31-dec-22
	€	€	€	€
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Cumulatieve 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 aanschafwaarde per 1 januari	596.251.276	23.213.596	597.999.571	24.031.306
Mutaties:				
Overboekingen vastgoed in ontwikkeling				
Investerings - na eerste waardering	4.790.645	-	3.357.798	36.522
Overige waardeveranderingen	-4.411.044	-	-3.357.798	-36.522
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-444.486			
Herclassificatie - DAEB - niet-DAEB	-	-	-558.226	558.226
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen)	-17.389.964	132.993	-1.190.069	-1.375.936
Totaal van de mutaties	-17.454.849	132.993	-1.748.295	-817.710
Cumulatieve boekwaarde 31 december	578.796.427	23.346.589	596.251.276	23.213.596
<b>Stand per 31 december</b>				
Aanschafwaarde	230.463.195	13.941.890	226.117.036	13.941.890
Cumulatieve herwaarderingen	365.852.950	12.300.267	383.242.914	12.167.274
Cumulatieve waardeverminderingen	-17.519.718	-2.895.568	-13.108.674	-2.895.568
Cumulatieve boekwaarde	578.796.427	23.346.589	596.251.276	23.213.596

In 2023 zijn de WOZ-waarden vastgesteld op 944 miljoen euro. De waarde in 2022 was € 834 miljoen.

### Marktwaaarde

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

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

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaaarding op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Noordoost-Noord=Brabant bedraagt het validatie-



effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 04 april 2024 circa 5,17% te hoog. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € -37,5 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

De investeringen hebben betrekking op duurzaamheidsingrepen in bestand bezit en de aankoop van de woonwagens met standplaatsen. De buitengebruikstellingen betreft de verkoop van 2 woningen.

### Marktwaarde

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

Marktwaarde per type	2023	2022	Waardering
EGW	357.380.804	365.940.394	Basis
MGW	219.376.397	225.834.035	Basis
BOG	2.853.343	2.851.602	Full
MOG	6.936.451	7.111.886	Full
ZOG	13.032.967	15.569.945	Full
Parkeren	2.183.465	2.157.011	Basis
Woonwagens + Standplaatsen	379.587	-	Full
Totaal	602.143.016	619.464.873	

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



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

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Noordoost Noord-Brabant)	-1,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten - EGW	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten - MGW	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471
Beheerkosten - zorgeneid (extramuraal)	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2022)	0,070%						
Gemeentelijke OZB - Vught	0,0928%						
Gemeentelijke OZB - 's-Hertogenbosch	0,0712%						
Gemeentelijke OZB - Oisterwijk	0,0994%						
Huurderving, als % van de huursom	1,00%						
Minimale mutatiekans bij zowel doorexpluiten als uitponden	4,00%						
Maximale mutatiekans voor EGW, MGW en extramuraal zorgeneid	50,00%						
Maximale mutatiekans voor studenteneenheden	100,00%						
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604,12						
Verkoopkosten bij uitponden, als % van de leegwaarde	1,00%						
Disconteringsvoet referentiewoning	5,63%						
Disconteringsvoet opslag type woning	-0,12% - 0,00%						
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	- 0,27% + 0,19%						
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant regio	0,16%						
Disconteringsvoet opslag krimpgebied	0,00% - 0,86%						
Disconteringsvoet opslag doorexpluiten / uitponden	0,00% - 0,76%						
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant marktontwikkeling	0,20%						
Disconteringsvoet referentiewoning studenten en extramuraal zorgeneid	7,32%						
Disconteringsvoet opslag type woning	0,00% - 0,60%						
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,5% - 0,13%						

Parameters Instandhoudingsonderhoud EGW doorexploteerscenario								
Bouwjaarklasse / Grootte	>= 1940		>= 1960		>= 1975		>= 1990	
	< 1940	< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	>= 2005		
< 40	€ 1.467	€ 1.441	€ 1.444	€ 1.468	€ 1.525	€ 1.634		
>= 40 < 60	€ 1.652	€ 1.612	€ 1.608	€ 1.620	€ 1.692	€ 1.812		
>= 60 < 80	€ 1.773	€ 1.725	€ 1.724	€ 1.730	€ 1.811	€ 1.939		
>= 80 < 100	€ 1.893	€ 1.838	€ 1.846	€ 1.847	€ 1.938	€ 2.073		
>= 100 < 120	€ 1.946	€ 1.888	€ 1.907	€ 1.906	€ 2.001	€ 2.139		
>= 120	€ 1.998	€ 1.939	€ 1.967	€ 1.965	€ 2.064	€ 2.205		

Parameters Instandhoudingsonderhoud MGW doorexploteerscenario								
Bouwjaarklasse / Grootte	>= 1940		>= 1960		>= 1975		>= 1990	
	< 1940	< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	>= 2005		
< 40	€ 1.254	€ 1.297	€ 1.318	€ 1.357	€ 1.460	€ 1.565		
>= 40 < 60	€ 1.344	€ 1.379	€ 1.421	€ 1.457	€ 1.568	€ 1.687		
>= 60 < 80	€ 1.475	€ 1.494	€ 1.558	€ 1.589	€ 1.705	€ 1.837		
>= 80 < 100	€ 1.652	€ 1.655	€ 1.731	€ 1.754	€ 1.876	€ 2.020		
>= 100 < 120	€ 1.813	€ 1.801	€ 1.892	€ 1.909	€ 2.035	€ 2.188		
>= 120	€ 1.929	€ 1.905	€ 2.0214	€ 2.026	€ 2.154	€ 2.315		

Parameters Instandhoudingsonderhoud EGW uitponderscenario								
Bouwjaarklasse / Grootte	>= 1940		>= 1960		>= 1975		>= 1990	
	< 1940	< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	>= 2005		
< 40	€ 891	€ 872	€ 818	€ 842	€ 846	€ 932		
>= 40 < 60	€ 984	€ 952	€ 895	€ 896	€ 893	€ 1.007		
>= 60 < 80	€ 1.049	€ 1.008	€ 944	€ 931	€ 925	€ 1.056		
>= 80 < 100	€ 1.116	€ 1.068	€ 991	€ 967	€ 958	€ 1.106		
>= 100 < 120	€ 1.149	€ 1.098	€ 1.011	€ 983	€ 973	€ 1.128		
>= 120	€ 1.181	€ 1.127	€ 1.030	€ 1.000	€ 989	€ 1.150		





<i>Parameters Instandhoudingsonderhoud MGW uitpondscenario</i>						
Bouwjaarklasse / Grootte	> = 1940	> = 1960	> = 1975	> = 1990		
	< 1940	< 1960	< 1975	< 1990	< 2005	> = 2005
< 40	€ 726	€ 768	€ 772	€ 803	€ 867	€ 963
> = 40 < 60	€ 789	€ 820	€ 834	€ 860	€ 918	€ 1.024
> = 60 < 80	€ 876	€ 893	€ 914	€ 930	€ 980	€ 1.100
> = 80 < 100	€ 988	€ 989	€ 1.009	€ 1.010	€ 1.051	€ 1.190
> = 100 < 120	€ 1.090	€ 1.076	€ 1.098	€ 1.087	€ 1.119	€ 1.275
> = 120	€ 1.168	€ 1.141	€ 1.168	€ 1.149	€ 1.173	€ 1.342

<i>Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed</i>						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,88 / € 8,36 / € 11,11					
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 11,53 / € 13,97 / € 13,97					
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	9,07%					
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,25% - 0,59%					
Disconteringsvoet opslag type contract	0,00% / 0,07% / 0,00%					
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,60%					

<i>Parameters parkeergelegenheid</i>						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	€ 63,48 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	€ 213,72 per jaar					
Beheerkosten - Parkeerplaats	€ 31,74 per jaar					
Beheerkosten - Garagebox	€ 43,38 per jaar					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2021)	0,23%					
Disconteringsvoet referentie object	7,34%					
Disconteringsvoet opslag type (parkeerplaats/ garagebox)	0,00% / 0,09%					
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,35%					

Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed alsmede het intramuraal zorgvastgoed en de woonwagens met de daarbij behorende standplaatsen worden gewaardeerd op basis van de full versie met inzet van de onafhankelijke externe taxateur. De toelichting is reeds in 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 2023 met een actualisatiedatum 31 januari 2024 en 29 maart 2024). Het handboek is opgesteld om de uniformering en transparantie van de waardering bij alle toegelaten instellingen, mede door de onderlinge vergelijkbaarheid te vergroten.

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

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

### Beleidswaarde

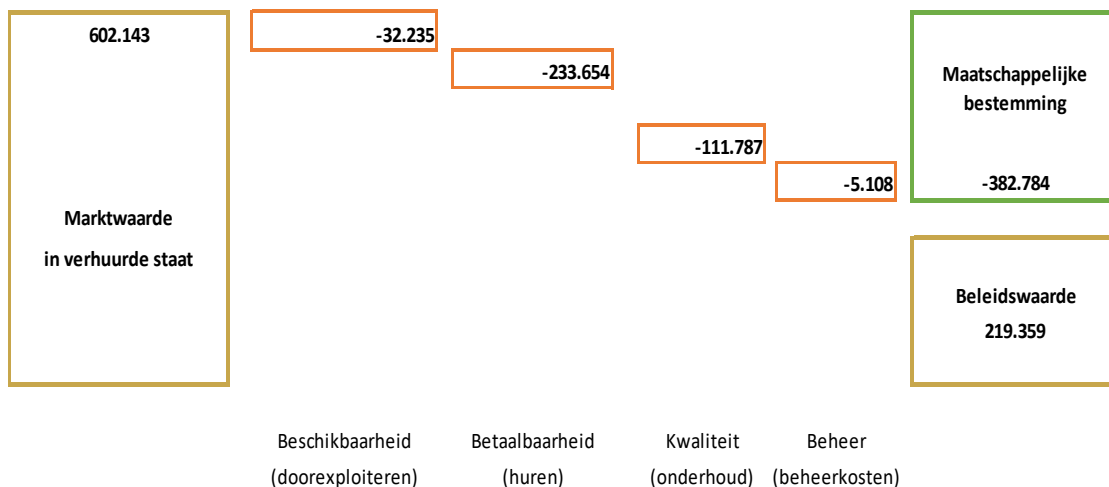
Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgescreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 1,0%-punt (0,8% opslag regio en 0,2% voor marktontwikkelingen, Corop regio Noordoost-Noord-Brabant). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde



verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR -16,5 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,14% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,15% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

WATERVAL MARKTWAARDE - BELEIDSWAARDE 2023



### Uitgangspunten beleidswaarde

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



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

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

Ten aanzien van stap 1 (doorexploiteren) zijn alle verhuurbare eenheden op doorexploiteren gezet. Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur voor zowel de 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.

	2023	2022
Disconteringsvoet	5,53%	5,42%
Streefhuur	€ 628,89	€ 607,00
Lasten Onderhoud	€ 2.954,00	€ 2.534,00
Lasten Beheer	€ 953,00	€ 857,00

De toename van de beheernorm wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere personeelskosten als gevolg een hoger percentage (56,44% ten opzichte van 40,54% in 2022) aan de beheeractiviteiten wordt toegerekend. De stijging van de overige exploitatielasten komt met name door hogere belastingen veroorzaakt door de hogere WOZ-waardes ten opzichte van de begroting voorgaand jaar.

De toename van de onderhoudslasten wordt voornamelijk veroorzaakt door het naar voren halen van projecten en hogere kostenstijgingspercentage voor deze werkzaamheden en het vraaggestuurd onderhoud (badkamers, keukens en toiletten). Daarnaast is het reparatiemutatie en contractonderhoud toegenomen doordat in de begroting 2024 rekening is gehouden met de forse prijsstijgingen in personeel en materiaal.

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.

### Sensitiviteitsanalyse



	Waarde * € 1.000	Effect * € 1.000
Beleidswaarde 2023	219.359	
Beleidsuur + € 25,-	233.418	14.059
Beleidsuur - € 25,-	205.611	-13.748
Onderhoudsnorm + € 100	209.543	-9.816
Onderhoudsnorm - € 100	229.152	9.793
Beheernorm + € 100	209.543	-9.816
Beheernorm - € 100	229.152	9.793
Disconteringsvoet + 0,5%	202.762	-16.597
Disconteringsvoet - 0,5%	238.678	19.319

## 1204 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
<b>1204 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Aanschafwaarde 1 januari	4.088.353	4.544.574
Cumulatieve herwaarderingsen	2.308.784	2.200.065
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.111.332	-1.111.332
Cumulatieve boekwaarde per 1 januari	5.285.805	5.633.306
Mutaties:		
Desinvesteringen	-376.040	-456.221
Herwaardering via resultaat (Aanpassingen marktwaarde)	54.007	108.720
Totaal van de mutaties	-322.033	-347.501
Aanschafwaarde 31 december	4.963.772	5.285.805
Aanschafwaarde 1 januari	3.712.313	4.088.353
Cumulatieve herwaarderingsen	2.362.791	2.308.784
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.111.332	-1.111.332
Boekwaarde 31 december	4.963.772	5.285.805

Charlotte van Beuningen heeft per einde boekjaar nog 23 contracten (2022: 25) afgesloten die kwalificeren als verkoop, waarvoor een terugkooprecht geldt. De huidige marktwaarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedraagt € 4,9 miljoen. (vorig jaar: € 5,3 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 doorverkoop een tijdsevenredig deel van deze korting dient te worden terugbetaald of de woning verplicht tegen de waarde in het economisch verkeer aan de woonstichting moet worden aangeboden. Vervolgens is het huidige beleid van de woonstichting om de woning vervolgens zonder verdere verplichtingen te verkopen in de vrije verkoop. Indien mogelijk kan de woning aan zittende bewoners worden verkocht onder de regeling Koop Naar Wens, waarmee de doorstroming in het woningbezit bevorderd kan worden.

Voor de opstaande vordering wordt een herwaarderingsreserve gevormd welke wordt toegelicht onder het eigen vermogen (1213).



## 1205 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
<b>1205 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Aanschafwaarde	61.714	-
Cumulatieve herwaardering	-1.410.919	-
Overboeking van voorziening	1.349.205	-
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Mutaties:		
Overboekingen vastgoed in ontwikkeling	-	-
ORT DAEB Hertoglaan	-2.769.705	-1.410.919
ORT DAEB Wilhelminasingel	-210.538	
Investeringen - initiële verkrijgingen	540.598	61.714
Overige waardeveranderingen	-	1.349.205
Totaal van de mutaties	-2.439.645	-
Aanschafwaarde	602.312	61.714
Cumulatieve herwaarderingen en waardeverminderingen	-4.391.162	-1.410.919
Overboeking naar voorziening	3.788.850	1.349.205
Boekwaarde 31 december	-	-

In november 2023 is het fase document Nieuwbouw Hertoglaan (Definitief Ontwerp) goedgekeurd door de RvC. Het project bestaat uit 54 appartementen waarvan er 18 appartementen en 2 woonkamer appartementen aan een zorgpartij worden verhuurd. De investeringen in 2023 zijn de kosten van de projectleider nieuwbouw, voorbereidingskosten van de aannemer en de saneringskosten. Daarnaast is er in mei 2023 de aankoop van 4 flexwoningen aan de Wilhelminasingel te Vught goedgekeurd door de RvC. Doordat de projecten intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd zijn is er project een onrendabele top berekend en verantwoordt in de jaarrekening. De verwachte totale stichtingskosten van het nieuwbouwprojecten worden geschat op € 13,6 miljoen.



## 1206 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
<b>1206 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Aanschafwaarde	5.948.123	6.033.300
Cumulatieve afschrijvingen	-2.009.570	-2.035.308
Boekwaarde begin boekjaar	3.938.553	3.997.992
Mutaties:		
Investerings	58.657	49.162
Desinvesteringen	-49.421	-134.339
Correctie afschrijving (buiten gebruikstelling)	-2.745	140.259
Afschrijvingen	-105.249	-114.521
Totaal van de mutaties	-98.758	-59.439
Aanschafwaarde	5.957.358	5.948.123
Cumulatieve afschrijvingen	-2.117.564	-2.009.570
Boekwaarde einde boekjaar	3.839.794	3.938.553

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 2023 verzekerd voor een vast bedrag per verhuureenheid van € 28,82. In 2022 was dit € 26,02. 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

	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
<b>1207</b> Latente belastingvorderingen	-	1.504.164
<b>1208</b> Overige vorderingen	8.496.220	8.388.962
<b>TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	8.496.220	9.893.126



## 1207 Latente belastingvorderingen

1207 Latente belastingvorderingen	31-dec-23	31-dec-22
Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	-	861.152
Vastgoed in exploitatie: verkopen	-	573.752
Fiscale onderhoudsvoorziening	-	-528.940
Disagio leningportefeuille	-	117.276
Agio Leningruil Vestia	-	-
Generieke rentebeperring (ATAD)	-	480.924
Totaal	-	1.504.164

De actieve latentie is in 2023 komen te vervallen en is een passieve latentie geworden welke onder 1218 Latente belastingsschulden zal worden toegelicht.

## 1208 Overige vorderingen

1208 Overige vorderingen	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
<u>Te vorderen kopen naar wens</u>		
Stand per 1 januari	8.388.962	10.967.880
Aflossingen	-183.750	-725.000
Waardeveranderingen	291.008	-1.853.918
Totaal mutaties	107.258	-2.578.918
Stand per 31 december	8.496.220	8.388.962

Toevoeging boekjaar	Aantal	Koopsom bij overdracht	Koopsom uitgesteld	Koopsom totaal
Verkoop 100%	-	-	-	-
Verkoop 75%	-	-	-	-
Verkoop 50%	-	-	-	-
Volledige afkoop	2	-183.750	-	-183.750
<b>Subtotaal</b>	<b>2</b>	<b>-183.750</b>	<b>-</b>	<b>-183.750</b>

Er staan nog 88 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 2 woningeigenaren de uitgestelde koopsom betaald, het resultaat is hierboven opgenomen.





## Vorderingen

VORDERINGEN	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
1209 Huurdebiteuren	102.609	96.613
1210 Overige vorderingen	286.726	153.992
1211 Overlopende activa	168.857	243.047
TOTAAL VORDERINGEN	558.192	493.652

Alle vorderingen hebben een verwachte looptijd korter dan 1 jaar.

### 1209 Huurdebiteuren

1209 Huurdebiteuren	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Saldo per 31 december alle contracten	102.609	96.613
Betalingsregeling ultimo verslagjaar	34.635	37.230

Per 31 december 2023 is een bedrag van € 34.635 (€ 37.230, 2022) ter incasso uit handen gegeven aan de deurwaarder. De afname is het gevolg van dat de vordering op de huidige bewoners lager is geworden.

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

1210 Overige vorderingen	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Overige debiteuren	286.726	153.992
TOTAAL OVERIGE VORDERINGEN	286.726	153.992

### 1211 Overlopende activa

1211 Overlopende activa	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Nog te ontvangen Prorail	9.530	9.530
Nog te vorderen VPB voorgaande jaren	-	219.173
Overige overlopende activa	159.325	14.344
TOTAAL OVERLOPENDE ACTIVA	168.855	243.047



## 1212 Liquide middelen

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
<b>1212 Liquide middelen</b>	€	€
Direct opvraagbaar:		
Banken	5.723.038	1.626.131
<b>TOTAAL LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>5.723.038</b>	<b>1.626.131</b>

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

<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
<b>1213</b> Herwaarderingsreserve	374.088.177	390.230.926
<b>1213</b> Herwaarderingsreserve Verkoop onder Voorwaarden	836.731	805.403
<b>1214</b> Wettelijke reserve immateriële vaste activa	549.797	824.695
<b>1215</b> Overige reserves	136.890.675	126.439.066
<b>1216</b> Resultaat boekjaar	-21.376.232	-5.934.711
Totaal	<b>490.989.148</b>	<b>512.365.379</b>

## 1213 Herwaarderingsreserve

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
<b>1213 Herwaarderingsreserves</b>	€	€
Stand per 1 januari	390.230.926	396.192.127
Mutaties:		
Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB	-	-
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB	-	-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	-16.142.749	-5.961.201
Totaal mutaties	-16.142.749	-5.961.201
Stand 31 december	<b>374.088.177</b>	<b>390.230.926</b>
<b>1213 Herwaarderingsreserves Verkoop onder Voorwa</b>	€	€
Stand per 1 januari	805.403	799.780
Mutaties:		
Mutatie herwaardering Verkoop onder Voorwaarden	31.328	5.623
Totaal mutaties	31.328	5.623
Stand 31 december	<b>836.731</b>	<b>805.403</b>



## 1214 Wettelijke en statutaire reserves

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
<b>1214 Wettelijke en statutaire reserves</b>		
Stand per 1 januari	824.696	1.099.595
Mutaties:		
Vrijval/toevoeging wettelijke reserve	-274.899	-274.899
Totaal mutaties	-274.899	-274.899
Stand 31 december	<u>549.797</u>	<u>824.696</u>

## 1215 Overige reserves

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
<b>1215 Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	126.439.066	10.094.294
Resultaat voorgaand boekjaar	-5.934.711	110.914.075
Mutaties:		
Desinvestering verkoop obv marktwaarde DAEB	-	-
Desinvestering verkoop obv historische kostprijs DAEB	-	-
Mutatie wettelijke reserve	274.899	274.899
Mutatie herwaardering einde boekjaar	16.111.421	5.155.798
Totaal mutaties	16.386.320	5.430.697
Jaarresultaat	-	
Stand 31 december	<u>136.890.675</u>	<u>126.439.066</u>

Het resultaat 2023 van € 21.376.232 is toegevoegd aan de overige reserves.

## Vorzieningen

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
<b>VOORZIENINGEN</b>		
<b>1217</b> Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	3.788.853	1.349.205
<b>1218</b> Latente Belastingverplichtingen	143.038	-
	<u>3.931.891</u>	<u>1.349.205</u> <b>1217</b>

## Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
<b>VOORZIENINGEN</b>		
<b>1217</b> Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	3.788.853	1.349.205

De voorziening onrendabele investeringen heeft een looptijd korter dan 1 jaar. De voorziening betreft de Hertoglaan en de 4 flexwoningen Wilhelminasingel.



## 1218 Latente Belastingschulden

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
<b>1218 Latente belastingverplichtingen</b>		
Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	-390.772	-
Vastgoed in exploitatie: verkopen	-	-
Fiscale onderhoudsvoorziening	533.810	-
Disagio leningportefeuille	-	-
Generieke rentebeperking (ATAD)	-	-
Totaal	<u>143.038</u>	<u>-</u>

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

	<b>2022</b>	<b>Mutatie</b>	<b>2023</b>
Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	861.152	-470.379	390.773
Vastgoed in exploitatie: verkopen	573.753	-573.753	-
Fiscale onderhoudsvoorziening	-528.940	-4.870	-533.810
Disagio leningportefeuille	117.275	-117.275	-
Agio Leningruil Vestia	-	-	-
Generieke rentebeperking (ATAD)	480.924	-480.924	-
Totaal Latentie	<u>1.504.164</u>	<u>-1.647.201</u>	<u>-143.037</u>

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 2023 is deze berekend op 1,67%. Na aftrek van het vennootschapsbelastingtarief (25,8%) bedraagt de netto rente 1,24%.

### 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 2023 (marktwaaarde)	€ 602.143.016
Waardering fiscaal ultimo 2023	<u>€ 536.775.461</u>
	€- 65.367.555

#### 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 1,24% over een periode van 5 jaar.



### Vastgoed in exploitatie: verkopen

De latentie voor de toekomstige verkopen is vervallen met ingang van 2023. Het saldo van de actieve latentie valt vrij in de Winst- en Verliesrekening.

De latentie is komen te vervallen gezien de onzekerheid met betrekking tot de toekomstige verkopen.

### 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 1,42% over een periode van 10 jaar. Deze periode is gekozen in overleg met de Belastingdienst.

### Disagio leningportefeuille

De latentie voor de disagio leningen is vervallen met ingang van 2023. Het saldo van de actieve latentie valt vrij in de Winst- en Verliesrekening.

### Agio Leningruil Vestia

De latentie voor de agio leningruil Vestia is vervallen met ingang van 2023.

De agio was alleen van toepassing voor de jaren 2021 en 2022.

### Generieke rentebeperving (ATAD)

De latentie voor de disagio leningen is vervallen met ingang van 2023. Het saldo van de actieve latentie valt vrij in de Winst- en verliesrekening. met de rentelasten.

Op basis van de fiscale begroting 2024-2033 is de generieke rentebeperving niet meer te verrekenen met de rentelasten.

## Langlopende schulden

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
1219 Schulden aan banken	113.839.303	110.946.142
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.856.073	5.179.922
Totaal	118.695.376	116.126.064

## 1219 Schulden aan banken

1219 Schulden aan banken	31-dec-23	31-dec-22
	€	€
Opgenomen geldleningen	113.839.303	110.946.142
TOTAAL SCHULDEN AAN BANKEN	113.839.303	110.946.142
OVERZICHT LANGLOPENDE SCHULDEN :		
Verdeling naar looptijd:		
Langer dan 1 en korter dan 5 jaar	23.818.407	19.865.385
Langer dan 5 jaar	90.020.896	91.080.757
Totaal	113.839.303	110.946.142

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 € 8.106.838. 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 2023 bedroeg 1,67% (in 2022, 2021 en 2020 was dit respectievelijk 1,60%, 1,64% en 2,07%). De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel de fixe wijze.

	<b>31-dec-23</b>	<b>31-dec-22</b>
	€	€
<b>MUTATIE OPGENOMEN LENINGEN:</b>		
Saldo 1 januari	119.652.980	126.778.246
Nieuwe leningen in het boekjaar	11.000.000	2.000.000
	<u>130.652.980</u>	<u>128.778.246</u>
Aflossingen in het boekjaar	206.838	206.838
Contractuele aflossing ineens	8.500.000	8.918.428
Totaal aflossing boekjaar	<u>8.706.838</u>	<u>9.125.266</u>
	121.946.142	119.652.980
Aflossing komend boekjaar	8.106.838	8.706.838
Saldo leningen kapitaalmarkt 31 december	<u>113.839.303</u>	<u>110.946.142</u>

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 104.156.000 (In 2022 was dat € 96.365.622). De leningen zijn gewaardeerd met peildatum 31 december 2023. De disconteringscurve die is gehanteerd om de marktwaarde van de leningen te bepalen is de Euribor/Interest Rate Swap curve van 31 december 2023. Er is geen opslag gehanteerd boven deze Euribor/IRS curve. De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen is gemiddeld 19,12 jaar (2022: 17,22 jaar).

In 2023 zijn er in totaal 2 leningen volledig afgelost:		
BNG	3.000.000	3,03%
NWB	5.500.000	4,26%
Totaal	<u>8.500.000</u>	
Voor 2023 bedraagt de herfinanciering van bestaande leningen:		
BNG, Fixe lening	2.500.000	3,54%
BNG, Fixe lening	2.500.000	3,48%
NWB, Roll over variabele hoofdsom	6.000.000	4,38%
	<u>11.000.000</u>	

## 1220 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken</b>		
<b>1220 verkocht onder voorwaarden</b>		
	<b>31-dec-23</b>	<b>31-dec-22</b>
	€	€
Terugkoopverplichting begin boekjaar	5.179.922	5.544.750
Verminderingen	-370.952	-460.224
Op- / afwaardering	47.103	95.396
	<u>4.856.073</u>	<u>5.179.922</u>
<b>TOTAAL TERUGKOOPVERPLICHTING VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN</b>	<b>4.856.073</b>	<b>5.179.922</b>



Voor twee woningen is de volledige erfpacht afgekocht door de koper. Het resterende aantal woningen bedraagt 23. De verwachte looptijd van de terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is ingeschat op langer dan 1 jaar en wordt daarom verantwoord als langlopende schuld.

## Kortlopende schulden

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
	€	€
<b>Kortlopende schulden</b>		
<b>1221</b> Schulden aan banken	8.106.838	8.706.838
<b>1222</b> Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.887.320	1.112.723
<b>1223</b> Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	946.720	307.711
<b>1224</b> Overlopende passiva	1.734.782	1.558.917
Totaal	<u>12.675.660</u>	<u>11.686.189</u>

## 1221 Schulden aan banken

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
<b>1221 Schulden aan banken</b>		
Leningen kredietinstellingen	8.106.838	8.706.838
<b>TOTAAL SCHULDEN AAN BANKEN</b>	<u>8.106.838</u>	<u>8.706.838</u>

## 1222 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
<b>1222 Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>		
Crediteuren	1.887.320	1.112.723
<b>TOTAAL SCHULDEN AAN LEVERANCIERS</b>	<u>1.887.320</u>	<u>1.112.723</u>

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

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
<b>1223 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b>		
Loonheffing en sociale premies	101.489	79.221
Omzetbelasting	13.259	200.458
Vennootschapsbelasting	787.597	-
Pensioenpremie	26.124	28.032
<b>TOTAAL BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERING</b>	<u>928.469</u>	<u>307.711</u>



## 1224 Overlopende passiva

	<u>31-dec-23</u>	<u>31-dec-22</u>
<b>1224 Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente	804.986	824.182
Vooruitontvangen huur	88.970	198.571
Diversen	840.829	536.164
<b>TOTAAL OVERLOPENDE PASSIVA</b>	<b>1.734.785</b>	<b>1.558.917</b>

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

## Financiële instrumenten

### Algemeen

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

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

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

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

### Kredietrisico

Dit betreft het risico dat klanten en financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen tegenover de woonstichting kunnen voldoen. Hieronder wordt ook het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren vermeld. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. De liquide middelen ad € 5.723.038 betreft positieve bankstand bij Rabobank. 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 (2022: € 3 miljoen) om kortstondige fluctuaties op te vangen.

### **Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)**

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

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

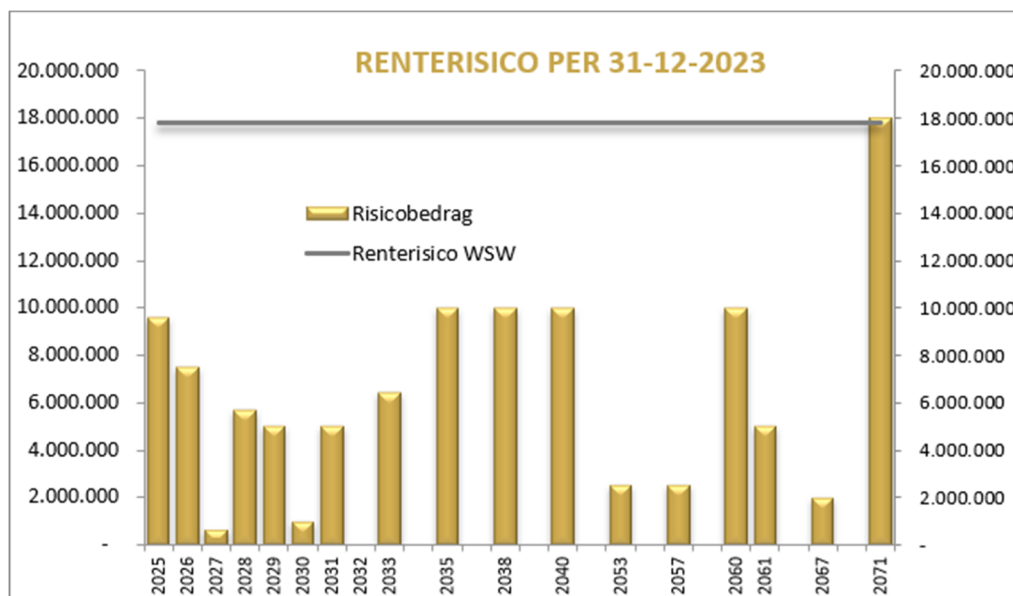
Het rente- en looptijdenbeleid van de woonstichting is erop gericht de rente- resultaten te optimaliseren, rekening houdend met de wettelijke en interne kaders. Bij de keuze voor



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 31-12-2023:



De overschrijding in 2071 is opgenomen als actie in het Treasuryjaarplan 2024.

### 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:

2023						
Restant looptijd	tot 1%	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5%	Totaal
1-<5 jaar		8.500.000		11.500.000	11.718.407	31.718.407
5-<10 jaar	6.890.085	12.454.000				19.344.085
10-<15 jaar	10.000.000	10.000.000				20.000.000
15-<20 jaar		10.000.000				10.000.000
> 20 jaar	32.000.000	876.318	2.000.000	5.000.000	1.007.332	40.883.650
<b>Totaal</b>	<b>48.890.085</b>	<b>41.830.318</b>	<b>2.000.000</b>	<b>16.500.000</b>	<b>12.725.739</b>	<b>121.946.142</b>

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
<b>2024</b>	206.838	11.400.000
<b>2025</b>	206.838	6.100.000
<b>2026</b>	206.838	7.500.000
<b>2027</b>	149.145	634.615
<b>2028</b>	88.431	5.667.857

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen is gemiddeld 19,12 jaar (2022: 17,22 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.



**Prijrisico**

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



## Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

---

### **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 € 341 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, 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 € 3.256.000 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 2023 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 2023 de voorlopige aanslag opgelegd. Deze aanslagen zijn betaald inclusief de eventuele wettelijke rente. Voor boekjaar 2023 is de aangifte opgesteld en wordt eind mei 2024 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 2023 is in de jaarrekening een belastbare winst van € 7,4 miljoen berekend.

### **Loopbaanbudgetten**

Per 31-12-2023 hebben de medewerkers van woonstichting Charlotte van Beuningen € 59.116 aan rechten voor loopbaanbudget opgebouwd, waarvan in de toekomst gebruik gemaakt wordt.

### **Gratificaties**

In 2024 is er 1 jubilaris 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 2023 bedroeg 128,8% (2022: 133,7%, en 2021: 118,8%). Op een langere termijn dient de vereiste dekkingsgraad op 127,1% uit te komen. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.



## 13. Toelichting op de winst- en verliesrekening

### 1301 Huuropbrengsten

	BOEKJAAR 2023	BOEKJAAR 2022
	€	€
<b>1301 Huuropbrengsten</b>		
<u>Woningen en woongebouwen DAEB</u>		
Vught	20.924.963	20.527.799
Den Bosch	811.198	801.109
Oisterwijk	324.278	318.091
	<u>22.060.439</u>	<u>21.646.999</u>
<u>Woningen en woongebouwen niet-DAEB</u>		
Vught	375.106	364.592
Den Bosch	302.422	295.424
Oisterwijk	92.768	79.549
	<u>770.296</u>	<u>739.565</u>
<u>Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB</u>		
Vught	31.386	31.386
Oisterwijk	414.186	399.272
	<u>445.571</u>	<u>430.658</u>
<u>Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB</u>		
Vught	366.172	339.385
Den Bosch	27.480	27.405
	<u>393.652</u>	<u>366.790</u>
Totaal	<u>23.669.958</u>	<u>23.184.012</u>
Huurderving wegens leegstand	173.606	117.800
<b>RESULTAAT IN WINST- &amp; VERLIESREKENING</b>	<u>23.496.352</u>	<u>23.066.212</u>

### 1302 Opbrengsten servicecontracten

	BOEKJAAR 2023	BOEKJAAR 2022
	€	€
<b>1302 Opbrengsten servicecontracten</b>		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	796.201	783.701
Derving wegens oninbaarheid	-3.522	-7.291
	<u>792.679</u>	<u>776.410</u>
Te verrekenen exploitatieresultaat	-	-24.382
<b>RESULTAAT IN WINST- &amp; VERLIESREKENING</b>	<u>792.679</u>	<u>752.028</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

	2023	2022
<b>1303 Lasten servicecontracten</b>	€	€
Servicecontracten	699.268	728.128
Administratiekosten	-515	25.190
<b>RESULTAAT IN WINST- &amp; VERLIESREKENING</b>	<b>698.753</b>	<b>753.318</b>

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.

	2023		2022	
	FTE	Verdeelsleutel	FTE	Verdeelsleutel
Lasten verhuur en beheer	16,87	56,44%	13,95	40,54%
Lasten onderhoudsactiviteiten	4,53	15,16%	9,59	27,88%
Overige organisatiekosten	6,90	23,08%	8,10	23,55%
Leefbaarheid	1,59	5,32%	1,68	4,87%
Activa in ontwikkeling	-	0,00%	1,09	3,16%
<b>Totaal</b>	<b>29,89</b>	<b>100%</b>	<b>34,41</b>	<b>100,00%</b>

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

	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.196.079	1.411.643
Lasten onderhoudsactiviteiten	589.700	968.900
Overige organisatiekosten	898.218	819.971
Leefbaarheidsactiviteiten	206.981	169.600
Activa in ontwikkeling	-	110.200
<b>Totaal</b>	<b>3.890.978</b>	<b>3.480.314</b>

#### Toegerekende overige lasten

	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	672.901	433.431
Lasten onderhoudsactiviteiten	180.690	298.026
Overige organisatiekosten	275.223	251.766
Leefbaarheidsactiviteiten	63.421	52.072
Activa in ontwikkeling	-	33.832
<b>Totaal</b>	<b>1.192.236</b>	<b>1.069.127</b>



### Doorbelasting personeelskosten

Gedurende het jaar 2023 had de Woonstichting Charlotte van Beuningen gemiddeld 13 werknemers in dienst op basis van een fulltime contract, terwijl in die periode gemiddeld 13,83 parttime medewerkers in dienst waren.

Per 31 december 2023 zijn er 31 werknemers in dienst (26,83 fte) verdeeld over vier afdelingen.

Eind 2022 waren er 32 werknemers in dienst, het aantal fte's was toen 26,89.

Per 31 december 2023 zijn door de werknemers 2.443 verlofuren overgeschreven naar het nieuwe jaar.

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

FTE Overzicht	2023	2022
Directie/Staf	4,00	3,03
Wonen	11,50	10,14
Bedrijfsvoering	6,44	5,94
Vastgoed	4,89	7,78
Totaal	26,83	26,89

De toegerekende personeelskosten bestaan uit de volgende kosten:

PERSONEELSKOSTEN	2023	2022
Lonen en salarissen	1.976.683	2.009.613
Sociale lasten	274.017	303.983
Pensioenpremie	209.665	254.381
Overige personeelskosten	2.460.365	2.567.977
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	3.890.978	3.480.311

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

Afschrijving	2023	2022
Afschrijving immateriële vaste activa	274.899	274.899
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	102.333	128.483
Totaal afschrijving	377.232	403.382

### 1304 Lasten verhuur en beheeractiviteiten



	<b>BOEKJAAR 2023</b>	<b>BOEKJAAR 2022</b>
	€	€
<b>1304 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Communicatie en publiciteit	11.050	17.711
Advieskosten	34.715	32.094
Overige exploitatiekosten	169.030	66.789
Overige bedrijfsopbrengsten	-34.945	-17.013
Vergoedingen	-1.650	-69.361
Toegerekende personeelskosten	2.196.079	1.411.645
Overige lasten verhuur en beheer	672.901	433.431
	<u>3.047.180</u>	<u>1.875.296</u>
<b>RESULTAAT IN WINST- &amp; VERLIESREKENING</b>	<b>3.047.180</b>	<b>1.875.296</b>

### 1305 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<b>BOEKJAAR 2023</b>	<b>BOEKJAAR 2022</b>
	€	€
<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Reparatieonderhoud	1.548.367	729.625
Mutatieonderhoud	1.097.885	338.482
Contractonderhoud	730.220	730.284
Totaal dagelijks onderhoud	3.376.472	1.798.391
Overige kosten onderhoud	123.791	191.334
Planmatig onderhoud	4.271.084	5.168.604
Advieskosten	273.560	94.410
Toegerekende personeelskosten	589.700	968.899
Overige lasten onderhoudsactiviteiten	180.690	298.027
	<u>8.815.296</u>	<u>8.519.665</u>
<b>RESULTAAT IN WINST- &amp; VERLIESREKENING</b>	<b>8.815.296</b>	<b>8.519.665</b>

### 1306 Overige directe lasten exploitatie bezit

	<b>BOEKJAAR 2023</b>	<b>BOEKJAAR 2022</b>
	€	€
<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Belastingen	1.092.750	1.042.224
Premie verzekeringen	127.398	114.733
Verhuurbijdrage	18.515	-
Verhuurderheffing	-57.001	2.441.609
	<u>1.181.662</u>	<u>3.598.566</u>
<b>RESULTAAT IN WINST- &amp; VERLIESREKENING</b>	<b>1.181.662</b>	<b>3.598.566</b>

De verhuurderheffing betreft een te ontvangen bedrag op basis van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing 2022.



### 1307 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
<b>1307 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Verkoop vastgoedportefeuille	947.284	1.036.732
Verkoopkosten	-5.813	-53.474
Verkoop teruggekochte woningen VoV	187.188	631.511
Verkoopkosten	-276	
Overige kosten Verkoop	-296.006	-9.140
		<hr/>
<b>RESULTAAT IN WINST- &amp; VERLIESREKENING</b>	<b>832.377</b>	<b>1.605.630</b>

De regel verkoop vastgoedportefeuille bestaat uit 2 woningen waarbij de uitgestelde betaling is voldaan en 2 woningen die regulier verkocht zijn. De regel verkoop teruggekochte woningen VoV bestaat uit 2 woningen, waarbij allebei de woningen de erfpacht is afgekocht door de koper. De overige kosten verkoop betreffen de schikkingen die zijn getroffen met de kopers van het project Santa Monica.

### 1308 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
<b>1308 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>		
Verkoop vastgoedportefeuille	-628.234	-725.000
Verkoop teruggekochte woningen vov	-5.088	-481.993
		<hr/>
<b>RESULTAAT IN WINST- &amp; VERLIESREKENING</b>	<b>-633.322</b>	<b>-1.206.993</b>

De verkoop vastgoedportefeuille is de boekwaarde van de 4 woningen waarbij de uitgestelde betaling is voldaan. De boekwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat.

### 1309 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
<b>1309 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille</b>		
DAEB:		
Onrendabele investering Hertoglaan	-2.769.705	-1.410.919
Onrendabele investering Wilhelminasingel	-210.538	-
Onrendabele investering duurzaamheid	-4.411.044	-3.357.798
Nagekomen kosten GZB	-62.864	-
	<hr/>	<hr/>
	-7.454.151	-4.768.717
NIET-DAEB:		
Onrendabele investering duurzaamheid	-	-36.522
		<hr/>
<b>RESULTAAT IN WINST- &amp; VERLIESREKENING</b>	<b>-7.454.151</b>	<b>-4.805.239</b>



### 1310 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
<b>1310 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	€	€
DAEB:		
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-17.389.964	-1.190.069
	-17.389.964	-1.190.069
NIET-DAEB:		
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	132.993	-1.375.935
<b>RESULTAAT IN WINST- &amp; VERLIESREKENING</b>	<b>-17.256.971</b>	<b>-2.566.004</b>

### 1311 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
<b>1311 verkocht onder voorwaarden</b>	€	€
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	6.904	13.322
<b>RESULTAAT IN WINST- &amp; VERLIESREKENING</b>	<b>6.904</b>	<b>13.322</b>

### 1312 Overige organisatiekosten

	BOEKJAAR 2023	BOEKJAAR 2022
<b>1312 Overige organisatiekosten</b>	€	€
Autoriteit woningcorporaties	17.869	18.609
Obligo WSW	163.315	60.979
Contributie landelijke federatie	27.964	25.699
Kosten Raad van Commissarissen	118.114	96.124
Kosten externe controle accountant	132.610	141.266
Kosten externe auditor	31.921	62.542
Advieskosten	91.903	119.698
Overige exploitatiekosten	20.582	56.912
Toegerekende personeelskosten	898.218	930.168
Overige lasten organisatiekosten	275.223	285.598
<b>RESULTAAT IN WINST- &amp; VERLIESREKENING</b>	<b>1.777.720</b>	<b>1.797.595</b>

#### Accountantshonoraria

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

	2023	2022
<b>BDO:</b>	€	€
Controle van de jaarrekening	114.279	98.736
Andere controlewerkzaamheden	-	180
	114.279	98.916
Meerwerk jaarverslag voorgaand jaar	18.332	42.350
<b>TOTAAL</b>	<b>132.610</b>	<b>141.266</b>

Bovenstaand betreft de gefactureerde honoraria voor de werkzaamheden die bij de



Woonstichting Charlotte van Beuningen in 2023 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

	2023	2022
<b>1313 Kosten omtrent leefbaarheid</b>	€	€
De Rode Rik	30.003	48.273
Overige exploitatiekosten	17.673	22.076
Leefbaarheid	90.202	78.062
Toegerekende personeelskosten	206.981	169.600
Overige lasten leefbaarheid	63.421	52.074
	<u>408.280</u>	<u>370.085</u>
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	408.280	370.085

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

	2023	2022
<b>Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren</b>	€	€
1314 Kopen naar wens	-291.008	-1.853.918
	<u>-291.008</u>	<u>-1.853.918</u>
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-291.008	-1.853.918

### 1315 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
<b>1315 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	€	€
Rentebaten	-23.178	-10.992
	<u>-23.178</u>	<u>-10.992</u>
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	-23.178	-10.992

### 1316 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
<b>1316 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	€	€
Rente en kosten rekening courant banken	18.446	44.718
Rente op leningen kredietinstellingen	1.896.644	1.979.003
Borgstellingvergoeding	36.325	35.232
	<u>1.951.415</u>	<u>2.058.953</u>
RESULTAAT IN WINST- & VERLIESREKENING	1.951.415	2.058.953

### 1317 Belastingen



**1317 Belastingen****Winst- en verlies:**

## Belastinglatenties:

	<b>BOEKJAAR 2023</b>	<b>BOEKJAAR 2022</b>
	€	€
Vastgoed in exploitatie: afschrijvingspotentieel	470.380	1.091.596
Vastgoed in exploitatie: verkopen	573.753	65.845
Fiscale onderhoudsvoorziening	4.870	-28.563
Disagio leningportefeuille	117.275	12.406
Agio Leningruil Vestia	-	199.464
Generieke rentebeperking (ATAD)	480.924	-225.902
Mutatie Belastinglatenties	1.647.202	1.114.846
Vennootschapsbelasting:		
Teruggave VPB 2016 -2020	-	-1.010.501
Acuut verschuldigde VPB 2018 -2021	-	654.584
Correctie acuut verschuldigde VPB voorgaand boekjaar	42.802	1.218.333
Acuut verschuldigde VPB	1.903.976	-
Mutatie vennootschapsbelasting	1.946.778	862.416
Belastingen per 31 december	3.593.980	1.977.262
Mutatie latenties	1.647.202	1.114.846
Acuut verschuldigde VPB	1.903.976	1.218.333
Correctie acuut verschuldigde VPB voorgaand boekjaar	42.802	-355.917
Stand per 31 december	3.593.980	1.977.262



**BOEKJAAR  
2023**

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	€	-17.782.252
--	---	-------------

Commercieel resultaat verkopen boekjaar		18.987
Fiscale correctie afschrijvingen in exploitatie en ten dienste van		-763.638
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		4.411.044
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		19.939.297
Correctie onderhoud-verbetering		1.910.320
Verhuurderheffing		-57.000
Activering loon,rente en algemene kosten projecten		325.508
Overige correcties		-4.770
Rentelasten en soortgelijke kosten		-34.997
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		25.744.751
Niet-afrekbaar deel gemengde kosten		6.080
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-391.434
Investeringsaftrek		-16.424
Niet-afrekbare rente (ATAD)		-114.762
Extra comptabele correcties		-516.540
Belastbaar bedrag 2023		7.445.959

**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.

Berekening rentelast ATAD

		<b>2023</b>
<u>Berekening ATAD</u>		
fiscaal saldo financiële baten en lasten		1.976.420
correctie fiscaal geactiveerde rente		3.371
<b>fiscale winst voor berekening niet aftrekbare rente (ATAD)</b>		1.979.791
Fiscale winst voor berekening niet aftrekbare rente (ATAD)		7.547.728
BIJ: bedrag van de afschrijvingen op een bedrijfsmiddel		949.316
BIJ: bedrag van de (terugnamen) van afwaarderingen tot lagere bedrijfswaarde		-
BIJ: saldo aan renten		1.979.841
AF: als voortbrengingskosten van een activum geactiveerde rente		-3.371
<b>gecorrigeerde winst (minimaal € 0)</b>		10.473.514





	<b>2023</b>
	€
20% van de gecorrigeerde winst, minimaal € 1.000.000	2.094.603
saldo aan renten (minimaal € 0)	<u>1.979.841</u>
niet aftrekbare rente	-114.762
alsnog in aftrek te brengen rente	<u>-</u>
saldo voort te wentelen rente primo	1.878.635
mutatie in jaar	<u>-114.762</u>
saldo voort te wentelen rente ultimo	1.763.873

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Acute belastinglast boekjaar	1.907.453	1.218.333
Mutatie VPB voorgaande jaren	42.802	-355.917
Mutatie latentie VPB 2023	<u>1.647.201</u>	<u>1.114.846</u>
	3.597.456	1.977.262
Commercieel resultaat (voor belastingen)	-17.384.518	-3.957.449
Effectief belastingtarief	-20,69%	-49,96%

De effectieve belastingdruk bedraagt 20,69%.

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 2023) en de effectieve belastingdruk is de belastingdruk zoals blijkt uit de jaarrekening. Het verschil in de effectieve belastingdruk tussen 2023 en 2022 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 2023

De volgende WNT-bepalingen zijn van toepassing op Woonstichting Charlotte van Beuningen. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2023, qua grootte en gemeente is klasse E. Hierbij behoort een bezoldigingsmaximum in 2023 van maximaal € 163.000 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.

<u>Gegevens 2023</u>	<i>bedragen x € 1</i>	<i>bedragen x € 1</i>
<b>Naam</b>	Beukeboom-van Woerkum, C.J.M.	Sponselee, P.F.T.
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder	interim directeur-bestuurder
<b>Aanvang en einde functievervulling in 2023</b>	1/1 - 20/03	1/4 - 31/12
<b>Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)</b>	1,00	0,83
<b>Dienstbetrekking</b>	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	30.711	101.308
Beloningen betaalbaar op termijn	4.567	0
Subtotaal	35.278	101.308
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	35.279	102.340
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT
Totale bezoldiging	35.278	101.308
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT



**Gegevens 2023**

Naam  
 Functiegegevens  
 Aanvang en einde functievervulling in 2023  
 Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  
 Dienstbetrekking

bedragen x € 1

Beukeboom-van Woerkum, C.J.M.  
 Directeur-bestuurder  
 1/1 - 20/03  
 1,00  
 Ja

bedragen x € 1

Sponselee, P.F.T.  
 interim directeur-bestuurder  
 1/4 - 31/12  
 0,83  
 Ja

**Bezoldiging**

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

30.711  
 4.567  
 35.278  
 35.279  
 NVT  
 35.278

101.308  
 0  
 101.308  
 102.340  
 NVT  
 101.308

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

NVT  
 NVT

NVT  
 NVT

**Gegevens 2022**

Naam  
 Functiegegevens  
 Aanvang en einde functievervulling in 2022  
 Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  
 Dienstbetrekking

bedragen x € 1

Beukeboom-van Woerkum, C.J.M.  
 Directeur-bestuurder  
 1/1 - 31/12  
 1,00  
 Ja

**Bezoldiging**

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

139.160  
 18.751  
 157.911  
 158.000  
 NVT  
 157.911

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

NVT  
 NVT

**2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen****Gegevens 2023**

Naam  
 Functie(s) bij beëindiging dienstverband  
 Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  
 Jaar waarin dienstverband is beëindigd  
 Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband  
 Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband

bedragen x € 1

Beukeboom-van Woerkum, C.J.M.  
 Bestuurder  
 1,00  
 2023  
 4.802  
 4.802

Individueel toepasselijk maximum

75.000

Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband  
 Waarvan betaald in 2023

4.802  
 4.802

Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

N.v.t.

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

N.v.t.  
 N.v.t.

**1c. Toezichthoudende topfunctionarissen**

### Gegevens 2023

bedragen x € 1

Naam Functie(s)	B.J.C. van				
	D. Vermaas Voorzitter	M. Brouns Lid	Gompel Lid	H. Kruijssen Lid	D. den Ouden Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040	13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300	16.300	16.300
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040	13.040	13.040
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT

### Gegevens 2022

bedragen x € 1

Naam Functie(s)	B.J.C. van				
	D. Vermaas Voorzitter	M. Brouns Lid	Gompel Lid	H. Kruijssen Lid	D. van Ouden Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1 - 31/12	1/1 - 31/12	21/6 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	18.960	12.640	12.640	12.640	6.684
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800	15.800	8.398
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
Bezoldiging	18.960	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
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT

## Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 en 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



## 15. Balans DAEB / Niet-DAEB

Balans DAEB / Niet-DAEB	Voor resultaatbestemming				2022				
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	
<b>Activa</b>									
<b>Immateriële vaste activa</b>									
Immateriële vaste activa	1201	522.527	27.270	-	549.797	783.791	40.905	-	824.696
<b>Vastgoedbeleggingen</b>									
DAEB vastgoed in exploitatie	1202	578.796.427	-	-	578.796.427	596.251.276	-	-	596.251.276
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1203	-	23.346.589	-	23.346.589	-	23.213.597	-	23.213.597
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1204	-	4.963.772	-	4.963.772	-	5.285.805	-	5.285.805
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1205	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>578.796.427</b>	<b>28.310.361</b>	<b>-</b>	<b>607.106.788</b>	<b>596.251.276</b>	<b>28.499.402</b>	<b>-</b>	<b>624.750.677</b>
<b>Materiële vaste activa</b>									
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1206	3.762.093	77.701	-	3.839.794	3.746.352	192.201	-	3.938.553
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		<b>3.762.093</b>	<b>77.701</b>	<b>-</b>	<b>3.839.794</b>	<b>3.746.352</b>	<b>192.201</b>	<b>-</b>	<b>3.938.553</b>
<b>Financiële vaste activa</b>									
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1300	24.165.066	-	-24.165.066	-	24.154.437	-	-24.154.437	-
Latente belastingvorderingen	1207	-	-	-	-	1.430.761	73.403	-	1.504.164
Overige vorderingen	1208	8.496.220	-	-	8.496.220	8.388.962	-	-	8.388.962
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>32.661.286</b>	<b>-</b>	<b>-24.165.066</b>	<b>8.496.220</b>	<b>33.974.160</b>	<b>73.403</b>	<b>-24.154.437</b>	<b>9.893.126</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>615.742.333</b>	<b>28.415.332</b>	<b>-24.165.066</b>	<b>619.992.599</b>	<b>634.755.579</b>	<b>28.805.911</b>	<b>-24.154.437</b>	<b>639.407.052</b>
<b>Vorderingen</b>									
Huurdebiteuren	1209	97.559	5.050	-	102.609	92.343	4.270	-	96.613
Overige vorderingen	1210	272.614	14.112	-	286.726	146.477	7.515	-	153.992
Overlopende activa	1211	160.545	8.310	-	168.855	231.186	11.861	-	243.047
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>530.718</b>	<b>27.472</b>	<b>-</b>	<b>558.190</b>	<b>470.006</b>	<b>23.646</b>	<b>-</b>	<b>493.652</b>
Liquide middelen	1212	4.913.699	809.338	-	5.723.037	975.935	650.196	-	1.626.131
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>5.444.417</b>	<b>836.810</b>	<b>-</b>	<b>6.281.227</b>	<b>1.445.942</b>	<b>673.842</b>	<b>-</b>	<b>2.119.784</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>621.186.750</b>	<b>29.252.142</b>	<b>-24.165.066</b>	<b>626.273.826</b>	<b>636.201.521</b>	<b>29.479.753</b>	<b>-24.154.437</b>	<b>641.526.838</b>



	2023				2022				
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	
<b>Passiva</b>									
<b>Eigen vermogen</b>									
Herwaarderingsreserves	1213	374.924.908	10.894.376	-10.894.376	374.924.908	391.036.329	10.796.931	-10.796.931	391.036.329
Wettelijke en statutaire reserves	1214	549.797	34.783	-34.783	549.797	824.696	52.175	-52.175	824.696
Overige reserves	1215	136.890.675	12.085.433	-12.085.433	136.890.675	126.439.065	14.241.582	-14.241.582	126.439.065
Resultaat na belastingen van het boekjaar	1216	-21.376.232	1.150.474	-1.150.474	-21.376.232	-5.934.711	-936.252	936.252	-5.934.711
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>490.989.148</b>	<b>24.165.066</b>	<b>-24.165.066</b>	<b>490.989.148</b>	<b>512.365.379</b>	<b>24.154.437</b>	<b>-24.154.437</b>	<b>512.365.379</b>
<b>Voorzieningen</b>									
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1217	3.788.852	-	-	3.788.852	1.349.205	-	-	1.349.205
Latente belastingverplichtingen	1218	135.998	7.040	-	143.038	-	-	-	-
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>3.924.850</b>	<b>7.040</b>	<b>-</b>	<b>3.931.890</b>	<b>1.349.205</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.349.205</b>
<b>Langlopende schulden</b>									
Schulden aan banken	1219	113.839.303	-	-	113.839.303	110.946.142	-	-	110.946.142
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1220	-	4.856.073	-	4.856.073	-	5.179.922	-	5.179.922
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>113.839.303</b>	<b>4.856.073</b>	<b>-</b>	<b>118.695.376</b>	<b>110.946.142</b>	<b>5.179.922</b>	<b>-</b>	<b>116.126.064</b>
<b>Kortlopende schulden</b>									
Schulden aan banken	1221	8.106.838	-	-	8.106.838	8.706.838	-	-	8.706.838
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1222	1.794.433	92.887	-	1.887.320	1.058.422	54.301	-	1.112.723
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1223	882.773	45.696	-	928.469	292.695	15.016	-	307.711
Overige schulden		-	-	-	-	-	-	-	-
Overlopende passiva	1224	1.649.405	85.380	-	1.734.785	1.482.839	76.077	-	1.558.917
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>12.433.449</b>	<b>223.963</b>	<b>-</b>	<b>12.657.412</b>	<b>11.540.794</b>	<b>145.394</b>	<b>-</b>	<b>11.686.188</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>621.186.750</b>	<b>29.252.142</b>	<b>-24.165.066</b>	<b>626.273.826</b>	<b>636.201.521</b>	<b>29.479.753</b>	<b>-24.154.437</b>	<b>641.526.838</b>



## 16. Winst- en verliesrekening DAEB / Niet-DAEB

		2023				2022			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	1301	22.339.944	1.156.408		23.496.352	21.940.262	1.125.950		23.066.212
Opbrengsten servicecontracten	1302	760.914	31.765		792.679	715.329	36.699		752.028
Lasten servicecontracten	1303	-664.363	-34.390		-698.753	-716.557	-36.761		-753.318
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1304	-2.897.209	-149.971		-3.047.180	-1.783.782	-91.514		-1.875.296
Lasten onderhoudsactiviteiten	1305	-8.381.439	-433.858		-8.815.297	-8.103.905	-415.760		-8.519.665
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1306	-1.123.505	-58.157		-1.181.662	-3.542.107	-56.459		-3.598.566
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>		<b>10.034.343</b>	<b>511.796</b>	-	<b>10.546.139</b>	<b>8.509.240</b>	<b>562.155</b>	-	<b>9.071.395</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1307	935.721	-103.344		832.377	1.718.999	582.018	-695.388	1.605.629
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1308	-628.234	-5.088		-633.322	-1.283.226	-481.993	558.226	-1.206.993
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>307.487</b>	<b>-108.432</b>	-	<b>199.054</b>	<b>435.773</b>	<b>100.025</b>	<b>-137.162</b>	<b>398.636</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1309	-7.452.380	-1.774		-7.454.154	-4.768.717	-36.522		-4.805.239
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1310	-18.283.423	1.026.451		-17.256.972	-1.190.069	-1.375.935		-2.566.004
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1311	-	6.904		6.904	-	13.322		13.322
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-25.735.803</b>	<b>1.031.581</b>	-	<b>-24.704.222</b>	<b>-5.958.786</b>	<b>-1.399.135</b>	-	<b>-7.357.921</b>
Overige organisatiekosten	1312	-1.690.227	-87.493		-1.777.720	-1.712.848	-84.747		-1.797.595
Kosten omtrent leefbaarheid	1313	-388.186	-20.094		-408.280	-352.025	-18.060		-370.085
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-2.078.412</b>	<b>-107.587</b>	-	<b>-2.186.000</b>	<b>-2.064.873</b>	<b>-102.807</b>	-	<b>-2.167.680</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	1314	291.013	-		291.013	-1.853.918	-		-1.853.918
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1315	23.178	-		23.178	10.992	-		10.992
Rentelasten en soortgelijke kosten	1316	-1.951.415	-		-1.951.415	-2.058.953	-		-2.058.953
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-1.637.224</b>	-		<b>-1.637.224</b>	<b>-3.901.879</b>	-		<b>-3.901.879</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>-19.109.610</b>	<b>1.327.357</b>	-	<b>-17.782.253</b>	<b>-2.980.525</b>	<b>-839.762</b>	<b>-137.162</b>	<b>-3.957.449</b>
Belastingen	1317	-3.417.097	-176.883		-3.593.980	-1.880.772	-96.490		-1.977.262
Resultaat uit deelnemingen		1.150.474	-	1.150.474		-936.252	-	936.252	-
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>-21.376.233</b>	<b>1.150.474</b>	<b>1.150.474</b>	<b>-21.376.233</b>	<b>-5.797.549</b>	<b>-936.252</b>	<b>799.090</b>	<b>-5.934.711</b>
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>		<b>-21.376.233</b>	<b>1.150.474</b>	<b>1.150.474</b>	<b>-21.376.233</b>	<b>-5.797.549</b>	<b>-936.252</b>	<b>799.090</b>	<b>-5.934.711</b>



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

	2023				2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huurontvangsten	22.085.102	1.143.216	-	23.228.318	21.834.908	1.120.210	-	22.955.118
Vergoedingen	870.751	45.074	-	915.825	735.982	37.759	-	773.740
Overige bedrijfsontvangsten	193.933	10.039	-	203.972	72.850	3.737	-	76.587
Ontvangen interest	17.835	923	-	18.758	-	-	-	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>23.167.621</b>	<b>1.199.252</b>	<b>-</b>	<b>24.366.873</b>	<b>22.643.740</b>	<b>1.161.706</b>	<b>-</b>	<b>23.805.445</b>
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	-
Betalingen aan werknemers	3.502.495	181.305	-	3.683.799	2.442.935	125.332	-	2.568.267
Onderhoudsuitgaven	6.509.287	336.948	-	6.846.234	6.657.673	341.563	-	6.999.236
Overige bedrijfsuitgaven	3.368.362	174.360	-	3.542.723	3.967.587	203.552	-	4.171.139
Betaalde interest	1.867.422	-	-	1.867.422	2.086.949	-	-	2.086.949
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	228.531	-	-	228.531	105.366	-	-	105.366
Verhuurderheffing	-	-	-	-	2.335.912	-	-	2.335.912
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-	-	-	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting	893.744	46.264	-	940.008	1.115.627	57.236	-	1.172.863
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>16.369.842</b>	<b>738.876</b>	<b>-</b>	<b>17.108.717</b>	<b>18.712.049</b>	<b>727.683</b>	<b>-</b>	<b>19.439.732</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.797.780</b>	<b>460.375</b>	<b>-</b>	<b>7.258.156</b>	<b>3.931.691</b>	<b>434.023</b>	<b>-</b>	<b>4.365.713</b>
Verkoopontvangsten bestaande huur	869.685	-	-	869.685	-	-	-	-
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-	186.912	-	186.912	-	257.119	-	257.119
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	49.447	-	49.447	1.806.397	35.936	-695.388	1.146.945
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>869.685</b>	<b>236.358</b>	<b>-</b>	<b>1.106.043</b>	<b>1.806.397</b>	<b>293.055</b>	<b>-695.388</b>	<b>1.404.064</b>
Nieuwbouw huur	483.286	-	-	483.286	147.257	-	-	147.257
Verbeteruitgaven	5.243.759	271.439	-	5.515.197	3.357.798	-	-	3.357.798
Aankoop	257.614	-	-	257.614	-	695.388	-695.388	-
Nieuwbouw verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	223.256	-	223.256	-	206.936	-	206.936
Sloopuitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-
Investerings overig	-	42.897	-	42.897	-	58.362	-	58.361
<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>5.984.659</b>	<b>537.592</b>	<b>-</b>	<b>6.522.251</b>	<b>3.505.055</b>	<b>960.686</b>	<b>-695.388</b>	<b>3.770.352</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-5.114.974</b>	<b>-301.233</b>	<b>-</b>	<b>-5.416.207</b>	<b>-1.698.658</b>	<b>-667.631</b>	<b>-</b>	<b>-2.366.288</b>
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-5.114.974</b>	<b>-301.233</b>	<b>-</b>	<b>-5.416.207</b>	<b>-1.698.658</b>	<b>-667.631</b>	<b>-</b>	<b>-2.366.288</b>
Nieuwe te borgen leningen	11.000.000	-	-	11.000.000	2.000.000	-	-	2.000.000
Aflossing geborgde leningen	8.745.042	-	-	8.745.042	9.125.256	-	-	9.125.256
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>2.254.958</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.254.958</b>	<b>-7.125.256</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-7.125.256</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>3.937.764</b>	<b>159.142</b>	<b>-</b>	<b>4.096.907</b>	<b>-4.892.223</b>	<b>-233.608</b>	<b>-</b>	<b>-5.125.831</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	975.935	650.196	-	1.626.131	5.868.158	883.804	-	6.751.962
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>4.913.699</b>	<b>809.338</b>	<b>-</b>	<b>5.723.038</b>	<b>975.935</b>	<b>650.196</b>	<b>-</b>	<b>1.626.131</b>



## 18. Ondertekening

---

### BESTUUR

De jaarrekening van woonstichting Charlotte van Beuningen is opgesteld door het bestuur op 25 - 06 - 2024.

M. Verheijen-Verkoijen  
DIRECTEUR-BESTUURDER

### RAAD VAN COMMISSARISSEN

De jaarrekening van woonstichting Charlotte van Beuningen is vastgesteld door de raad van commissarissen op 25 - 06 - 2024.

D. Vermaas  
VOORZITTER

H.M. Kruijsen  
LID

M. Brouns  
LID

B.J.C. van Gompel  
LID

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



## 19. Overige gegevens

---

### Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

---

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

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Charlotte van Beuningen

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 2023. 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.

### **Benadrukking rondom de beleidswaarde**

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld in noot 1202/1203 'vastgoed in exploitatie'. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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 een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. 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 toezichthouders.
- ▶ 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.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden 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 en naleving wet- en regelgeving**

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 verwijzen naar de paragraaf 'opzet risicomangement' van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld 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, 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.

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 of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>▶ schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf “Kernpunten in onze controle”.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;</li> <li>▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</li> <li>▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

**Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording:**

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 servicecontracten: 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 in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers

betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

#### *Naleving overige wet- en regelgeving*

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving 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 inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief 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 2023, 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 gereede 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, 26 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

**VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN**  
BDO Audit & Assurance B.V.  
Datum: 26 juni 2024  
Behorende bij briefnr. 240356  
Paraaf: 

drs. G.J. Verwoert RA

---