

WONINGSTICHTING BERG EN TERBLIJT

J A A R V E R S L A G

2 0 1 7

**Statutaire vestigingsplaats : Berg en Terblijt
Adres : Langen Akker 52
Postcode : 6325 CM**

JAARVERSLAG 2017

Inhoudsopgave	Pag.	2
---------------	------	---

Deel I Bestuursverslag

1. Bestuurlijk verslag

1.1 Oprichting en doelstelling	Pag.	3
1.2 Volkshuisvestelijke activiteiten		3
1.3 Nieuwe Woningwet		4
1.4 Marktwaardering en eigen vermogen		5
1.5 Volkshuisvestelijke doelstellingen en financierbaarheid		6
1.6 Risicoanalyse en controle		7
1.7 Statuten en Reglementen		9
1.8 Organisatie		12
1.9 Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen		13

2. Verslag Raad van Commissarissen

2.1 Algemeen		15
2.2 Statutaire bepalingen		15
2.3 Nieuwe Woningwet en de Governance		16
2.4 Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2017		16
2.5 Bestuur en organisatie		17
2.6 Beoordeling Bestuur en bezoldiging		17
2.7 Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging		18
2.8 Samenstelling Raad van Commissarissen		18
2.9 Tot slot		19

3. Volkshuisvestingsverslag

3.1 Prestatieafspraken		20
3.2 Betrokkenheid van bewoners		22
3.3 Kwaliteit van de woningen		23
3.4 Onderhoud en Strategisch Voorraadbeheer		24
3.5 Huisvesten Doelgroepen en Toewijzingscriteria		26
3.6 Bijzondere aandachtsgroepen		27
3.7 Huurprijsbeleid		28
3.8 Financiële continuïteit		29

Deel II Jaarrekening en toelichting

Balans per 31 december 2017		34
Winst- en Verliesrekening over 2017		35
Kasstroomoverzicht 2017		36
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling		37
Toelichting op de balans		42
Toelichting winst- en verliesrekening		50
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2017		53
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen		54
Wet openbaarheid topinkomens		55
Ondertekening van de jaarrekening		58

Deel III Overige gegevens		59
---------------------------	--	----

1. Bestuurlijk verslag

1.1 Oprichting / doelstelling

Woningstichting Berg en Terblijt, welke een voortzetting is van de Woningvereniging Berg en Terblijt, is opgericht op 3 december 1949. De Woningstichting Berg en Terblijt is een toegelaten instelling in de zin van art. 19 van de Woningwet bij Koninklijk Besluit nummer 29, de dato 5 mei 1950.

De toelating is oorspronkelijk verkregen voor de gemeenten Valkenburg aan de Geul, Eijsden-Margraten, Maastricht, Meerssen, Vaals en Gulpen-Wittem.

Hoewel in het kader van de nieuwe Woningwet 2015 in beginsel in de gehele Woningmarktregio Limburg volkshuisvestelijke activiteiten kunnen worden ontplooid, beperkt de woningstichting haar activiteiten tot met name de woonkern Berg & Terblijt van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

De woningstichting is ingeschreven in het stichtingenregister onder nummer 14614618 bij de Kamer van Koophandel.

1.2 Volkshuisvestelijke activiteiten

De woningstichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet, te weten:

- a. Doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden;
- b. Het in stand houden en treffen van voorzieningen aan haar onder a. bedoelde woongelegenheden;
- c. Het verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning aan bewoners van deze woongelegenheden en, diensten die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting, aan personen die de woningstichting te kennen geven een zodanige woongelegenheden te willen betrekken;
- d. Doen bouwen en verwerven van gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben;
- e. Het in stand houden van en treffen van voorzieningen aan de onder d. genoemde gebouwen;
- f. Het bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van de woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden.
Met de restrictie dat deze bijdragen onderdeel uitmaken van de met de gemeente en de bewoners te maken prestatieafspraken en dat deze bijdragen een door de overheid vastgesteld bedrag niet te boven gaan;
- g. Doen bouwen en verwerven van gebouwen die een bedrijfsmatige gebruiksbestemming hebben, inclusief hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden;
- h. Het in stand houden en treffen van voorzieningen aan de onder g. genoemde gebouwen;
- i. Het verrichten van werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het verrichten van de werkzaamheden genoemd onder a. t/m h.

Door de Woningstichting Berg en Terblijt worden geen activiteiten verricht op het gebied van de onder d, e, g en h genoemde werkerreinen.

In het volkshuisvestelijk deel van dit jaarverslag zal nader op de diverse werkgebieden worden ingegaan en hierover een verdere verbijzondering en toelichting worden gegeven. In dit bestuurlijk verslag beperken we ons tot de specifieke zaken die met name de (financiële) continuïteit van de woningstichting betreffen, alsmede de bestuurlijk beleidsontwikkeling en de hieruit voortvloeiende activiteiten, welke op basis van de sedert 2015 geldende Woningwet worden vormgegeven.

1.3 Nieuwe Woningwet

De in het verslag over 2016 vermelde aanpak en uitvoering van maatregelen welke nodig waren om de benodigde aanpassingen in de bestuurlijke en werkstructuur van de organisatie aan de bepalingen van de nieuwe Woningwet, zijn in 2017 conform het opgestelde plan van aanpak verlopen.

Zoals toen gemeld werden in 2016 al de volgende zaken ingevoerd c.q. afgerond:

- Opstelling en notariële bekrachtiging op 30 december 2016 van de nieuwe wettelijke statuten;
- Verbetering van de governance aspecten, mede aan de hand van het verbeterplan van de Autoriteit woningcorporaties.
- Invoering van het passend toewijzen voor de primaire doelgroep;
- Overleg en overeenkomst inzake de prestatieafspraken voor het jaar 2017 met gemeente en huurdersorganisatie;
- Uitvoering van een interne fraude/risico-analyse
- Opstelling en, na de goedkeuring van de Aw, invoering van het Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- Opstelling en invoering Treasurystatuut;
- De invoering van de marktwaardering als waarderingsgrondslag voor het onroerend goed van de woningstichting;
- Herijking en verdere formalisering van het woningtoewijzingsbeleid, inclusief de publicatie hiervan.

In 2017 zijn de overige zaken uit de nieuwe Woningwet ten aanzien van met name de verbetering van de governance aspecten zoals ook aangegeven in het verbeterplan van de Autoriteit woningcorporaties, verder afgehandeld en ingevoerd, waaronder :

- Opstellen toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader van de Raad van Commissarissen;
- Vastlegging in een RvC Reglement van de inhoud van en de verantwoording over het interne toezicht van de Raad van Commissarissen;
- Opstellen Beleidsnotitie met de beschrijving van de missie, visie en doelstellingen op maatschappelijk, volkshuisvestelijk en financieel gebied, inclusief de inzet van het eigen vermogen voor volkshuisvestelijke doelstellingen;
- Opstellen en invoeren van een Bestuursreglement en diverse overige reglementen zoals :
 - Investeringsstatuut
 - Mandateringsreglement
 - Verbindingsstatuut
 - Integriteitscode en klokkenluidersregeling.

In het eindoordeel over de afronding van het verbeterplan is eind 2017 door de Autoriteit woningcorporaties dan ook aangegeven dat de woningstichting hiermede volledig invulling heeft gegeven aan alle verlangde aspecten uit de Woningwet. Hierbij werd ook opgemerkt dat de nieuwe transparantie over de volkshuisvestelijke invulling van haar taken, zoals de woningtoewijzing, door de publicaties en voorlichting op de in 2017 ingevoerde nieuwe website aan alle hedendaagse eisen en verwachtingen voldoet.

Planning & Control

Teneinde de veelvoud van jaarlijkse volkshuisvestelijke en de mede daaruit voortvloeiende financiële activiteiten integraal en consistent te kunnen plannen, begroten en beheersen, is in 2017 ook de hierbij behorende Planning & Control cyclus nader beschreven, en wel vanaf de strategische doelstellingen, de meerjaren- en jaarbegrotingen, de periodieke (financiële) rapportages tot de uiteindelijke verantwoording in de jaarrekening en het jaarverslag.

Op basis van deze Planning & Control Cyclus is in 2017 ook een periodieke managementrapportage ingevoerd, die bestuur en commissarissen kwartaalsgewijs in staat stelt de voor dat jaar vastgestelde begrotingsactiviteiten op inhoud en financieel resultaat te volgen en te beoordelen en ook indien nodig bij te sturen.

1.4 Marktwaardering onroerend goed en Eigen Vermogen

In 2017 is de in 2016 deels vernieuwde marktwaardering voor het woningbezit gecontinueerd. De nieuwe regels van deze hernieuwde marktwaarderingmethodiek zijn aanzienlijk gewijzigd. Vanwege de voor de regio Zuid Limburg geldende krimpvisie is in 2016 de full-versie van de marktwaardering uitgevoerd, waardoor in 2017 enkel een beperkte herbeoordeling en indexering hoefde plaats te vinden, omdat de integrale taxatie die in 2016 is uitgevoerd in beginsel 3 jaar kan worden toegepast.

Op basis van deze nieuwe voorgeschreven marktwaarderingsregels bedraagt de toe te passen marktwaarde van het woningbezit van de woningstichting per 31 december 2017 € 33.798.300,-, hetgeen een stijging ten opzichte van 31 december 2016, toen de marktwaarde € 31.174.000,- bedroeg, betekent van 8,4%.

In het jaarverslag van 2016 is al opgemerkt dat deze waarde is gebaseerd op het uitponden van alle complexen en dat dit scenario zeker niet van toepassing is voor de woningstichting. Omdat er conform de strategische beleidskeuzes in beginsel geen verkoop van individuele huurwoningen zal plaatsvinden, en al helemaal geen uitpoding van complexen wordt beoogd. Echter ook in 2017 is er geen eigen beleidskeuze om het lagere en meer realistisch scenario op basis van het “door-exploiteren” van de woningcomplexen toe te passen.

De berekende marktwaarde op basis van het zogenaamde doorexploitatiescenario bedraagt per 31 december 2017 € 26.321.000,-, hetgeen wel al een realistisch beeld geeft van de werkelijke waarde van het woningbezit van sociale huurwoningen. Hoewel ook hierbij naar onze mening een te hoge stijging met 10,4% ten opzichte van de waarde per 31 december 2016 welke toen € 23.760.000,- bedroeg, wordt doorgevoerd.

De totale waarde van de woningcomplexen op basis van de voorheen toegepaste Bedrijfswaarde methodiek, zijnde de contante waarde van alle toekomstige kasstromen/exploitatieopbrengsten, bedraagt eind 2017 € 18.100.000,-. (In 2016 was dit € 18.700.000,-). Deze waarde sluit ons inziens veel beter aan bij de werkelijkheid omdat dit het reëlere beeld geeft van de verdien capaciteit bij normale verhuur van de sociale huurwoningen.

Te meer omdat het verschil met de meest nabijgelegen scenario-waarde van “door-exploiteren” toch nog altijd ruim € 8.200.000,- bedraagt, hetgeen omgerekend per woning een te verdienen verschil oplevert van bijna € 28.000,-. Een bedrag dat naar reële verwachting nooit werkelijkheid zal worden.

De berekende totale leegwaarde van alle individuele woningen gezamenlijk bedraagt € 43.770.000,- en sluit op zich daarmee redelijk aan bij de door de taxateurs op basis van algemene stijgingspercentages berekende WOZ waarde van € 42.469.000,-. Echter de meest recente werkelijke WOZ waarde van het totale woningbezit bedraagt € 38.575.000,-. Dus ook deze waarde sluit met een verschil van bijna € 5 mln. niet aan bij de werkelijkheid.

Zoals ook in het jaarverslag geconcludeerd, leidt de gedwongen, onrealistische hoge waardering van de netto markwaarde tot een onevenredige en onrealistisch grote herwaarderingsreserve. Een “reserve” die wellicht de indruk kan wekken dat de woningstichting zeer kapitaalkrchtig is, terwijl de werkelijke reële cijfers een geheel ander beeld geven. Op basis van het hiervoor beschrevene kan dan ook worden vastgesteld dat dit “papierene” vermogen nooit werkelijkheid zal worden.

Ook zij opnieuw vermeld, dat niet uit het oog mag worden verloren dat deze “boekhoudkundige” waarde geen werkelijke bestedingswaarde heeft. Het daadwerkelijk gerealiseerde en beschikbare vermogen is samengesteld uit de positieve kasstromen van de woningexploitatie, terwijl de boekhoudkundige herwaarderingsreserve een niet gerealiseerd “resultaat” weergeeft en omdat de woningen per definitie niet verkocht worden zal bij de woningstichting ook in de loop der jaren zo blijven.

1.5 Volkshuisvestelijke doelstellingen

Op basis van het voortschrijdend strategische beleidsplan, vertaald in een 10-jarige concreet meerjaren activiteitenplan, worden de volkshuisvestelijke doelstellingen ten aanzien van met name de continue invulling van de huisvestingsvraag en de doelgroep ontwikkeling elk jaar gemonitord en waar nodig worden de meerjarenplannen tijdig bijgesteld zodat de uiteindelijke doelstellingen niet in gevaar komen.

Op deze wijze kan de woningstichting blijven voldoen aan zowel de eisen van financiële continuïteit, als aan de volkshuisvestelijke doelstellingen waar de woningstichting voor staat.

Financierbaarheid

Mede gezien het huidige lage financieringsvolume van de woningstichting dat op circa de helft van de reguliere verantwoorde norm ligt en de uitgebalanceerde meerjaren financiële ontwikkeling, mag er nog steeds vanuit gegaan worden dat de financierbaarheid van nieuwe dan wel af te lossen leningen in de komende jaren geen probleem voor de woningstichting zal opleveren.

Uiteraard blijft ook dit aspect een belangrijk onderdeel van de jaarlijkse heroverwegingen inzake de realisatie van het strategisch voorraad- en doelgroepenbeleid.

Investeringscapaciteit en levensvatbaarheid

Gezien de huidige financiële situatie en de voorziene ontwikkeling daarvan in de komende jaren, mede in relatie tot de verwachte positieve kasstromen en het hiervoor beschreven relatief zeer lage financieringsvolume, mag gesteld worden dat de vanuit het strategisch voorraadbeleid geprognosticeerde investeringen volledig verantwoord kunnen plaatsvinden. Enerzijds omdat de verwachte exploitatieopbrengsten meer dan voldoende zijn om de investeringen en de daarvoor benodigde beperkte aanvullende externe financiering te dekken.

Hiermede is de levensvatbaarheid, de financiële continuïteit, maar zeker de doelgroep gerichtheid van de volkshuisvestelijke activiteiten van de woningstichting voor de komende 5 tot 10 jaren zonder meer verzekerd en ook daarna mag bij voortzetting van dit beleid de toekomst met vertrouwen tegemoet worden gezien.

1.6 Risicoanalyse en controle

In onze rol als ondernemer, beheerder en investeerder is het voor de financiële en maatschappelijke continuïteit van onze organisatie van belang goed zicht te hebben op en in te spelen op risico's waaraan wij blootgesteld zijn of worden. Het gaat daarbij om risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de opzet, implementatie en uitvoering van het interne risicobeheersings- en controlesysteem, voor het actief managen van de risico's en het bepalen en inzetten van de geëigende maatregelen om deze risico's te voorkomen en/of tot een minimum te beperken.

Mede vanuit de effecten van de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet is in 2016 ter nadere verdieping van ons risicomanagement een algemene risico- inventarisatie en –analyse uitgevoerd van de interne en externe bedrijfsrisico's die de woningstichting Berg en Terblijt nu en in de toekomst kan lopen door veranderingen in de organisatie en in de omgeving. De risico's voor Woningstichting Berg en Terblijt zijn vanuit een vijftal aandachtsgebieden bekeken, te weten:

Financiële risico's

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Woningstichting Berg en Terblijt onderhevig kan zijn betreft het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Woningstichting Berg en Terblijt is erop gericht om op de korte termijn de effecten van met name renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen. Woningstichting Berg en Terblijt maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Dientengevolge is er geen sprake van risico's uit hoofde van het beheer van (afgeleide) financiële instrumenten.

Marktrisico

Woningstichting Berg en Terblijt beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen. Hiertoe is in 2014 op basis van een integrale opzet voor alle wooncomplexen een Strategisch Voorraad Beleid. In dit SVB wordt zowel de ontwikkeling van de respectievelijke doelgroep als de kwaliteitseisen van deze doelgroepen aan het woningbestand getoetst en waar nodig periodiek bijgesteld. Hiermee wordt bereikt dat ook bij wijzigende marktontwikkelingen de woningvoorraad hiervoor geschikt is en blijft.

Valutarisico

Woningstichting Berg en Terblijt voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woningstichting Berg en Terblijt loopt renterisico over vooral de rentedragende langlopende schulden. Woningstichting Berg en Terblijt heeft geen variabele renteafspraken, en loopt uit dien hoofde geen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating).

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Woningstichting Berg en Terblijt en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woningstichting Berg en Terblijt heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

De beoordeling van deze risico's op de diverse "aandachtsgebieden" leidt tot de op de respectievelijke onderdelen tot de navolgende constatering:

Aandachtsgebied 'markt':

- stagnatie doorstroom van huur naar koop door een hoog aandeel koopwoningen in marktgebied, vergrijzing en de economische crisis;
- verschil in kwaliteit tussen behoefte en het huidig aanbod op de woningmarkt;
- betaalbaarheid van woningen als gevolg van stagnerende inkomensontwikkeling bij de doelgroep;

Aandachtsgebied 'wet- en regelgeving':

- de bijdrage aan de verhuurdersheffing als gevolg van het regeerakkoord en het kabinetsbeleid voor woningmarkt en corporatiesector;
- fiscale wetgeving en consequenties voor de corporatiesector (o.a. VPB);
- de toewijzingsnorm per 1 januari 2017 van minimaal 80% aan inkomens tot € 36.165, - en maximaal 10% aan inkomens tot € 40.349,- en maximaal 10% aan inkomens boven € 40.349,- als gevolg van de in Europees verband vastgestelde Nederlandse regelgeving inzake staatsteun aan woningcorporaties;
- de herziening van de woningwet, inperking van het werkdomein en strikte scheiding van DAEB en niet-DAEB-activiteiten;
- en zeker ook de nieuwe regels van "Passend toewijzen", waarbij maximum inkomens- en huurprijzen zijn vastgelegd waar binnen woningen aan mensen met een inkomen onder de inkomensgrens voor huurtoeslag mogen worden verhuurd. Met tot gevolg dat de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep aanzienlijk verder wordt beperkt;
- Hierdoor wordt naast de bestaande problematiek van de maximale inkomensgrens, met het verbod van woningtoewijzing aan mensen die net iets meer dan het minimale boven de huurtoeslaggrens verdienen, nu als het ware ook voor de lagere inkomensgroepen de beschikbaarheid van sociale huurwoningen beperkt.
- Woningen met een huurprijs boven de zogenaamde aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€ 592,55 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 635,05 voor 3 en meer persoonshuishoudens) mogen enkel nog worden toegewezen aan mensen met een inkomen tussen € 30.150,- en € 36.165,- (in 2017)
- Anderzijds leidt de wens en noodzaak van kwaliteitsverbetering en met name verduurzaming van de woningen tot aanzienlijke investeringen en waar mogelijk tot aanpassing van de huurprijs, waardoor het toewijzingsprobleem echter nog verder wordt vergroot.

Aandachtsgebied 'vastgoed':

- hoge onrendabele toppen bij nieuwbouw door relatief kleine schaal van nieuwbouwprojecten, huur- en marktbeleid, verhuurdersheffing, kwaliteitseisen en langere voorbereidingstijden;
- mogelijke toekomstige afname voorzieningenniveau en in stand houden leefbaarheid in de kernen van het werkgebied.

Aandachtsgebied 'financiering':

- bedrijfslastenontwikkeling als gevolg van nieuwe en complexere wet- en regelgeving en meer en ingrijpendere verantwoordingsplicht;
- de onevenredige verhoging van de gemiddelde lasten per woning voor de kleine corporaties als gevolg van de eenzijdige toepassing van de nieuwe wet- en regelgeving bij bijvoorbeeld de opmaak van de jaarstukken en de controle daarvan;
- de beperkte groei van inkomstenbronnen door terughoudend huurbeleid in relatie tot betaalbaarheidsniveau voor de doelgroep en marktgebied en vervallen van verkoopopbrengsten;

Aandachtsgebied 'organisatie':

- de kwetsbaarheid door kleinschaligheid van de corporatie;
- Het hiervoor al geschetste nadeel van de hogere vaste lasten welke de uitgebreide en op dezelfde wijze voor alle corporaties, ondanks grote verschillen in omvang, worden toegepast.

Samenvatting Risicofactoren:

Duidelijk is dat de grootste risico's voor de corporaties en zeker voor de kleinere organisaties, die vaak ook in kleinere woon- en leefgemeenschappen zoals Berg en Terblijt voor alle doelgroepen werkzaam zijn, niet zijn gelegen in de markt- en financiële aspecten, maar in de huidige rigide wet- en regelgeving. Zowel wat betreft het bijvoorbeeld toepassen van alle nieuwe en gedetailleerde regelgeving op alle corporaties zonder rekening te houden met de omvang van de corporaties, hetgeen zeker voor de kleine corporaties zeer nadelige gevolgen heeft.

Maar met name ook als gevolg van de steeds uitgebreidere regelgeving bij bijvoorbeeld de toewijzing van woningen, waardoor de beschikbaarheid voor de doelgroepen zwaar onder druk is komen te staan. Een verruiming van de eigen beleidsvrijheid hierbij van de corporaties is dan ook van groot belang. Zo is bijvoorbeeld de 5% beleidsruimte bij het "Passend Toewijzen" voor een kleine corporatie in de praktijk in feite 0%. Omdat het aantal toewijzingen aan de specifieke doelgroep met een inkomen onder de huurtoeslaggrens dan minimaal 20 toewijzingen per jaar moet bedragen, hetgeen nooit voorkomt.

1.7 Statuten en Reglementen.

Wettelijke statuten

De in 2017 vastgestelde Veegwet, welke een aantal onvolkomenheden van de Woningwet heeft opgelost, heeft ook geleid tot een noodzakelijke vernieuwing van de wettelijke statuten omdat daarin sommige met de Veegwet gewijzigde zaken zoals de nadere invulling van onverenigbaarheden bij de benoeming van bestuursleden, moesten worden aangepast. De vernieuwde statuten zijn inmiddels in januari 2018 vastgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. In maart 2018 is deze goedkeuring verkregen en in april 2018 zijn de nieuwe statuten notarieel bekrachtigd. Na deze formele invoering van de nieuwe statuten kan een lopende herbenoeming van een bestuurslid weer worden voortgezet.

Reglement Financieel beleid en beheer

Ook is als gevolg van de bepalingen in de Veegwet het in 2016 opgestelde en goedgekeurde Reglement Financieel beleid en beheer in 2017 herzien. Dit reglement moet inzichtelijk maken op welke wijze de woningstichting Berg en Terblijt haar financiële continuïteit borgt. De eisen die aan het reglement zijn gesteld hebben betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en de jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het interne toezicht op het beheer. Ook zijn er regels gesteld voor beleggingen en derivaten. Het gewijzigde financieel reglement is in 2017 ter goedkeuring aan de Autoriteit woningcorporaties voorgelegd en begin 2018 is de goedkeuring voor het aangepaste reglement van de Aw verkregen.

Overige reglementen.

In 2017 zijn de uit de beginselen van de “good governance practice” en de Woningwet 2015 voortvloeiende reglementen en statuten volledig uitgewerkt en ingevoerd, dit betreft de volgende reglementen:

a. Bestuursreglement.

Het bestuursreglement is opgesteld ter uitwerking en in aanvulling op de statuten. In het reglement zijn onder andere de taken en werkzaamheden, de bevoegdheden, de onderwerpen en de besluitvorming, de medezeggenschap, de bepalingen omtrent de omgang met potentieel tegenstrijdige belangen voor het Algemeen Bestuur en het Dagelijks bestuur vastgelegd.

b. Mandateringsregeling.

In de mandateringsregeling worden de bevoegdheden vastgelegd van de door de Woningstichting Berg en Terblijt aangewezen personen/functionarissen tot het aangaan van externe (financiële) verplichtingen namens de Stichting. In de bijlage bij de mandateringsregeling is een overzicht van procuratiehouders opgenomen en bevat een overzicht van de door de Woningstichting Berg en Terblijt aangewezen personen/functionarissen met bevoegdheden tot het aangaan van externe verplichtingen, een en ander met inachtneming van de in de regeling genoemde voorwaarden.

c. Investeringsstatuut.

De nieuwe Woningwet geeft bij de governance aspecten ook extra aandacht aan verbindingen en risico's bij investeringen. De nieuwe Woningwet en het BTIV sluiten hierbij aan bij hetgeen in de Governancecode is vastgelegd. Ten aanzien van verbindingen en investeringen geldt dat iedere corporatie voor deze zaken een toetsingskader dient op te stellen en dit ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen (RvC) voor te leggen.

Het investeringsstatuut brengt in beeld welke toetsingskaders wij gebruiken en hoe zij samenhangen

d. Verbindingenstatuut.

Woningstichting Berg en Terblijt werkt in voorkomende gevallen voor het realiseren van haar doelstellingen samen met partners en zakelijke relaties. Met de partners worden samenwerkingsovereenkomsten, convenanten en contracten aangegaan. Soms kan het nodig zijn om de samenwerking in een rechtsvorm te gieten, zoals een vennootschap onder firma, een collectieve vennootschap, een joint venture, een BV, NV of stichting.

Onverlet de gekozen constructie is het van belang dat stakeholders weten wat Woningstichting Berg en Terblijt doet, waarom, met welk doel en welke voortgang wordt gemaakt. Het is dan ook van belang dat de verantwoording enerzijds aan de diverse stakeholders (zoals AW, WSW en de lokale overheid) en anderzijds intern aan de Raad van Commissarissen adequaat en transparant wordt geregeld. Om dit te waarborgen is dit verbindingsstatuut opgesteld.

e. Integriteitscode.

In de integriteitscode is vastgelegd wat we bij Woningstichting Berg en Terblijt verstaan onder integriteit en waar bij ons de grenzen liggen. We streven ernaar om zo integer mogelijk te zijn in de omgang met klanten en relaties, met elkaar en met bedrijfseigendommen. De waarden respect, initiatief, transparant en discreet zijn vooral van belang bij het opstellen van de integriteitscode.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft een belangrijke maatschappelijke taak: het zorgen voor goede huisvesting, primair voor de lagere-inkomensgroepen. Dat vraagt om professionaliteit, betrouwbaarheid en integriteit van de organisatie en de medewerkers die daarvoor of daarbij werkzaam zijn.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft een publieke functie. De samenleving merkt en ziet veel van wat wij doen. We werken als het ware in een glazen huis. Maximale transparantie is dus nodig. Als wij openheid, respect en eerlijkheid naar onze klanten willen uitstralen, zullen we ook intern zo moeten handelen.

Alleen dan komt Woningstichting Berg en Terblijt betrouwbaar en integer over. Als wij de buitenwereld willen laten zien dat wij een professionele en integere organisatie zijn, dan moet dit van binnenuit komen. De hele organisatie moet er op gericht zijn om zo eerlijk, transparant en integer mogelijk te werken. Vandaar dat wij deze integriteitscode hebben opgesteld. Deze biedt houvast en geeft duidelijkheid over hoe wij omgaan met bepaalde situaties.

Een van onze kernwaarden is eigen verantwoordelijkheid. Daarbij past niet een veelheid aan regels, wel eigen verantwoordelijkheid en professionaliteit van medewerkers. De integriteitscode is daarbij een hulpmiddel en dient als handvat voor de dagelijkse werkzaamheden.

f. Klokkenluidersregeling.

Woningstichting Berg en Terblijt vindt het belangrijk dat de medewerkers van elke organisatie die actief is voor de woningstichting op een adequate en veilige manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie. Daarom is een goede en duidelijke regeling van belang.

De Woningstichting Berg en Terblijt regeling inzake het omgaan met vermoedens van een misstand is gebaseerd op de standaardregeling zoals gepubliceerd door de Stichting van de Arbeid.

Verbindingen

De Woningstichting Berg en Terblijt heeft geen relaties met of een financieel risico in andere rechtspersonen.

1.8 Bestuurlijke organisatie en werkapparaat

In de organisatie van de Woningstichting Berg en Terblijt is een aantal bestuurscolleges werkzaam te weten:

- de Raad van Commissarissen;
- het Algemeen Bestuur;
- het Dagelijks Bestuur.

De samenstelling en bevoegdheden van de bestuurscolleges zijn geregeld in de statuten. De bestuurscolleges zijn als volgt samengesteld:

De Raad van Commissarissen.

Per 31 december 2017 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

Mevrouw Mr. C.P.E. Abels,	benoemd tot 1-1-2019, daarna herbenoembaar
De heer Ir. J.H.E. Vissers,	benoemd tot 1-1-2019, daarna herbenoembaar
De heer A.J.M. van Rijen,	benoemd tot 1-1-2021, daarna herbenoembaar

De heer van Rijen is per 1-1-2017 voorgedragen en benoemd op voordracht van de Bewonersraad.

Het Dagelijks Bestuur

Het dagelijks bestuur, als onderdeel van het Algemeen Bestuur, bestaat uit drie personen, de voorzitter, de secretaris en de penningmeester. De taken en bevoegdheden van het Dagelijks Bestuur bestaat uit de dagelijkse uitvoering van, en de verantwoordelijkheid voor de in artikel 12 van de statuten beschreven taken van het Algemeen Bestuur.

De samenstelling van het Dagelijks Bestuur is als volgt :

De heer H.J.G.M. Huntjens, voorzitter	benoemd tot 1-1-2019
De heer J.H. Spaans, secretaris	benoemd tot 1-1-2020
De heer A.N.H. Mulkens, penningmeester	benoemd tot 1-7-2020

Het Algemeen Bestuur.

De overige bestuursleden vormen samen met het dagelijks bestuur het Algemeen Bestuur. Dit zijn aan het einde van het verslagjaar:

De heer J. Dauven.	benoemd tot 1-7-2020
De heer C. Savelkoul	benoemd tot 23-8-2021
De heer W van de Wier	benoemd tot 1-1-2017

De herbenoeming van de heer van de Wier wordt na de notariële bekrachtiging van de vernieuwde statuten begin 2018 geformaliseerd. Tot het moment van de herbenoeming is de heer van de Wier actief als adviseur van het Bestuur. De heer C. Savelkoul is benoemd op voordracht van de bewonersraad. Hiermee is voldaan aan artikel 7 lid 6 van de statuten.

Werkapparaat.

De Woningstichting Berg en Terblijt heeft geen eigen werkapparaat. De uitvoering van het klachten- mutatie-en planmatig onderhoud en de huur-en grootboekadministratie zijn sinds 2014 uitbesteed aan de woningstichting Maasvallei Maastricht.

Op basis van een gezamenlijke evaluatie is eind 2015 door beide partijen besloten met ingang van 1-1-2016 een aantal aanvullende dagelijkse werkzaamheden, met name op het gebied van administratieve afwerking huur- en verhuurwerkzaamheden alsmede correspondentie en archivering, door Maasvallei te laten uitvoeren. Met ingang van 1-1-2017 is ook de projectbegeleiding en -uitvoering van de uit het actuele Strategisch Voorraad Beleid voortvloeiende renovatie- en groot onderhoudsprojecten bij Maasvallei ondergebracht.

De jaarrekening 2017 is, onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Woningstichting Berg en Terblijt, samengesteld door medewerkers van Woningstichting Maasvallei Maastricht.

1.9 Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen.

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 46.198 (2016: € 33.741) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

Bezoldiging Algemeen Bestuur

Functionaris	2017	2016	2015	2014
Voorzitter	16.314	9.122	5.850	5.775
Secretaris	11.653	9.122	7.650	8.400
Penningmeester	11.653	9.122	5.775	6.600
Lid Dauven	2.828	2.625	1.500	1.125
Lid van de Wier	1.875	1.875	525	750
Lid Savelkoul	1.875	1.875	825	825
Lid Lahaye	0	0	0	900
Lid Dirix	0	0	0	825
Totaal	46.198	33.741	22.125	25.200

De gevolgen van de invoering van de nieuwe Woningwet, welke sedert 1-7-2015 van kracht is, hebben geleid tot een behoorlijke taakverzwaring voor de leden van zowel het Algemeen Bestuur als het Dagelijks Bestuur. Niet alleen ten aanzien van de uitgebreidere governance verantwoordelijkheden, maar ook op het gebied van de meer op de continuïteit van de woningstichting gerichte volkshuisvestelijk en financieel-economisch zaken zijn de taken en verantwoordelijkheden sedert de nieuwe wet- en regelgeving danig toegenomen.

Tevens is er voor de uitvoering van operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 13.983 (2016: € 18.245), die naar de respectievelijke individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

Vergoeding operationele activiteiten Dagelijks Bestuur

Functionaris	2017	2016	2015	2014
Voorzitter	4.661	4.561	4.900	5.700
Secretaris	4.661	6.842	16.858	16.358
Penningmeester	4.661	6.842	11.778	11.478
Totaal	13.983	18.245	33.536	33.536

Met ingang van 1-1-2016 zijn veel van de operationele taken die voorheen door het Dagelijks Bestuur zelf werden uitgevoerd overgeheveld naar Maasvallei Maastricht, die sedert 2014 ook al de administratieve en technische ondersteuning biedt, omdat Woningstichting Berg en Terblijt zelf geen (beheer)medewerkers in dienst heeft.

Weliswaar verricht Maasvallei Maastricht de beheertaken onder aansturing en verantwoordelijkheid van het Dagelijks Bestuur, echter de directe uitvoering van deze werkzaamheden wordt grotendeels door Maasvallei Maastricht zelf verricht. Door deze overheveling van aanvullende beheertaken is met ingang van 2016 de vergoeding aan de leden van het Dagelijks Bestuur voor uitvoering van operationele zaken dan ook aanzienlijk verminderd.

Vergoeding Commissarissen.

De vergoeding van de commissarissen heeft in 2017 in totaal € 12.627 bedragen. (2016: € 11.250)

Elk van de drie commissarissen heeft een vergoeding ontvangen van € 4.209. (2016: € 3.750)

2. Verslag Raad van Commissarissen

In dit verslag informeren wij u over de wijze waarop de Raad van Commissarissen in 2017 zijn rol als Toezichthouder heeft ingevuld.

2.1 Algemeen

Sedert de omvorming van vereniging per 1 januari 1997 is bij de Woningstichting Berg en Terblijt, opgericht in 1949, een Raad van Commissarissenmodel ingevoerd. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt, op het beleid en op de algemene zaken in de woningstichting en staat het bestuur met raad en daad ter zijde. De Raad van Commissarissen richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningstichting en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de bij de woningstichting betrokkenen af.

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden zoals die gelden en omschreven zijn in de op 1 juli 2015 in werking getreden nieuwe wet en regelgeving en de daar aan toegevoegde amendementen.

Naast zijn toezichthoudende rol is de Raad van Commissarissen ook een klankbord voor het bestuur.

2.2 Statutaire bepalingen

Op basis van de nieuwe Woningwet van 1 juli 2015 zijn de Statuten van de Woningstichting Berg en Terblijt hiermee in overeenstemming gebracht, goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties en in 2016 opnieuw notarieel vastgesteld. In 2017 is er wederom een aanpassing van de Statuten in gang gezet, mede als gevolg van de wijziging in de Woningwet van de zogenaamde “Veegwet”, die een verruiming van het toelatingsbeleid van bestuurders en commissarissen mogelijk maakt. De actualisatie van de statuten is in 2018 afgerond en door de Autoriteit Woningcorporaties geaccordeerd.

In de statuten van de Woningstichting Berg en Terblijt is o.a. opgenomen dat:

- leden van de RvC geen lid zijn van het bestuur van de woningstichting;
- leden van de RvC en bestuur geen lid zijn van het college van B&W of van de gemeenteraad waarin de woningstichting haar zetel heeft of lid zijn van een orgaan van een organisatie die zich ten doel heeft gesteld de belangen van de gemeente te behartigen;
- leden van de RvC en bestuur geen zitting hebben in het college van GS van de provincie waar de woningstichting werkzaam is of lid zijn van een orgaan van een organisatie die zich ten doel heeft gesteld de belangen van de provincie te behartigen;
- het bestuur de bewonersraad in de gelegenheid heeft gesteld om ten aanzien een vrijkomende plaats in de RvC een bindende voordracht uit te brengen;

Benoeming van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen zal plaats vinden met inachtneming van deze bepalingen en de bepalingen die zijn opgenomen in de nieuwe Woningwet.

2.3 Nieuwe woningwet en de Governancecode

De werkwijze, zoals vastgelegd in nieuwe woningwet, is in 2017 gecontinueerd. Aan de verbeteracties zoals vastgelegd het in 2016 opgestelde verbeterplan, zijn in 2017 verder vorm en inhoud gegeven. De governance aspecten zoals intensivering van het interne toezicht en de vastlegging van de resultaten daarvan in verslagen zijn geïmplementeerd in de dagelijkse manier van werken waardoor de woningstichting voldoet aan de bij wet voorgeschreven aspecten van het governance gedrag.

De separate vergaderingen van de Raad van Commissarissen en dito verslaglegging zijn in 2017 vaste regel. De tussentijdse toetsing door de AW in 2017 resulteerde in een positief oordeel. Eind 2017 heeft de afrondende implementatie van het verbeterplan plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een positieve zienswijze van de AW. Deze positieve zienswijze is in 2018 formeel bekrachtigd

Hoewel de Woningstichting Berg en Terblijt geen lid is van Aedes, onderschrijft de Raad van Commissarissen ook in 2017 de beginselen van de Aedes Governancecode. De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan een transparant bestuur waarin de belangen van alle belanghebbenden op geëigende wijze worden meegewogen. Naar de mening van de Raad van Commissarissen is de Governancecode en de nieuwe woningwet een goed instrument voor het herstel van het vertrouwen van het publiek in een eerlijke, integere en transparante gang van zaken binnen de woningcorporaties. Zoals aangeven onderschrijft de Raad van Commissarissen deze Governancecode en voldoet de Woningstichting Berg en Terblijt hieraan.

2.4 Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2017

De Raad van Commissarissen is in 2017 zes maal voor overleg bijeen geweest. Tijdens één van deze bijeenkomsten werd op 30 mei 2017 een separaat overleg gevoerd met de externe accountant, om een duidelijk beeld te krijgen van de concept jaarstukken en het handelen van het bestuur in deze.

Evenals voorgaande jaren heeft ook in het verslagjaar 2017 in een vijftal vergaderingen regulier overleg plaatsgevonden tussen het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen van de Woningstichting Berg en Terblijt. Hierbij zijn onder andere de Jaarrekening 2016 van Woningstichting Berg en Terblijt, het Accountantsverslag 2016, de Financiële Meerjaren Begroting 2018-2022, de onderhoudsbegroting van de Woningstichting Berg en Terblijt voor het jaar 2018, de huurverhoging, alsmede de Meerjaren Onderhoudsbegroting 2018-2024 behandeld en goedgekeurd.

Mede naar aanleiding van het gesprek met de externe accountant en de bevindingen vanuit de door het bestuur verstrekte informatie heeft de Raad van Commissarissen haar goedkeuring verleend aan de stukken.

In 2017 is tevens een begin gemaakt met het opstellen, bespreken en beoordelen van kwartaalrapportages. Ook deze rapportages maakten onderdeel uit van de beraadslagingen met het Bestuur.

Het overleg over de huurverhoging en onderhoudsbegroting vond zoals gewoonlijk plaats in gezamenlijkheid met de Bewonersraad en alle behandelingen en goedkeuringen zijn naar de mening van de Raad van Commissarissen conform het bepaalde hieromtrent in de statuten en het BBSH, c.q. de nieuwe Woningwet verlopen. Het belang van een goed functionerende Bewonersraad en een goede samenwerking met het bestuur werd opnieuw onderkend en in concrete (overleg) voorstellen vormgegeven. Transparantie van bestuursbeleid en waar mogelijk en/of gewenst de betrokkenheid van de Bewonersraad bij de totstandkoming van dit beleid staan hierbij als meest belangrijke uitgangspunten voorop. Wat betreft de specifieke beleidsterreinen spitst zich dit met name toe op het huurbeleid het strategisch voorraadbeleid en het onderschrijven van de prestatieafspraken.

In het kader van het opstellen/herijken van het strategisch voorraadbeleid is in vervolg op de gemaakte afspraken onderzocht welke mogelijkheden dan wel noodzakelijkheden er voor de specifieke doelgroepen, buiten de nieuwbouwplannen, nog zijn. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek, waarin de hoofdconclusie was dat het huidige aanbod en de toekomstige vraag niet altijd met elkaar in harmonie waren, zijn er door het Bestuur en Raad van Commissarissen beleidskeuzes gemaakt. Om de bestaande voorraad geschikt te houden voor huisvesting van de primaire doelgroep en de kwaliteitseisen die daaraan gesteld worden wordt het mutatieonderhoud en het planmatig onderhoud beter op elkaar afgestemd. Het strategisch voorraadbeleid 2015 op complexniveau is hiervan wederom het resultaat en is door Bestuur en Raad van Commissarissen vastgesteld. De eerste uitwerking van de hieruit voortvloeiende renovatie activiteiten is in 2016 voorbereid en aanbesteed binnen de geprognoseerde kosten. Het betreft de woningen van complex 102 / Achter de Hoven en Grote Straat. Uitvoering heeft, na ontvangst van de vertraagde omgevingsvergunning, in 2017 plaatsvonden. Belangrijk uitgangspunt is dat de huurlasten voor de bewoners niet extra stijgen en voor de komende jaren naar verwachting een gematigd huurbeleid kan worden toegepast.

2.5 Bestuur en organisatie

De samenwerking met Woningcorporatie Maasvallei, die sedert 1 juni 2014 grotendeels het technisch en administratief beheer voor de Woningstichting Berg en Terblijt uitvoert, is in het verslagjaar 2017 wederom geëvalueerd en op deelgebieden verbeterd en waar nodig aangepast.

Tevens is in 2017 de woningzoekende inschrijvingen en registratie, ondergebracht bij Maasvallei.

Dit geldt ook voor de selectie van nieuwe kandidaat-huurders voor woningtoewijzing bij mutatie. Het toewijzingsmandaat berust echter onveranderd bij het Bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt. In 2018 zal ook, deze gedelegeerde taak, wederom geëvalueerd worden. Uitgangspunt blijft dat enkel de uitbesteding van de operationele uitvoerende taken wordt doorgevoerd. De verantwoordelijkheid voor de volkshuisvestelijke en financieel-economische beheertaken blijven volledig liggen bij de Woningstichting.

In 2017 heeft de Raad van Commissarissen de herbenoeming voorgesteld van het algemene bestuurslid dhr. C. Savelkoul tot 31 december 2020.

De autoriteit Woningcorporaties heeft hierin toegestemd.

2.6 Beoordeling bestuur en bezoldiging

De Raad van Commissarissen ervaart de samenwerking met zowel het Algemeen Bestuur als het Dagelijks Bestuur wederom als goed en er is een sfeer van openheid en wederzijdse waardering, waarbinnen zaken transparant en bespreekbaar zijn maar ook de benodigde scherpte tussen de gremia aanwezig is. De beoordeling van het Bestuur voor het jaar 2016 door de Raad van Commissarissen aan de hand van een vastgestelde Toezichtvisie en bijbehorend toetsingskader vindt plaats in een tweejarig ritme. Daarom heeft in 2017 geen hernieuwde toetsing plaatsgevonden. Voor 2018 zal dit echter wel weer onderdeel van de beoordeling zijn.

In een notitie die door de Raad van Commissarissen is ontvangen inzake de bestuursvergoedingen over 2018 heeft zij haar goedkeuring verleend omtrent de bezoldiging van het Algemeen Bestuur en de vergoeding van operationele activiteiten van het Dagelijks Bestuur.

2.7 Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging

In 2017 heeft voor het eerst een zelfevaluatie door de RvC plaatsgevonden.

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Berg en Terblijt is zich bewust dat verdere professionalisering van het intern toezicht bijdraagt aan het vergroten van de doelmatigheid en kwaliteit van de woningstichting. Met dit uitgangspunt heeft ook de Raad van Commissarissen dit jaar haar eigen functioneren geëvalueerd. Hoewel de Governance Code Woningcorporaties geen specifieke vereisten stelt aan het proces van zelfevaluatie heeft de Raad besloten om de 'Handreiking voor raden van commissarissen van woningcorporaties' als leidraad te nemen. Er is voor gekozen om de zelfevaluatie 2017 in het najaar uit te voeren. Reden hiervoor is de benoeming van een nieuwe commissaris, dhr. J. van Rijen met ingang van 1 januari 2017. Op deze manier heeft de Raad hem eerst de gelegenheid gegeven te wennen aan zijn nieuwe taak. Deze aanpak is met de Autoriteit Wonen afgestemd. De resultaten zijn in verslagvorm vastgelegd. De inhoud is met het Bestuur gedeeld en in een open discussie besproken.

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen in 2017 bedroeg in totaal € 12.627,- en bestaat uit een vaste jaarlijkse bruto vergoeding van € 4.209,- per lid. Dit betreft bruto bedragen waarover nog belastingen en heffingen worden afgedragen door de leden.

De vergoeding is niet afhankelijk van de resultaten van de Woningstichting Berg en Terblijt. Er worden geen persoonlijke leningen of garanties aan de Raad van Commissarissen verstrekt. Het bezoldigingsbeleid van de Raad van Commissarissen is in 2017 voor 2018 opnieuw vastgesteld. Daarbij is conform de Governancecode Woningcorporaties de Honoreringscode Commissarissen van de VTW als leidraad gehanteerd.

Het bezoldigingsbeleid kent een adequate balans gebaseerd op enerzijds de zwaarte en verantwoordelijkheid van het commissariaat en anderzijds de terughoudendheid die bij de maatschappelijke functie van de corporatie past.

Het beleid voldoet tevens aan de gestaffelde maximale honorering volgens de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) die per 1 januari 2013 in werking is getreden

2.8 Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft besloten om per 1 januari 2017 dhr. J.H.E. Vissers te benoemen tot voorzitter en mevr. C.P.E. Abels als plv. voorzitter van de Raad van Commissarissen. Aansluiting op de gangbare landelijke werkwijze en verwijzing in diverse documenten is hiermee beter gewaarborgd.

De Raad van Commissarissen is in 2017 als volgt samengesteld.

Mevrouw Mr. C.P.E. Abels, plv.vorzitter per 01-01-2017
Geboortedatum: 14-09-1964
Kennisgebied: Juridische zaken
Hoofdfunctie: Raadsadviseur Gemeente Roerdalen
Nevenfuncties:
Lid RvT VitaalWonen Limbricht tot 01-12-2015
1 ^e benoeming: 01-01-2015
Benoemd tot: 01-01-2019
Herbenoembaar: ja tot 01-01-2023

De heer ir. J.H.E. Vissers, voorzitter per 01-01-2017
Geboortedatum: 11-11-1952
Kennisgebied: Bouwtechnisch/vastgoed
Hoofdfunctie: Vastgoedadvies en –management
Nevenfuncties:
Plv. voorzitter en Secretaris Limburgse Vastgoed Sociëteit
1 ^e benoeming: 01-01-2015
Benoemd tot: 01-01-2019
Herbenoembaar: ja tot 01-01-2023

Op voordracht van de bewonersraad

De heer A.J.M van Rijen per 01-01-2017
Geboortedatum: 13-02-1958
Kennisgebied: Financiën
Hoofdfunctie: Zelfstandig gevestigd Accountant & Fiscalist
Nevenfuncties:
Penningmeester Ondernemingsvereniging Berg en Terblijt
1 ^e benoeming: 01-01-2017
Benoemd tot: 01-01-2021
Herbenoembaar: ja tot 01-01-2025

2.9 Tot slot

In 2017 zijn weer grote inspanningen geleverd door de Woningstichting Berg & Terblijt. In complexe omstandigheden heeft de stichting haar maatschappelijke taak naar beste kunnen vervuld en verdere professionaliseringsslagen gemaakt. De Raad van Commissarissen wil in dit kader het Algemeen Bestuur en het Dagelijks Bestuur danken voor de wijze waarop de prestaties in het afgelopen jaar tot stand zijn gekomen.

Ook past op deze plaats een woord van dank voor de constructieve bijdrage die de Bewonersraad van onze Woningstichting ook in 2017 heeft geleverd.

3. Volkshuisvestingsverslag

3.1 Prestatieafspraken

Met de gemeente en de twee collega-corporaties die hier werkzaam zijn worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt om onze werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting op elkaar af te stemmen en vast te leggen. In juli 2016 is een bod gedaan aan de gemeente voor de prestatieafspraken 2017. Sinds de komst van de nieuwe Woningwet spelen ook de huurdersorganisaties een volwaardige rol bij de totstandkoming van prestatieafspraken. De afspraken gaan over volkshuisvesting in de brede zin van het woord, zoals:

- Bouwen en verwerven van woongelegenheden;
Er zijn er geen nieuwbouw dan wel aankoopplannen in voorbereiding of uitvoering en ook niet voorzien in de komende jaren.
- Bouwen en verwerven van gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming;
De woningstichting heeft geen plannen voor bouwen of verwerven van gebouwen met een maatschappelijk gebruiksbestemming.
- Bijdrage leefbaarheid;
Er zijn geen specifieke activiteiten en/of uitgaven gepland in het kader van de leefbaarheid, anders dan het reguliere onderhoud van de bij de woongelegenheden behorende omgeving, zoals brandpaden en dergelijke. Waarbij met name ook aan de veiligheid van de woningen en de woonomgeving aandacht zal worden geschonken en daar waar nodig gerichte activiteiten ter verbetering hiervoor te ondernemen.
- Samenstelling woningvoorraad;
De woningstichting heeft geen plannen de samenstelling van de woningvoorraad door vervreemding te wijzigen. In 2017 is besloten het verkoopbeleid te wijzigen en in beginsel geen bestaande huurwoningen meer te verkopen. Enkel indien versnipperd gelegen huurwoningen zowel in financiële dan wel markttechnische zin, geen of slechts beperkte verhuurwaarde hebben, kan tot verkoop van die individuele woning worden besloten.

Gezien de wettelijke ruimte daartoe is tevens besloten bij woningen die daarvoor in aanmerking komen, de huurprijs bij de jaarlijkse huurverhoging boven de sociale huurgrens van momenteel € 710,68 te laten uitkomen.

- Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad;
Conform het in 2015 vastgestelde strategisch voorraadbeleid worden in 2017 (met een mogelijke uitloop in 2018) de eerste 2 complexen van in totaal 47 woningen ingrijpend kwalitatief verbeterd en van energetische maatregelen voorzien. Deze verbeteringsactiviteiten worden tegelijkertijd met het voor die jaren voorziene planmatig onderhoud aan zowel de buitenzijde als aan de sanitaire en keukenvoorzieningen uitgevoerd.

In 2018/2020 staat vervolgens een combinatie van planmatig onderhoud met verbeterings- en energetische werkzaamheden in 2 andere woningcomplexen met in totaal 40 woningen gepland. Een en ander zoals in de financiële meerjarenbegroting nader is uitgewerkt.

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid:
Het huurprijsbeleid alsmede het toewijzingsbeleid van de woningstichting is erop gericht de woningvoorraad bereikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep van beleid zoals aangegeven in de betreffende inkomenscategorieën
- Huisvesting specifieke categorieën van personen:
Zoals sedert jaren gebruikelijk zal de woningstichting ook in 2017 en daarna volledig en actief meewerken aan de huisvesting van de specifieke doelgroepen zoals bedoeld in artikel 36 van het BTIV 2015. Vanzelfsprekend voor zover dit in de komende jaren binnen de beschikbaarheid van het woningbestand van de woningstichting mogelijk is.
- Rijksprioriteiten:
Voor zover van toepassing is bij de diverse onderdelen rekening gehouden c.q. wordt rekening gehouden met de door de Minister vastgestelde c.q. nog vast te stellen rijks prioriteiten.

Het is van belang dat de maatschappelijke investeringen die de corporaties doen verankerd zijn in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. Dankzij de prestatieafspraken zijn partijen op de hoogte van elkaars activiteiten in de wijk, kunnen activiteiten tijdig op elkaar worden afgestemd en kunnen wij elkaar aanspreken op de voortgang van projecten.

Conform het gestelde in artikel 44 van de Woningwet en artikel 39 van het BTIV, is het activiteitenplan opgesteld en in de gezamenlijke vergadering van het Algemeen Bestuur, de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad van de Woningstichting Berg en Terblijt op 7 november 2017 als zodanig vastgesteld.

Aangezien er in de gemeente Valkenburg aan de Geul geen uitgewerkte woonvisie beschikbaar is dit activiteitenplan te beschouwen als de basis voor de overeenkomst inzake de te maken prestatieafspraken voor het jaar 2017. Ook de Bewonersraad, als 3^e partij in deze overeenkomst stemt hiermede in en heeft de overeenkomst inzake de prestatieafspraken medeondertekend.

3.2 Betrokkenheid van bewoners

Bewonersraad

Binnen de Woningstichting Berg en Terblijt functioneert een Bewonersraad als vertegenwoordigingsorgaan van alle huurders/bewoners. De Bewonersraad bestaat uit 4 personen.

Ultimo 2017 bestond de Bewonersraad uit de volgende 4 personen:

- De heer L. Grispen (voorzitter)
- Mevrouw L. Ubachs (secretaris)
- De heer J. Blom (lid)
- De heer P. Jeurissen (lid)

Minimaal 4 maal per jaar is er overleg met de Bewonersraad.

- In het voorjaar wordt de huurverhoging per 1 juli aan de Bewonersraad toegelicht en besproken.
- In juni worden de prestatieafspraken met de gemeente voor het komende jaar met de Bewonersraad besproken
- In het najaar worden de onderhoudsbegroting voor het komende jaar en de meerjarenbegroting met de Bewonersraad besproken.
- Tevens vindt er elk jaar een themabespreking plaats waarbij het beleid en overige zaken welke binnen de woningstichting spelen worden besproken.

De voorzitter van de Bewonersraad neemt deel met het overleg met de gemeente en de andere beide corporaties over de prestatieafspraken.

Overleg met huurders

Het overleg met de huurders geschiedt door middel van de gekozen Bewonersraad. In 2017 is de onderhoudsbegroting ter beoordeling aan de Bewonersraad voorgelegd. De opmerkingen vanuit de Bewonersraad zijn alsnog in de onderhoudsbegroting meegenomen.

Het huurbeleid 2017 is aan de Bewonersraad voorgelegd en toegelicht. De Bewonersraad heeft, na een aanpassing, met het huurverhogingsvoorstel 2017 ingestemd.

Aan de hand van de nieuwe regelgeving zijn de overlegafspraken met de Bewonersraad vernieuwd en afgestemd op met ingang van 1 juli 2015 geldende overlegzaken, zoals de participatie van de Bewonersraad bij de te maken prestatieafspraken met de gemeente.

Klachtencommissie

De Woningstichting Berg en Terblijt is met Woningstichting Maasvallei overeengekomen om de voorkomende klachten aan de klachtencommissie van Woningstichting Maasvallei voor te leggen.

In het jaar 2017 zijn er geen klachten schriftelijk ingekomen.

Spreekuur

Het bestuur van de Woningstichting houdt op aanvraag voor aanvang van de bestuursvergadering een spreekuur voor huurders en woningzoekenden.

Verhuiskostenregeling

Van de in het verleden in overleg met de Bewonersraad vastgestelde verhuiskostenregeling opgesteld voor sloop en renovatieprojecten is ook in 2017 geen gebruik gemaakt.

3.3 Kwaliteit van de woningen

Woningbezit (art. 45 woningwet)

In 2017 zijn er geen woningen gebouwd en er werden geen woningen verkocht of gesloopt.

Het woningbezit bestaat uit 295 woningen en is verdeeld over 22 complexen en bestaat uit eengezinswoningen, seniorenwoningen (waarvan 32 aanleunwoningen), duplex en HAT-woningen.

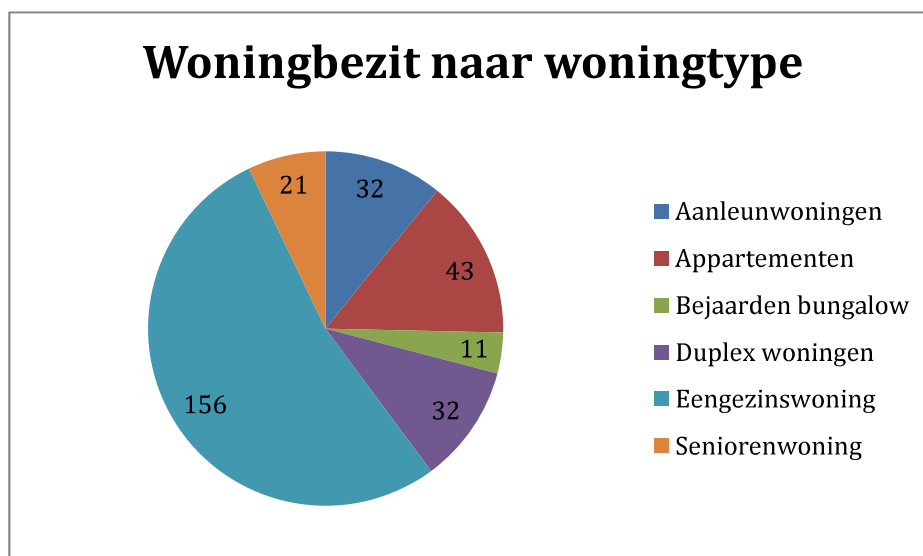
Alle woningen van de Woningstichting Berg en Terblijt vallen qua huurprijs in beginsel onder de liberalisatiegrens. Als gevolg van individuele jaarlijkse huurverhoging zijn op dit moment 7 woningen (iets) boven de liberalisatiegrens van € 710,68 gestegen. Bij verhuismutatie wordt de huurprijs van deze woningen voor de nieuwe huurder echter weer onder de liberalisatiegrens gebracht.

De woningstichting Berg en Terblijt bezit geen commercieel onroerend goed.

In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar bouwjaar:



In onderstaande grafiek het woningbezit weergegeven naar woningtype:



3.4 Onderhoud.

De Woningstichting Berg en Terblijt streeft ernaar om de bestaande woningvoorraad op een kwalitatief goed niveau te houden of te brengen.

In combinatie met de beleidskeuzes en daaruit volgende maatregelen wordt aan de hand van een meerjaren-onderhoudsbegroting het planmatig onderhoud uitgevoerd, waardoor de kwaliteit van de voorraad op peil blijft. De begrote onderhoudsperiode bestrijkt een periode van 10 jaar.

Niet-planmatig onderhoud

Aan niet-planmatig onderhoud (dit betreft het klachten- en mutatie onderhoud), is in 2017 een bedrag besteed van € 135.882 (2016: € 226.698) of te wel € 460 per woning (in 2016 € 766 per woning).

In de begroting werd hiervoor een bedrag van € 97.648,- opgenomen.

Planmatig en projectmatig onderhoud

Er is in 2017 in totaal € 718.592 (2016: € 211.939) aan planmatig en projectmatig onderhoud gerealiseerd. Het overgrote deel hiervan, € 655.984, is projectmatig onderhoud bij de twee renovatiecomplexen, waarvan een complex van 18 woningen uit 1965 en een complex van 29 woningen uit 1986/1988/1989. In 2018 zal de eindafwikkeling van beide renovatieprojecten plaatsvinden.

Overig regulier planmatig onderhoud omvat in 2017 € 62.607.

Tabel onderhoudskosten 2017

Type onderhoud	Onderhoudskosten (€)	Gemiddelde kosten per woning (€)
Mutatieonderhoud	39.925	135
Klachtenonderhoud	95.957	325
Planmatig onderhoud 248 won.	62.607	252
Projectmatig Onderhoud 18 + 29 won.	655.984	13.957
Totale onderhoudskosten	854.474	2.896

Strategisch Voorraadbeleid

In 2014 is een start gemaakt met het opzetten van het Strategisch Voorraadbeleid. Dit beleid wordt opgesteld op basis van:

- Q-scan van het exterieur;
- De aanwezige beschikbare gegevens met betrekking tot de aantallen, hoeveelheden en interieur;
- Referentiewoningen (hoek-, tussenwoningen, dak etc.);
- 100% vervanging. Een en ander nader te bekijken aan de hand van volledige woningopnames.

In 2015 is het strategisch voorraadbeleid nader uitgewerkt en vastgesteld.

In 2016 is de voorbereiding van de ingrijpende binnen- en buitenrenovatie van complex 102, 18 eengezinswoningen aangepakt. Alsmede de voorbereiding voor de groot onderhoudswerkzaamheden met upgrading van het binnen pakket (keukens, badkamers en toiletten) van complex 114, 29 woningen.

De uitvoering van beide projecten zijn in het najaar van 2017 ter hand genomen. Bij renovatie en groot onderhoud wordt door upgrading en energetische maatregelen extra aandacht aan energiebesparende maatregelen gegeven.

Het deel van de kosten welke ten laste van het jaarresultaat komen zijn al in de resultatenrekening van 2017 verwerkt. De totale financiële afwikkeling zal, na afronding van de werkzaamheden, in 2018 plaatsvinden.

De maatregelen worden in beginsel zoveel als mogelijk intern gefinancierd. Voor een beperkt deel van de totale investeringen in de jaren 2017 t/m 2019 wordt begin 2018 een aanvullende externe financiering van € 1.000.000 afgesloten.

STEP

Met de Stimuleringsregeling Energie Prestatie huurwoningen (STEP) ondersteunt de overheid verhuurders om de energieprestatie van huurwoningen onder de liberalisatiegrens te verbeteren. Voor de energiebesparende maatregelen welke bij de renovatie van complex 102 18 eengezinswoningen worden uitgevoerd is STEP-subsidie aangevraagd.

Leefbaarheid.

De Woningstichting Berg en Terblijt draagt bij aan de leefbaarheid van de wijken door te investeren in het onkruidvrij en schoonhouden van de brandgangen en het onderhoud van groenvoorziening bij diverse complexen.

Daarnaast worden bij signalen van mogelijke overlast van buurtbewoners, huurders aangesproken op hun gedrag.

3.5 Huisvesten doelgroep en wettelijke toewijzingscriteria.

Mutaties

In het verslagjaar bedroeg het aantal nieuwe verhuringen 18. Vrijwel al onze woningen zijn sociale huurwoningen met een huurprijs tot maximaal € 710,68 per maand. Slechts een 7-tal woningen zijn als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging iets boven de grens van € 710,68 gestegen.

De mutatiegraad over 2017 bedroeg 6,1% (2016 7,9%)

Woningtoewijzing

De toewijzing vindt plaats op basis van het aanbodmodel in combinatie met het principe van de "langst ingeschrevene".

Vanaf 2015 worden de vrijkomende woningen geadverteerd in het lokale huis aan huisblad "Markant" en op de eigen website.

Als meerdere kandidaten aangeven de woning te willen huren wordt de woning in beginsel gegend aan de langst ingeschrevene.

Bij de toewijzing worden de regels voor het passend toewijzen gehanteerd.

In totaal heeft de Woningstichting Berg en Terblijt in 2017 18 woningzoekenden aan een woning kunnen helpen.

- 88,9 %(16 won.) van de 18 beschikbare woningen voor de verhuur zijn verhuurd aan de primaire doelgroep, te weten huishoudens met een inkomen tot € 36.165.
- 5,56% (1 won.) van de 18 beschikbare woningen is verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349.
- 5,56 % (1 won.) van de 18 beschikbare woningen is verhuurd aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 40.349.

In 2017 is er 1 woning verhuurd aan 2 statushouders. Hiermee heeft de woningstichting aan de taakstelling voldaan.

Leegstand

De huurdering wegens leegstand bedroeg €17.783, - oftewel 0,88 % (2016 0,77%) van de huuropbrengst over 2017.

3.6 Bijzondere aandachtsgroepen

Asielzoekers en statushouders

De Woningstichting heeft in 2017 1 woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders en heeft daarmee voldaan aan haar plicht ten aanzien van het huisvesten van deze doelgroep.

Dak- en thuislozen

Deze problematiek is voor de Woningstichting Berg en Terblijt niet aan de orde.

Ouderen

De Woningstichting realiseert zich terdege dat het aantal ouderen door de vergrijzing zal toenemen. Met deze doelgroep zal dan ook in de komende jaren sterk rekening worden gehouden.

Het uitgangspunt is daarbij, om door het treffen van voorzieningen aan bestaande woningen, het wonen in de eigen woonomgeving langer mogelijk te maken.

Tevens zijn in het kader van het Strategisch Voorraadbeleid specifieke complexen aangewezen die (verder) geschikt worden gemaakt voor de huisvesting van ouderen, met of zonder lichamelijke beperking.

Woonwagengewoners

De Woningstichting beheert geen standplaatsen en woonwagens.

Gehandicapten

Daar waar dit noodzakelijk is zijn door de Woningstichting speciale maatregelen getroffen voor huisvesting van gehandicapten.

In diverse woningen werden aanpassingen gerealiseerd welke werden gesubsidieerd in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

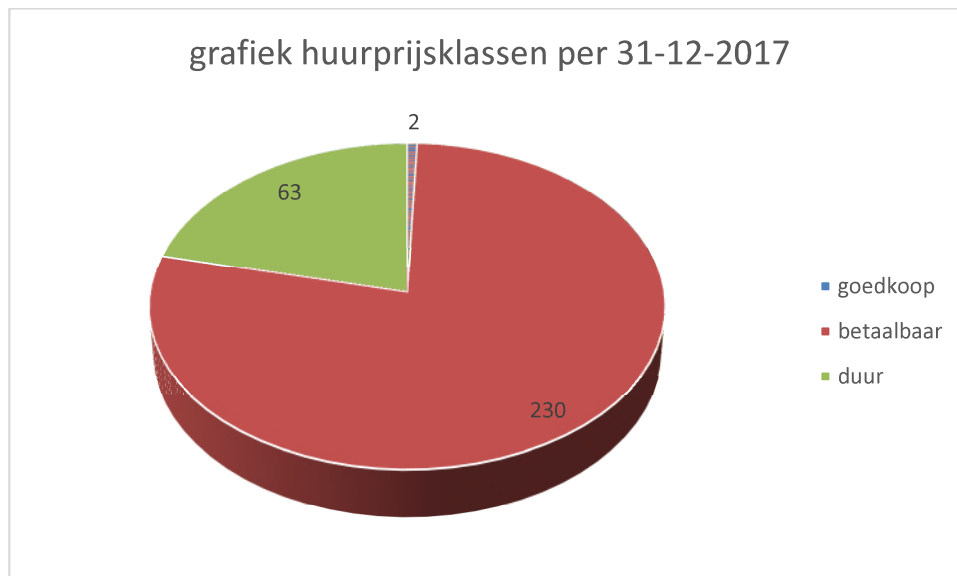
Ook voor deze doelgroep is bij het vaststellen van het Strategisch Voorraadbeleid specifiek aandacht geschonken door complexen te benoemen waar, als of niet met specifieke ingrepen, mensen met een lichamelijke beperking kunnen worden gehuisvest.

3.7 Huurprijsbeleid.

Alle prijzen zijn gestegen en daarom heeft ook de woningstichting de huurprijzen van de huurwoningen moeten verhogen. Om aan de financiële verplichtingen te kunnen blijven voldoen en de financiële continuïteit te waarborgen, is deze huurverhoging noodzakelijk. Vanzelfsprekend streven wij bij de verhoging naar een evenwicht tussen prijs en kwaliteit en natuurlijk gaat alles in overleg met de Bewonersraad. In 2017 mochten de huren op 1 juli met 1,3 procent verhoogd worden, hetgeen gelijk was aan de inflatie over 2016 (0,3%) plus een toeslag van 1 % voor de financiering van de verhuurdersheffing.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft echter de huren voor de lage en middeninkomens slechts met 1,2% verhoogd. Voor de hogere inkomens (boven € 40.349,-) werd een huurverhoging van 2,9% berekend.

In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar huurprijsklassen



Bezwaarschriften.

In 2017 werden er geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend.

Huurachterstand

De huurachterstand per 31 december 2017 van de zittende huurders bedraagt € 18.698. Dit komt overeen met 0,94% van de per deze datum geldende jaarhuur. Ultimo boekjaar 2016 bedroeg de huurachterstand van de zittende huurders € 23.920. Dit was 1,22% van de toen geldende jaarhuur.

Incassoprocedure

In 2017 zijn er 9 vorderingen betreffende huurachterstanden in handen gegeven van de gerechtsdeurwaarder.

In 2 gevallen zijn de huurders door de kantonrechter veroordeeld tot betaling van de huurschuld en ontruiming van de woning. In deze gevallen is ontruiming voorkomen door alsnog een betalingsregeling te treffen.

Met de overige huurders is alsnog een betalingsregeling getroffen of de huurschuld werd tijdig volledig voldaan

3.8 Financiële continuïteit

Algemeen

Conform de vigerende wet- en regelgeving voor woningcorporaties dient iedere toegelaten instelling in het kader van de financiële bedrijfsvoering een uiteenzetting te geven van het in het verslagjaar gevoerde beleid en beheer op financieel gebied. Hierin dient aannemelijk te worden gemaakt dat het gevoerde financiële beleid en beheer voldoet aan de volgende criteria:

- het waarborgen van de financiële continuïteit op lange termijn;
- het blijven voldoen aan de uitgangspunten van het WSW om de toegang op de externe kapitaalmarkt te behouden;
- het uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting bestemmen van batige saldi;
- het uitvoeren van vermogensbeheer met behulp van adequaat liquiditeitsbeheer en het afdekken van herfinancierings- en renterisico's.

Financiële positie

Financiële kengetallen zijn een hulpmiddel voor het analyseren van de toekomstige financiële positie. Naast de kengetallen die volgen uit de cijfers van de jaarrekening 2017 zijn hieronder ook de geprognosticeerde kengetallen voor de jaren 2018 t/m 2022 weergegeven zoals die in de financiële meerjarenbegroting voor de jaren 2018 tot en met 2022 zijn berekend. Hierbij is voor de komende jaren rekening gehouden met alle exploitatielasten, inclusief de verhuurdersheffing.

Ontwikkeling Financiële kengetallen	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit (%) totale eigen vermogen	71,5	67,7	67,8	68,0	69,2	69,6
Loan to Value bedrijfswaarde (%)	56,9	53,2	51,5	50,1	47,3	45,6
ICR	1,86	1,91	1,47	2,1	2,79	2,08
DSCR	1,87	1,69	1,71	1,73	1,8	1,89
Operationele kasstroom (x 1.000)	272	296	152	345	523	290

Grafieken

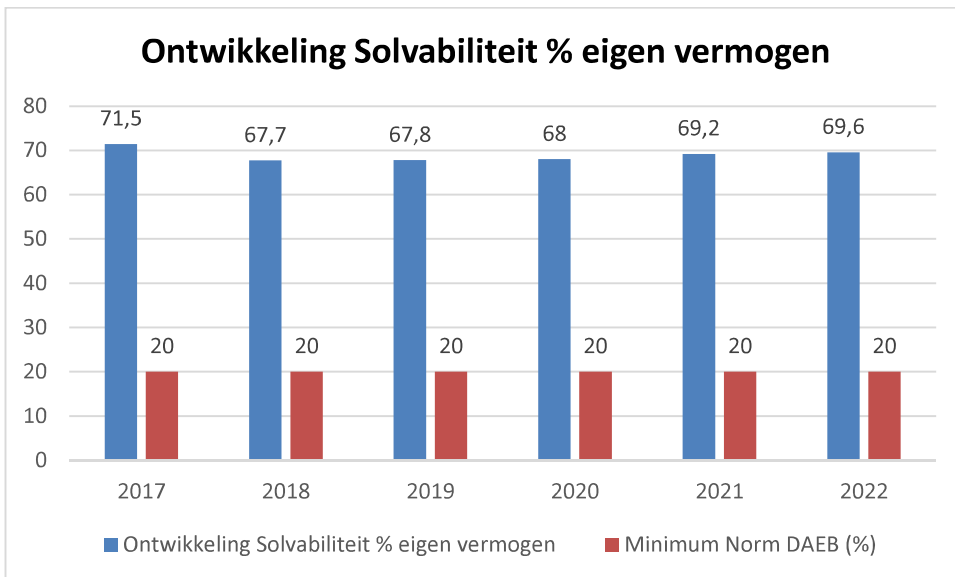
Solvabiliteit

De Solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totaalvermogen. De beoordeling van de solvabiliteit vindt plaats op basis van marktwaarde waarbij rekening is gehouden met de volkshuisvestelijke bestemming. De generieke norm (WSW) is 20% op basis van de volkshuisvestelijke marktwaarde.

Met het vanaf 1-1-2016 voorschrijven van de marktwaarde als waarderingsgrondslag voor het onroerend goed is de theoretische waarde van het woningbezit enorm gestegen.

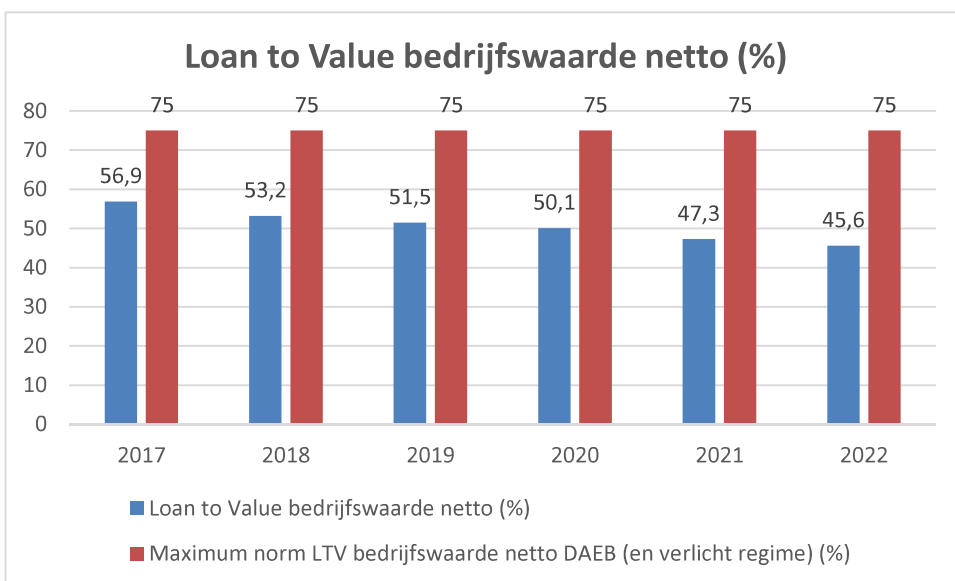
Door de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve ten bedrage van € 17.782.616,- als primair onderdeel van het eigen vermogen te beschouwen geeft de solvabiliteit met 71,5% een enorm vergroot beeld, zonder dat daar reële waarde of überhaupt financiën (nu en in de toekomst) tegenover staan.

Berekening van de solvabiliteit op basis van de reële reserves, te weten het feitelijk gerealiseerde vermogen 2017 ten bedrage van € 8.091.467,- geeft met een solvabiliteit van 22,4% een veel realistischer beeld.



Loan-to-value bedrijfswaarde

De loan-to-value ratio meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de portefeuille op de lange termijn, gemeten aan de hand van de 'bedrijfswaarde' van de portefeuille vastgoed in exploitatie, in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.



ICR

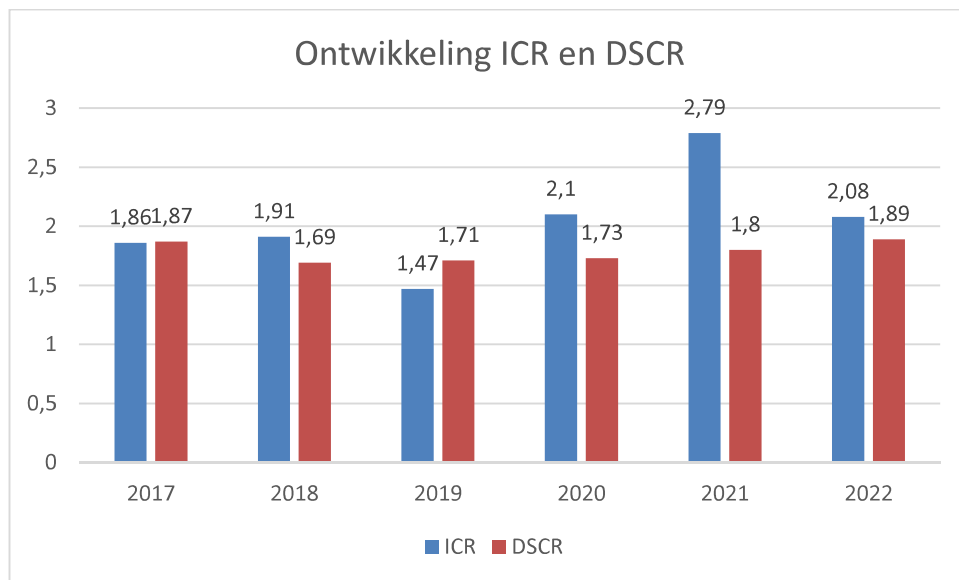
De ICR is een kengetal dat aangeeft in hoeverre de rente op leningen uit de operationele kasstroom voldaan kan worden.

De WSW norm is een minimum van 1,4.

DSCR

De DSCR geeft aan in welke mate de corporatie in staat is om op de korte en op de lange termijn uit de operationele kasstroom zorg te dragen voor de verplichtingen inzake rentebetalingen en aflossingen van de leningenportefeuille.

De WSW norm is een minimum van 1.



Vermogenspositie

De overige reserve, zijnde in feite het totale netto resultaat van de verhuurexploitatie over de afgelopen jaren, bedraagt per 31 december 2017 € 8.091.467 of te wel € 27.429 per woning. Ultimo 2016 bedroeg de overige reserve € 6.576.479 of te wel € 22.218 per woning.

Het totale eigen vermogen, dus inclusief de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve bedraagt per 31 december 2017 € 25.874.083 of te wel € 87.709 per woning.

Ultimo 2016 bedroeg het totale eigen vermogen € 22.246.765 of te wel € 75.158 per woning

Deel II

Jaarrekening 2017

Woningstichting Berg en Terblijt

Statutaire vestigingsplaats:

Plaats: Berg en Terblijt
Adres: Langen Akker 52
Postcode: 6325 CM

Jaarrekening 2017

Inhoudsopgave:

	Pag.
Balans per 31 december 2017	34
Winst-en-verliesrekening over 2017	35
Kasstroomoverzicht 2017	36
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	37
Toelichting op de balans	42
Toelichting op de winst- en verliesrekening	50
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2017	53
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	54
Ondertekening van de jaarrekening	58
Overige gegevens	59

Balans per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

ACTIVA		2017	2016
VASTE ACTIVA	Toelichting		
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	33.798.308	31.174.192
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	<u>778.326</u>	<u>0</u>
		34.576.634	31.174.192
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	137.324	147.989
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering	1.4	768.991	0
Som der vaste activa		<u>35.482.949</u>	<u>31.322.181</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen	2		
Huurdebiteuren	2.1	20.040	32.814
Belastingen en premies sociale voorzieningen	2.2	0	2
Overlopende activa	2.3	<u>343</u>	<u>40.762</u>
		20.383	73.578
Liquide middelen	3	667.710	1.076.781
Som der vlottende activa		<u>688.093</u>	<u>1.150.359</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>36.171.042</u>	<u>32.472.540</u>

PASSIVA		2017	2016
	Toelichting		
EIGEN VERMOGEN	4		
Overige reserves	4.1	8.091.467	6.576.479
Herwaarderingsreserve	4.2	<u>17.782.616</u>	<u>15.670.286</u>
		25.874.083	22.246.765
LANGLOPENDE SCHULDEN	5		
Schulden/Leningen kredietinstellingen	5.1	<u>9.205.846</u>	<u>9.521.313</u>
		9.205.846	9.521.313
KORTLOPENDE SCHULDEN	6		
Schulden aan kredietinstellingen	6.1	315.380	305.703
Schulden aan leveranciers	6.2	510.965	148.468
Belastingen en premies sociale voorzieningen	6.3	1.931	2.197
Overlopende passiva	6.4	<u>262.838</u>	<u>248.094</u>
		1.091.114	704.462
TOTAAL PASSIVA		<u>36.171.042</u>	<u>32.472.540</u>

Winst-en-verliesrekening over 2017

(bedragen in euro's)

Functioneel model	Toelichting	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Huuropbrengsten	7	1.992.903	1.958.616
Opbrengsten servicecontracten	8.1	45.876	43.300
Lasten servicecontracten	8.2	-46.828	-44.468
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9	-243.382	-223.384
Lasten onderhoudsactiviteiten	10	-854.474	-438.638
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	11	-247.269	-218.440
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>646.827</u>	<u>1.076.987</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		142.500	0
Toegerekende organisatiekosten		-2.057	-659
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-139.521	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	<u>922</u>	<u>-659</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13	512.237	246.160
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	2.236.215	1.623.816
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>2.748.453</u>	<u>1.869.976</u>
Opbrengsten overige activiteiten	15	3.927	3.430
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>3.927</u>	<u>3.430</u>
Overige organisatiekosten	16	-207.478	-155.086
Leefbaarheid	17	-2.106	-11.560
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		46	1.579
Rentelasten en soortgelijke kosten		-332.265	-350.241
Saldo financiële baten en lasten	18	-332.219	-348.662
Resultaat voor belastingen		2.858.326	2.434.427
Belastingen		768.991	0
Resultaat na belastingen		<u>3.627.317</u>	<u>2.434.427</u>

Kasstroomoverzicht 2017 (directe methode)

(bedragen in euro's)

	2017	2016
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	1.995.085	1.960.298
Vergoedingen	42.892	41.729
Overige bedrijfsontvangsten	2.857	2.064
Rente ontvangsten	1.577	3.999
Saldo ingaande kasstromen	<u>2.042.411</u>	<u>2.008.089</u>
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	743.506	391.983
Overige bedrijfsuitgaven	427.715	369.392
Rente uitgaven	316.959	366.519
Sectorspecifieke heffing	1.533	1.574
Verhuurdersheffing	202.340	191.645
Leefbaarheid	3.676	14.326
Belastingen	74.685	73.761
Saldo uitgaande kasstromen	<u>1.770.413</u>	<u>1.409.200</u>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u>271.998</u>	<u>598.889</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	142.500	300.926
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en nietwoongelegenheden	0	227.698
Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	533.587	32.310
Externe kosten bij verkoop	2.432	
Investeringen overig	2.428	0
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	<u>-395.947</u>	<u>40.918</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Ontvangen leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing leningen	<u>285.121</u>	<u>315.830</u>
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	<u>-285.121</u>	<u>-315.830</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-409.071</u>	<u>323.977</u>
Liquide middelen primo boekjaar	1.076.781	752.804
Mutatie geldmiddelen	<u>-409.071</u>	<u>323.977</u>
Liquide middelen ultimo boekjaar	<u>667.710</u>	<u>1.076.781</u>

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woningstichting Berg en Terblijt, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Berg en Terblijt, stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn voor de primaire doelgroep. Er worden geen commerciële activiteiten ontplooid.

Het KvK-nummer van Woningstichting Berg en Terblijt is 14614618

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Stelselwijziging

Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post 'materiele vaste activa'. In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'vastgoedbeleggingen'. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Presentatiewijziging verhuurderheffing

De verhuurderheffing diende in 2016 overeenkomstig de Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de categorie 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten'. In 2017 dient de verhuurderheffing overeenkomstig de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2017) te worden gepresenteerd onder de categorie 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'. De presentatie van de vergelijkende cijfers over 2016 in de winst- en verliesrekening is dientengevolge aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1 Materiële vaste activa

1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68).

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

1.4 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale/contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Berg en Terblijt geldende rente voor langlopende leningen (3,39%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

Het beleid van Woningstichting Berg en Terblijt is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatieperiode. Woningstichting Berg en Terblijt is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Woningstichting Berg en Terblijt, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt.

2. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

3. Liquide middelen

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

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

4. Voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale/contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

5. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

6. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

7. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2017 bedroeg dit maximumpercentage 2,8% op woningniveau waarbij aangemerkt dat de totale huursomstijging maximaal 1,32% bedroeg. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

8 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

9 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

10. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten 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.

11. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

12. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

13. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

15. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

16. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

17. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

18. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningcorporatie ABC heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt (voor de toerekening van de indirecte kosten en opbrengsten) gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Aangezien Woningstichting Berg en Terblijt geen personeel heeft worden enkel de kosten van de dienstverlening aan het beheer toegerekend.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interesten betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans

(bedragen in euro's)

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

	2017	2016
	DAEB- vastgoed in exploitatie	
	€	
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.596.959	18.175.842
Cumulatieve herwaarderingen	12.577.233	10.707.256
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
Boekwaarde per 1 januari	31.174.192	28.883.098
Mutaties:		
Investerings – oplevering nieuwbouw	-	388.808
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	15.183	32.310
Afstotingen verkoop	139.521-	-
Aanpassing marktwaarde	2.236.215	1.623.816
Overige mutaties	512.237	246.160
Totaal mutaties	2.624.115	2.291.094
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.612.143	18.596.959
Cumulatieve herwaarderingen	15.186.165	12.577.233
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
Boekwaarde per 31 december	33.798.308	31.174.192

Marktwaarde

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.
Markthuurstijging	De markthuurstijging is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Niet afgeweken van de basis versie.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaarde(stijging) is ingeschat door taxateur. De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaarde-ontwikkeling.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Onderhoud	Ten aanzien van het onderhoud is aansluiting gezocht bij de basisversie van het waarderingshandboek.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit niet reëel wordt geacht (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw). De verkoopmutatiegraad is door taxateur voor de 15-jarige DCF-periode ingeschat op 100% van de mutatiegraad bij doorexpluiten omdat dit een beter beeld geeft dan de afroming in de basis versie. Bij niet-aangebroken complexen is de opslag van 2% in het eerste jaar conform de basis versie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Niet van toepassing.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden.

Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex.

De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode):	Type:	Bouwjaar:
Valkenburg aan de Geul	Eengezinswoning	1960 – 1969
	Meergezinswoning	1970 – 1979
	Studenteneenheid	1980 – 1989
	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 – 1999
	Bedrijfsonroerend goed	2000 – 2009
	Maatschappelijk onroerend goed	2010 – 2019
	Parkeerplaats	
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woonegelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	4,80%	3,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	836	836	836	836	836
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	628	628	628	628	628
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW	0	0	0	0	0
Beheerkosten per VHE - EGW	427	427	427	427	427
Beheerkosten per VHE - MGW	420	420	420	420	420
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van c	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,54%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0%	1,00%	0,80%	0,60%	0,3%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand – geregleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	508	508	508	508	508
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3%	3%	3%	3%	3%

Instandhoudingsonderhoud naar type en bouwjaarklasse	1940 - 1960	1960 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	>=2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	922	947	777	821	867
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	928	953	783	827	873

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeed wordt, wordt een taxatie-update/aanmeldingsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting Berg en Terblijt en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Voor het jaar 2016 is het volledige bezit getaxeed, in de boekjaren 2017 en 2018 zal er een taxatieupdate plaatsvinden.

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Woningstichting Berg en Terblijt is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 18,1 miljoen (31.12.2016 € 18,7 miljoen).

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2017	2016
● jaarlijkse huurstijging eerste 5 jaren gemiddeld	1,51%	1,96%
● jaarlijkse huurstijging na 5 jaren	2,00%	2,00%
● mutatiegraad	3,93%	3,93%
● huurderiving	1,00%	1,00%
● jaarlijkse variabele lastenstijging eerste 5 jaren gemiddeld	2,14%	2,14%
● jaarlijkse variabele lastenstijging na 5 jaren	2,50%	2,50%
● jaarlijkse lastenstijging onderhoud eerste 5 jaren gemiddeld	2,28%	2,14%
● jaarlijkse lastenstijging onderhoud na 5 jaren	2,50%	2,50%
● planmatig en niet planmatig onderhoud *	-*	-*
● disconteringsvoet	5,00%	5,00%
● disconteringsmoment	Medionumerando	Medionumerando
● norm belastingen en verzekeringen	314	308
● norm vastgoed gerelateerde kosten	1184	1026
● minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
● maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
● restwaarde grond	5000	5000
● verkoop	Geen verkopen	1 woning (in 2017)

* Voor het onderhoud is niet met een norm gerekend maar met een meerjaren onderhoudsbegroting per complex.

Tabel stijgings parameters

Periode	Huurstijging in % regulier (exclusief harmonisatie)	Huurstijging in % als gevolg van harmonisatie	Prijsinflatie in %	Stijging loon- kosten in %	Stijging overige var. lasten in %	Stijging kosten onderhoud
2017	1,41%	0,00%	1,40%	2,50%	2,50%	2,50%
2018	1,40%	0,00%	1,40%	2,50%	2,50%	2,50%
2019	1,40%	0,00%	1,50%	2,50%	2,50%	2,50%
2020	1,50%	0,00%	1,60%	2,50%	2,50%	2,50%
2021	1,60%	0,00%	1,60%	2,50%	2,50%	2,50%
2022-20xx	2,00%	0,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%

De inkomensafhankelijke huurverhoging bedraagt 0,31% (2016: 0,26%).

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van woningstichting Berg en Terblijt. De exploitatielasten bestaan uit de

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan
- Leefbaarheidsuitgaven (toelichten: de definitie van de leefbaarheid en de wijze van toerekenen van de kosten aan de complexen).
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties

Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt.

De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbevestigingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur.

Het strategisch voorraadbeheer van de corporatie is in principe leidend. Voor maatschappelijk vastgoed kan uitgegaan worden van een kortere maximale resterende economische levensduur (bv. 30 of 40 jaar) afhankelijk van de inschatting van economische risico's.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	
		2017	2016
1 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		0	233.434
Cumulatieve herwaarderings		0	0
Boekwaarde per 1 januari		0	233.434
Mutaties:			
Investeringen		778.326	155.374
Overboekingen		0	-388.808
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan		0	0
Totaal mutaties		778.326	-233.434
31 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		778.326	0
Cumulatieve herwaarderings		0	0
Boekwaarde per 31 december		778.326	0

Materiële vaste activa

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2017	2016
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	248.088	248.088
Cumulatieve herwaarderings	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-100.100	-87.250
Boekwaarde per 1 januari	147.989	160.838
Mutaties		
Investeringen	2.428	
Afschrijvingen	-13.093	-12.850
Totaal mutaties	-13.093	-12.850
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	248.088
Cumulatieve herwaarderings	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-113.192	-100.100
Boekwaarde per 31 december	137.324	147.989

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

Computersoftware	5 jaar
Kantoor	50 jaar

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 15.000.000 (2016: € 15.000.000). Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 295 (2016: 296) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 38,6 miljoen. (2016 € 40,8 miljoen)

Financiële vaste activa

1.4 Latente belastingvorderingen

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (verliescompensatie) is als volgt:

	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Mutaties	768.991	-
Boekwaarde per 31 december	<u>768.991</u>	<u>-</u>

2. Vorderingen

	2017	2016
Huurdebiteuren	20.040	32.814
Belastingen en premies sociale voorzieningen	-	2
Overlopende activa	343	40.762
	<u>20.383</u>	<u>73.578</u>

2.1 Huurdebiteuren

	2017	2016
te vorderen huren zittende huurders	18.698	23.920
te vorderen huren vertrokken huurders	1.342	8.894
	<u>20.040</u>	<u>32.814</u>

Overzicht zittende huurders	Aantal huurders		bedrag achterstand	
	dit boekjaar	orig boekjaar	dit boekjaar	orig boekjaar
Achterstand				
tot 1 maand	23	21	6.643	5.716
1 tot 2 maanden	4	1	2.954	1.038
2 tot 3 maanden	2	2	2.612	3.270
3 maanden of meer	4	6	6.489	13.896

De van de zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,94% van de jaarlijkse huuropbrengsten (ultimo vorig boekjaar: 1,22%)

2.2 Belastingen en premies sociale voorzieningen

	2017	2016
Te verrekenen omzetbelasting	-	2
	<u>-</u>	<u>2</u>

2.3 Overlopende activa

	2017	2016
Af te rekenen servicekosten	297	-
Rente banken	46	1.579
Vooruitbetaalde kosten	-	39.183
	<u>343</u>	<u>40.762</u>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2017.

3. Liquide middelen

	2017	2016
ING	-	4.465
Rabobank	92.277	73.461
Spaarrekening	575.434	998.855
	<u>667.710</u>	<u>1.076.781</u>

Er bestaan geen beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van de corporatie.

4. Eigen vermogen

4.1 Overige reserves

	2017	2016
Stand per 1 januari	6.576.480	5.765.868
Resultaat boekjaar	3.627.317	2.434.427
Vorming herwaarderingsreserve	-2.236.215	-1.623.816
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	123.886	-
Stand per 31 december	<u>8.091.467</u>	<u>6.576.480</u>

4.2 Herwaarderingsreserve

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op de herwaarderingsreserve van de woningcorporatie is als volgt weer te geven:

	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2016	14.046.470
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	1.623.816
Stand per 31 december 2016	15.670.286
Boekwaarde 1 januari 2017	15.670.286
Realisatie uit hoofde van verkoop	-123.886
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	2.236.215
Stand per 31 december 2017	17.782.616

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau/portefeuilleniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 3.627.317 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 3.627.317 dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 1.291.102 gerealiseerd resultaat en € 2.236.215 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 28-06-2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

5. & 5.1 Langlopende schulden

	2017	2016
Schulden/Leningen kredietinstellingen	9.521.226	9.827.016
Waarvan korter dan 1 jaar	315.380	305.703
Waarvan langer dan 1 jaar	9.205.846	9.521.313
Waarvan langer dan 5 jaar	8.092.116	8.323.267
Marktwaarde leningen	8.274.137	8.565.867

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Borging door WSW

Per ultimo 2017 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 9.442.116 (2016: € 9.673.267) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2017 heeft Woningstichting Berg en Terblijt een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 363.521 (31.12.2016: € 372.421) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen in 2017 bedraagt circa 3,39%, in 2016 3,41%.

Overzicht geldleningen								
Geldgever	vervaldata	schuldrest	rente	rente	aflossing	totaal	schuldrest	einddatum
		per 1-1		percentage			per 31-12	
BNG	27-12	153.749	9.210	5,99	74.639	83.848	79.110	27-dec-2018
BNG	15-06	750.000	28.500	3,8	0	28.500	750.000	15-jun-2020
BNG	02-07	600.000	24.300	4,05	0	24.300	600.000	2-jul-2021
BNG	28-12	603.923	36.296	6,01	52.533	88.829	551.390	18-dec-2025
BNG	01-03	178.488	6.997	3,92	14.922	21.918	163.567	1-mrt-2026
NWB	01-09	3.200.000	109.760	3,43	100.000	209.760	3.100.000	1-sep-2038
RABO	04-01	656.539	18.514	2,82	20.669	39.183	635.870	4-jan-2039
BNG	01-02	1.684.317	34.697	2,06	43.028	77.724	1.641.289	1-feb-2045
BNG	05-03	2000000	67.200	3,36	0	67.200	2.000.000	5-mrt-2034
		9.827.016	335.473		305.790	641.263	9.521.226	

Zekerheden

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden. Van het openstaand leningbedrag is € 9.442.116 geborgd door het WSW.

Een nadere specificatie van de schuldrestanten (in duizenden), verdeeld naar

niet verstreken gedeelte van de looptijden van de leningen, alsmede naar rentepercentage is als volgt:

Looptijd in jaren	tot 4%	4-6%	6-8%	Totaal
0 t/m 10	914	679	551	2.144
11 t/m 20	2.000			2.000
21 t/m 30	5.377			5.377
31 t/m 40				0
	8.291	679	551	9.521

Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari 2017	9.827.016
Aangetrokken leningen	-
Aflossingen	-305.790
Saldo per 31 december 2017	9.521.226

6. Kortlopende schulden

6.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2017	2016
Aflossingsverplichting komend boekjaar	315.380	305.703
	315.380	305.703

Dit betreft het kortlopend deel van de langlopende schulden.

6.2 Schulden aan Leveranciers

	2017	2016
Crediteuren	510.965	148.468
	510.965	148.468

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
Loonbelasting	1.931	2.197
	1.931	2.197

6.4 Overlopende passiva

	2017	2016
Niet-vervallen rente leningen	174.376	177.584
Accountantskosten	39.325	12.282
Vooruit ontvangen huur	43.164	49.023
Te verrekenen servicekosten	-	2.482
Overige posten	5.974	6.724
	<u>262.838</u>	<u>248.094</u>

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan het WSW, Waarborgfonds Sociale Woningbouw, uit hoofde van door het fonds geborgde leningen, dat opeisbaar wordt indien blijkt dat het risicovermogen van het fonds niet voldoende is om de aanspraken op het fonds te dekken. Ultimo van het jaar bedraagt het obligo $3,85\% \times \text{€ } 9.442.116 = \text{€ } 363.521$

Volmacht WSW

Woningstichting Berg en Terblijt heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het bezit dat bij het WSW als onderpand is gegeven. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging, maar biedt WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is.

Onderhoudsverplichting

De woningstichting is een verplichting aangegaan betreffende het renovatieproject. Deze verplichting bedraagt voor 2018 nog € 170.433.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake is van belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

7. Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	2.010.686	1.973.729
Huurderwing wegens leegstand	-17.783	-15.112
	<u>1.992.903</u>	<u>1.958.616</u>

De stijging van de huuropbrengst wordt met name veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging.

8.1 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	35.945	35.885
Af: Vergoedingsderving: wegens leegstand	-258	-326
Vergoeding service contracten niet verrekenbaar met huurders	9.893	10.224
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling c.q. te verrekenen met huurders	297	-2.482
	<u>45.876</u>	<u>43.300</u>

De vergoedingen verrekenbare servicekosten betreft vergoedingen die de huurders boven de netto huurprijs betalen voor bijvoorbeeld kosten van verlichting in gezamenlijke ruimten, schoonmaakkosten ect.

De overschotten c.q. tekorten worden verrekend met de huurders.

De woningstichting heeft nu vier complexen in haar bezit waarin servicekosten worden verrekend.

8.2 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Exploitatielasten inzaken service contracten	10.844	11.391
Exploitatielasten inzake verrekenbare servicekosten	35.983	33.076
Totaal lasten servicecontracten	<u>46.828</u>	<u>44.468</u>

9. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
OZB	74.885	73.419
Toegerekende overige organisatiekosten	155.405	137.116
Toegerekende afschrijvingen	13.093	12.850
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>243.382</u>	<u>223.384</u>

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2017	2016
Computersoftware	2.487	2.487
Immateriële vaste activa	2.487	2.487
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.605	10.362
Materiële vaste activa	10.605	10.362
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>13.093</u>	<u>12.850</u>

10. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Planmatig onderhoud	718.592	211.939
Mutatieonderhoud	39.925	41.289
Klachtenonderhoud	95.957	185.409
Totaal onderhoudslasten	<u>854.474</u>	<u>438.638</u>

De stijging van planmatig onderhoud komt voort uit het renovatieproject van twee complexen.

11. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Verhuurderheffing	202.340	191.645
Toegerekende overige organisatiekosten	44.929	26.795
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>247.269</u>	<u>218.440</u>

12. Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille

	2017	2016
Opbrengst verkopen bestaand bezit	142.500	
Af: boekwaarde	-139.521	
Af: direct toerekenbare kosten	-2.057	-659
	<u>922</u>	<u>-659</u>

In 2017 is één woning verkocht (2016 0 woningen).

13. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Investering DAEB-vastgoed		-
Mutatie marktwaarde negatief complex	512.237	246.160
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>512.237</u>	<u>246.160</u>

14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	2.236.215	1.623.816
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>2.236.215</u>	<u>1.623.816</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

15. Nettoresultaat overige activiteiten

	2017	2016
Overige bedrijfsopbrengsten	3.927	3.430
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>3.927</u>	<u>3.430</u>

16. Overige organisatiekosten

	2017	2016
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	25.216	20.583
Automatiseringskosten	24.087	20.060
Bestuurs- en toezichtskosten	74.176	64.965
Huisvestigingskosten	781	963
Subtotaal beheerskosten	<u>124.260</u>	<u>106.571</u>
Heffingen:		
Verzekeringen	13.849	12.471
Contributies	1.950	1.822
Overige heffingen	1.533	1.574
Subtotaal heffingen	<u>17.332</u>	<u>15.868</u>
Overige bedrijfslasten:		
Incassokosten	203	973
Dotatie dubieuze debiteuren	6.294	0
Diverse bedrijfslasten	59.389	31.675
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>65.886</u>	<u>32.648</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u>207.478</u>	<u>155.086</u>

17. Leefbaarheid

	2017	2016
De leefbaarheidskosten zijn niet cyclisch en hebben betrekking op het DEAB bezit: Leefbaarheid (DAEB en niet-cyclisch)	2.106	11.560
Totaal leefbaarheid	2.106	11.560

18. Financiële baten en lasten

	2017	2016
Rentebaten rekening-courant en deposito's	46	1.579
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	46	1.579
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	332.265	344.898
Overige rentelasten	-	5.343
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	332.265	350.241

FISCALE EN COMMERCIELE RESULTATENREKENING 2017

Resultatenrekening 2017	commercieel	fiscaal	verschil
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huren	1.992.903	1.992.903	-
Vergoedingen	45.876	45.876	-
Verkoop onroerende zaken	922	31.943	31.021
Overige bedrijfsopbrengsten	3.927	3.927	-
Som der bedrijfsopbrengsten	2.043.629	2.074.650	31.021
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken tdiv eigen e	-13.093	-128.581	-115.488
Lasten onderhoud	-854.474	-827.293	27.181
Leefbaarheidsuitgaven	-2.106	-2.106	-
Lasten servicecontracten	-46.828	-46.828	-
Beheerkosten	-450.861	-447.041	3.820
Overige bedrijfslasten	-234.176	-234.176	-
Som der bedrijfslasten	-1.601.536	-1.686.024	-84.487
BEDRIJFSRESULTAAT	442.092	388.626	-53.466
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	768.991	-	-768.991
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	46	46	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-332.265	-316.229	16.036
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.748.453	-	-2.748.453
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.627.317	72.443	-3.554.874
Mutatie 2.2.8. VSO II	-	458.136	458.136
RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.627.317	530.579	-3.096.738
Voorwaartse verliesverrekening		-530.579	
Te betalen vennootschapsbelasting		-	

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 46.198 (2016 € 33.741) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

Bezoldiging Algemeen Bestuur		
	2017	2016
Voorzitter	16.314	9.122
Secretaris	11.653	9.122
Penningmeester	11.653	9.122
Lid	2.828	2.625
Lid	1.875	1.875
Lid	1.875	1.875
Totaal	46.198	33.741

Tevens is er voor operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 13.983 (2016: € 18.245), die naar de individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

Vergoeding operationele activiteiten		
	2017	2016
Voorzitter	4.661	4.561
Secretaris	4.661	6.842
Penningmeester	4.661	6.842
Totaal	13.983	18.245

Commissarissen

De bezoldiging van de huidige drie commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 4.209 (2016 € 3.750) per commissaris.

Wet normering Topinkomens

De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt na indexering voor 2017: € 181.000. (2016: € 179.000.)

Dit is de norm van WNT-2, met ingang van 1 januari 2015.

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 gelden voor woningcorporaties echter de volgende bezoldigingsnormen:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	€ 84.000
B	€ 95.000
C	€ 106.000
D	€ 114.000
E	€ 132.000
F	€ 151.000
G	€ 170.000
H	€ 181.000

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Ingeval het dienstverband korter dan een jaar en/of in deeltijd is, dient de bezoldigingsnorm naar rato te worden herrekend.

Voor toezichthouders (RvC/RVT) geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is gesteld op 10,0% en 15%.

Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor 2017 € 84.000 (klasse A).

De WNT is van toepassing op topfunctionarissen. Als topfunctionarissen worden aangemerkt:

1. De leden van het hoogst uitvoerende orgaan (RvB of bestuur) en de leden van het toezichthoudende orgaan (RvC)
2. De hoogst ondergeschikte of leden van de groep hoogste ondergeschikten (aan dat orgaan)
3. Degene of degenen belast met de dagelijkse leiding.

Op grond van voorgaande kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Woningstichting Berg en Terblijt, Berg en Terblijt (zowel personen in dienstbetrekking als personen anders dan in dienstbetrekking):

Naam	Functie	Duur dienstverband in het boekjaar
C.P.E. Abels	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
J.H.E. Vissers	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
A.J.M. van Rijen	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
H.J.G.M. Huntjens	Voorzitter bestuur	01-01 t/m 31-12
A.N.H. Mulkens	Peningmeester bestuur	01-01 t/m 31-12
J.H. Spaans	Secretaris bestuur	01-01 t/m 31-12
J.M.M. Dauven	bestuurslid	01-01 t/m 31-12
W. van de Wier	bestuurslid	01-01 t/m 31-12
C.P.H.Savelkoul	bestuurslid	01-01 t/m 31-12

Bezoldiging:

Naam topfunctionaris	A.J.M. van Rijen		C.P.E. Abels		J.H.E. Vissers	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Jaar	2017		2017		2016	
Functie	lid RvC		lid RvC		lid RvC	
Beloning	€ 4.209		€ 4.209	€ 3.750	€ 4.209	€ 3.750
Onkostenvergoeding	-		-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-		-	-	-	-
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	-		-	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 4.209		€ 4.209	€ 3.750	€ 4.209	€ 3.750
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Naam en functie die tijdens het dienstverband zijn bekleed	lid RvC		lid RvC		lid RvC	
Jaar waarin het dienstverband eindigt	2021		2019		2019	
Motivering van overschrijding van de WNT	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	

Naam topfunctionaris	H.J.G.M. Huntjens		A.N.H. Mulkens		J.H. Spaans	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Jaar	2017		2017		2016	
Functie	Voorzitter	Voorzitter	Penningm.	Penningm.	Secretaris	Secretaris
Beloning	€ 20.975	€ 13.683	€ 16.314	€ 15.964	€ 16.314	€ 15.964
Onkostenvergoeding	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 20.975	€ 13.683	€ 16.314	€ 15.964	€ 16.314	€ 15.964
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	15%	15%	25%	25%	35%	35%
Naam en functie die tijdens het dienstverband zijn bekleed	Voorzitter	Voorzitter	Penningm.	Penningm.	Secretaris	Secretaris
Jaar waarin het dienstverband eindigt	2019	2019	2020	2020	2020	2020
Motivering van overschrijding van de WNT	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Naam topfunctionaris	J.M.M. Dauven		W. van de Wier		C.P.H. Savelkoul	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Jaar	2017		2017		2016	
Functie	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Beloning	€ 2.828	€ 2.625	€ 1.875	€ 1.875	€ 1.875	€ 1.875
Onkostenvergoeding	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 2.625	€ 2.625	€ 1.875	€ 1.875	€ 1.875	€ 1.875
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Naam en functie die tijdens het dienstverband zijn bekleed	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Jaar waarin het dienstverband eindigt	2020	2020	2017	2017	2021	2021
Motivering van overschrijding van de WNT	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Bezoldiging van (gewezen) bestuurders en (gewezen) commissarissen op grond van RJ271

Deze bezoldiging is bij Woningstichting Berg en Terblijt niet van toepassing.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten voor de externe accountant en de accountantsorganisatie, genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a en e, van de Wet toezicht accountantsorganisaties, zijnde Deloitte zijn als volgt:

Deloitte

	2017	2016
Totaal honoraria voor de controle van de jaarrekening	39.325	50.164
Totaal accountantskosten	<u>39.325</u>	<u>50.164</u>

De kosten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt is opgemaakt door het bestuur op 26 juni 2018.



H.J.G.M. Huntjens
Voorzitter



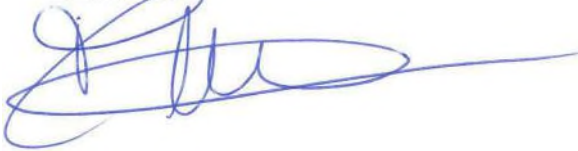
J.H. Sp aans
Secretaris

Raad van Commissarissen



De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 26 juni 2018.
J.H.E. Vissers

C.P.E. Abels



A.J.M. van Rijen



Deel III

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de Woningstichting Berg en Terblijt zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van een onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.