Jaarstukken 2015
van
Woningstichting Berg en Terblijt

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

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

INHOUD

Voorwoord		3
DEEL I – VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG		4
HOODSTUK 1 Algemene beschouwingen	1.1 BBSH 1.2 Woningmarkt Berg en Terblijt 1.3 Toekomstige ontwikkelingen 1.4 Risicoanalyse en controle	4
HOOFDSTUK 2 Organisatie	2.1 Toelating en inschrijving 2.2 Relatie met andere rechtspersonen 2.3 Overleg en samenwerkingsverbanden 2.4 Prestatieafspraken 2.5 Organisatie en werkapparaat 2.6 Bezoldiging bestuursleden en raad van commissarissen.	7
HOOFDSTUK 3 Verhuur van woningen	3.1 Woningbezit 3.2 Woningzoekenden 3.3 Huurprijsbeleid 3.4 Nieuwbouwbeleid 3.5 Verkoopbeleid 3.6 Leefbaarheid	10
HOOFDSTUK 4 Kwaliteit van het woningbezit	4.1 Kwaliteit van de woningen	13
HOOFDSTUK 5 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	5.1 Klachtencommissie 5.2 Bijzondere aandachtsgroepen	14
HOOFDSTUK 6	Wonen en Zorg	16
HOOFDSTUK 7 Toezicht	7.1 Verslag van de raad van Commissarissen.	17
HOOFDSTUK 8 Financiën	8.1 Algemeen 8.2 Beleggingsbeleid 8.3 Overige	23
HOOFDSTUK 9	Verklaring van het bestuur	25
HOOFDSTUK 10	Overzicht beleggingen en deelnemingen	26
HOOFDSTUK 11	Overzicht kerncijfers en kengetallen.	27
DEEL II – JAARREKENING		28
Inhoudsopgave jaarrekening		29
DEEL III – OVERIGE GEGEVENS		54

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Voorwoord

Hierbij bieden wij u aan het volkshuisvestingsverslag, evenals de jaarrekening 2015, van de Woningstichting Berg en Terblijt. Hiermee legt de Woningstichting Berg en Terblijt verantwoording af over haar prestaties op het gebied van de volkshuisvesting in het afgelopen verslagjaar.

De jaarrekening is gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.
De verklaring is in dit boekwerk opgenomen.

Het bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt verklaart dat alle middelen in het verslagjaar 2015 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2015

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BESCHOUWINGEN

1.1 BBSH

De Woningstichting Berg en Terblijt is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 14614618. De laatste statutenwijziging heeft plaatsgevonden op 27 april 2004
De woningstichting Berg en Terblijt stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn voor de primaire doelgroep. Er worden geen commerciële activiteiten ontplooid.

1.2 Woningmarkt Berg en Terblijt.

De vraag naar woningen in de voormalige gemeente Berg en Terblijt kan worden afgelezen uit het aantal ingeschreven woningzoekenden bij de Woningstichting Berg en Terblijt.

Uit de lijst van woningzoekenden blijkt dat de vraag naar woningen voor senioren nog steeds zeer groot is. Per 31 december 2015 staan er totaal 110 woningzoekenden ingeschreven.

1.3 Toekomstige ontwikkelingen.

De woningcorporaties spelen een essentiële rol bij de realisering van de opgaven waarvoor de volkshuisvesting staat. Zij geven inhoud aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het lokale en regionale volkshuisvestingsbeleid. Door het ontbreken van objectsubsidies voor nieuwbouw projecten wordt van de corporaties een enorme financiële inspanning verwacht. Door het benutten van de stille reserves die bij de corporaties aanwezig zijn, zullen gelden gegenereerd dienen te worden om nieuwbouwprojecten te realiseren tegen huurprijzen die acceptabel zijn om de primaire doelgroep te kunnen huisvesten.

Strategisch Voorraad beleid.

Om in kaart te krijgen welke maatregelen noodzakelijk zijn om het woningbestand kwalitatief in stand te houden en op peil te brengen is in de periode 2013 - 2014 het strategisch voorraadbeleid over de periode 2015 tot en met 2025 nader uitgewerkt en als meerjarenplanning in 2015 vastgesteld. In het strategisch voorraadbeleid zijn per complex de beoogde doelgroepen vastgelegd te weten, starters, gezinnen en ouderen. Tevens zijn de kwaliteitscriteria ten aanzien van de beoogde doelgroepen beoordeeld. Deze criteria zijn:

- Voorzieningen in de omgeving;
- Uitstraling;
- Toegankelijkheid;
- Woninggrootte en woning uitrusting.

Verder is per complex een label toegekend met daaraan gekoppelde maatregelen volgens onderstaande tabel.

Complexlabel en strategie.

Hoofdgroepen	**Strategie**
1	Door exploiteren /in stand houden
2	Door exploiteren met kwaliteitsverbeteringen
3	Afstoten / verkopen
4	Sloop / herontwikkelen
5	Heroverwegen / doelgroep wijzigen.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

De verwachting is dat de meeste uit het SVB voortkomende activiteiten in de periode 2015-2025 met eigen middelen kunnen worden gefinancierd. Slechts voor een klein deel zal wellicht een tijdelijke financiering nodig zijn. Dit is met name afhankelijk van de verkoopresultaten van de daarvoor geoormerkte woningen van het eigen woningbezit.

In 2016/2017 wordt begonnen met de aanpak van complex 102 18 gezinswoningen met bouwjaar 1965.
Aan deze woningen worden energetische maatregelen getroffen, de binnenuitrusting wordt opgewaardeerd en de buitenkant van de woningen worden ge-upgrade,

1.4 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 per 1-7-2015 gaan wij in 2016 ter nadere verdieping van ons risicomanagement een algemene risico inventarisatie en –analyse uitvoeren 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 willen wij vanuit een vijftal aandachtsgebieden bekijken te weten:

Financiele 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 marktrentes 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. Zie ook de onder punt 1.3 beschreven aanpak van het Strategisch Voorraad Beleid.

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

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

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.

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;

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 2016 van minimaal 80% aan inkomens tot € 35.739, - en maximaal 10% aan inkomens tot € 39.874,- en maximaal 10% aan inkomens boven € 39.874,- als gevolg van Europese en Nederlandse regelgeving staatsteun aan woningcorporaties;
• de herziening van de woningwet, inperking van het werkdomein en strikte scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten;

Aandachtsgebied 'vastgoed':
• de stagnatie van de verkoop als gevolg van stilvallen doorstroom woningmarkt en nieuwe, strengere regels voor woningfinanciering;
• hogere onrendabele toppen bij nieuwbouw door relatief kleine schaal van nieuwbouwprojecten, huur- en marktbeleid, verhuurdersheffing, kwaliteitseisen en langere voorbereidingstijden;
• 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 beperkte groei van inkomstenbronnen door terughoudend huurbeleid in relatie tot doelgroep en marktgebied en minder verkoopopbrengsten;
• strengere financieringseisen als gevolg van wet- en regelgeving en kritischere houding van financierders.

Aandachtsgebied 'organisatie':
• de kwetsbaarheid door kleinschaligheid van de corporatie.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

HOOFDSTUK 2: ORGANISATIE.

2.1 Toelating en inschrijving.

De 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 der woningwet bij koninklijk besluit nummer 29 de dato 5 mei 1950.
De statutenwijziging in verband met de wijziging van de rechtsvorm heeft plaatsgevonden op 26 november 1996. De laatste statutenwijziging heeft plaatsgevonden op 5 april 2004.

De toelating is verkregen voor de gemeenten Valkenburg aan de Geul, Eijsden-Margraten, Maastricht, Meerssen, Vaals en Gulpen-Wittem.
De inschrijving in het stichtingen register is geregistreerd onder nummer 14614618 bij de kamer van Koophandel Zuid Limburg.

De stichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting werkzaam te zijn.
De Woningstichting Berg en Terblijt ontwikkelt op basis van deze doelstelling absoluut geen commerciële activiteiten.

De Woningstichting Berg en Terblijt is werkzaam in de kernen Berg en Vilt, behorend bij de gemeente Valkenburg aan de Geul.

2.2 Relatie met andere rechtspersonen.

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

2.3 Overleg en samenwerkingsverbanden.

De Woningstichting Berg en Terblijt heeft met Woningstichting Maasvallei Maastricht een dienstverleningsgericht samenwerkingsverband. Door Woningstichting Maasvallei Maastricht worden, op basis van een dienstverleningsovereenkomst, de financiële administratie en de technische dienst taken uitgevoerd.

2.4 Prestatieafspraken.

Met de gemeente Valkenburg aan de Geul zijn prestatieafspraken gemaakt.
Deze afspraken hebben betrekking op:

- ✓ Corporatie tracht in nieuwbouw- en vernieuwbouwprojecten zoveel mogelijk tegemoet te komen aan bestaande kwaliteitslabels, zoals: seniorenlabel, en politiekeurmerk veilig wonen en het convenant duurzaam bouwen;
- ✓ Corporatie overlegt met gemeente over het voorgenomen verkoopprogramma voor de komende jaren;
- ✓ De corporatie levert een zo groot mogelijke inspanning om een evenredig deel van de rijkstaakstelling voor het huisvesten van statushouders beschikbaar te stellen. Gemeente stelt hiertoe halfjaarlijks een (voortgang)overzicht op.

2.5 Organisatie en werkapparaat

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

- de raad van commissarissen;

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

- 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 2015 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld.
Mevrouw Mr. C.P.E. Abels, de heer Ir. J.H.E. Vissers en R H.M. Bessems. De heer Bessems is voorgedragen en benoemd op voordracht van de bewonersraad.

Het dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur bestaat uit drie personen, de voorzitter, de secretaris en de penningmeester. De taken en bevoegdheden van het dagelijks bestuur staan vermeld in artikel 22 van de statuten. Het dagelijks bestuur bestaat uit de volgende personen:

De heer H.J.G.M. Huntjens, voorzitter
De heer J.H. Spaans, secretaris
De heer A.H.N. Mulkens, penningmeester

Het 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.
De heer C. Savelkoul
De heer W van de Wier

De heer C. Savelkoul is benoemd op voordracht van de bewonersraad. Hiermee is voldaan aan artikel 7 lid 2 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 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.
De jaarrekening 2015 is, onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt, samengesteld door de Woningstichting Maasvallei Maastricht.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

2.6 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 € 22.125 (2014: € 25.200) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

Bezoldiging Algemeen Bestuur

Functionaris	**2015**	**2014**	**2013**
Voorzitter	5.850	5.775	5.700
Secretaris	7.650	8.400	8.700
Penningmeester	5.775	6.600	5.700
Lid Dauven	1.500	1.125	1.200
Lid Lahaye	0	900	1.200
Lid Dirix	0	825	600
Lid van de Wier	525	750	600
Lid Savelkoul	825	825	750
Totaal	**22.125**	**25.200**	**24.450**

Tevens is er voor de uitvoering van operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 33.536 (2014: € 33.536), die naar de respectievelijke individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

Vergoeding operationele activiteiten Dagelijks Bestuur

Functionaris	**2015**	**2014**	**2013**
Voorzitter	4.900	5.700	6.500
Secretaris	16.858	16.358	16.083
Penningmeester	11.778	11.478	12.628
Totaal	**33.536**	**33.536**	**35.211**

Aangezien de woningstichting Berg en Terblijt geen medewerkers in dienst heeft en het Bestuur (behoudens een vergoeding voor operationele werkzaamheden voor Dagelijks Bestuur) slechts een beperkte bestuursvergoeding ontvangt.

Vergoeding Commissarissen.

De vergoeding van de commissarissen heeft in 2015 in totaal € 3.600 bedragen. (2014: € 3.600)
Elk van de drie commissarissen heeft een vergoeding ontvangen van € 1.200

Deloitte Accountants B.V.

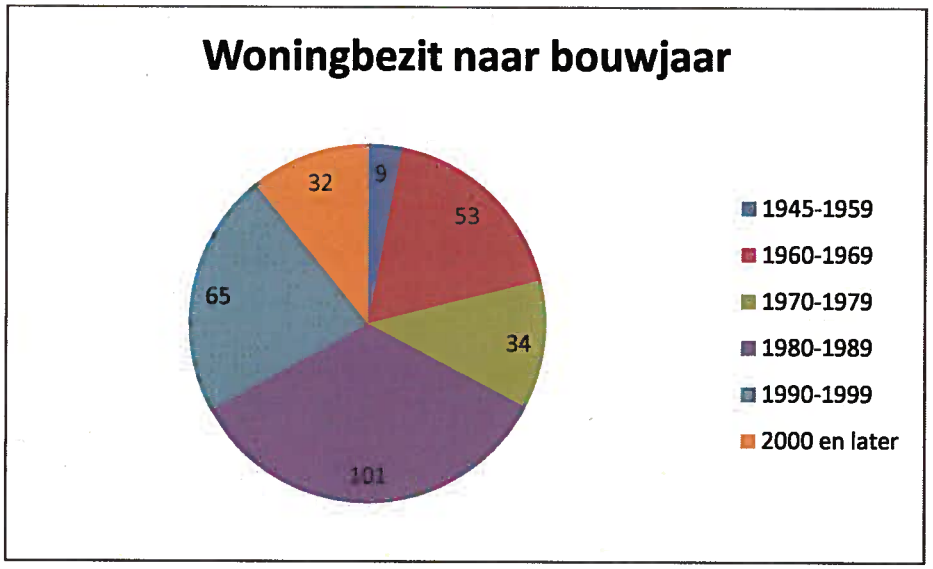
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

HOOFDSTUK 3: VERHUREN VAN WONINGEN

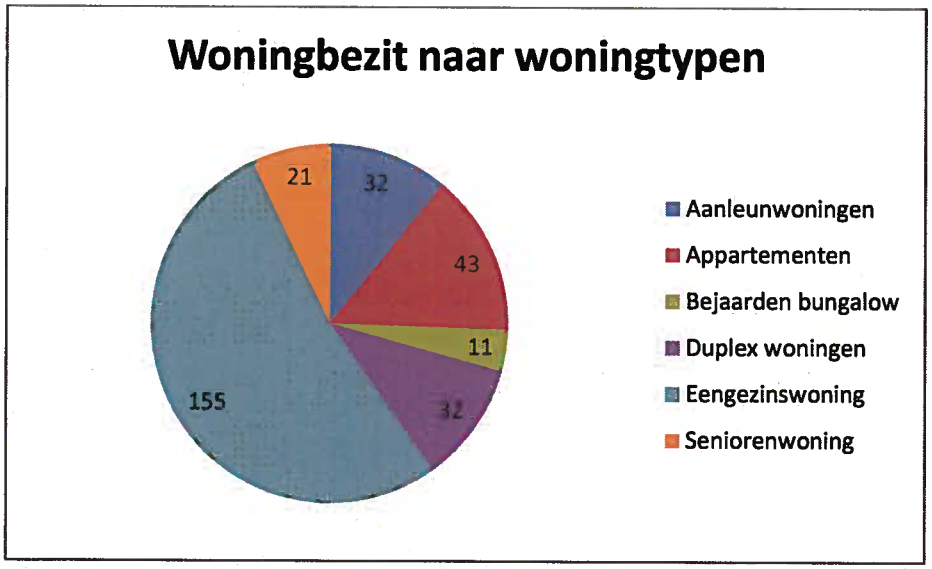
3.1 Woningbezit

Het woningbezit van de Woningstichting Berg en Terblijt bestaat per 31 december 2015 uit 294 woningen in eigendom en exploitatie.
Het woningbezit is verdeeld over 22 complexen en bestaat uit eengezinswoningen, seniorenwoningen (waarvan 32 aanleunwoningen), duplex en HAT woningen.

In onderstaande grafiek het woningbezit weergegeven naar bouwjaar:



In onderstaande grafiek het woningbezit weergegeven naar woningtype:



Mutaties

In het verslagjaar bedroeg het aantal mutaties 17.
De mutatiegraad over 2015 bedroeg 5,78% (2014 4,3%)

Leegstand

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

De huurderving wegens leegstand bedroeg €29.693, - oftewel 1,88 % (2014 1,6%) van de huuropbrengst over 2015.

3.2 Woningtoewijzing

De toewijzing vindt plaats op basis van het principe van de "langst ingeschrevene", in combinatie met het aanbodmodel.
Bij de inschrijving wordt door de inschrijver de woonwens aangegeven. Een vrijkomende woning wordt aangeboden aan kandidaten welke voor deze woning bij de inschrijving hebben geopteerd. Vanaf 2015 worden de vrijkomende woningen ook geadverteerd in het lokale huis aan huis blad "Markant" en op de eigen website. Als meerdere kandidaten aangeven de woning te willen huren wordt de woning gegund aan de langst ingeschrevene.
Bij de toewijzing wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met passendheidscriteria betreffende woningtype, de samenstelling van het huishouden en het inkomen, zoals deze zijn weergegeven in de passendheidsnorm van de overheid.

In totaal heeft de Woningstichting Berg en Terblijt in 2014 17 woningzoekenden aan een woning kunnen helpen.

3.3 Huurprijsbeleid.

Alle prijzen zijn gestegen en daarom hebben wij ook de huurprijzen van onze woningen moeten verhogen. Daaraan ontkomen wij niet als wij aan onze financiële verplichtingen willen blijven voldoen. Uiteraard moeten wij onze financiële continuïteit kunnen waarborgen. Vanzelfsprekend streven wij bij de verhoging naar een evenwicht tussen prijs en kwaliteit en natuurlijk gaat alles in overleg met de bewonersraad.
In 2015 mochten de huren met 2.5 procent verhoogd worden, hetgeen gelijk was aan de inflatie over 2014 (1%) plus een toeslag van 1.5 % voor de financiering van de verhuurdersheffing.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft echter de huren voor de lage en middeninkomens slechts met 1,8 % verhoogd.
Voor de hogere inkomens (boven € 43.786,-) werd een huurverhoging van 3% berekend.

Bezwaarschriften.

In 2015 werden er geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend.

Huurachterstand

De huurachterstand per 31 december 2015 van de zittende huurders bedraagt € 23.727. Dit komt overeen met 1,23 % van de per deze datum geldende jaarhuur. Ultimo boekjaar 2014 bedroeg de huurachterstand van de zittende huurders € 22.720. Dit was 1,28% van de toen geldende jaarhuur.

Incassoprocedure

In 2015 zijn er 7 vorderingen betreffende huurachterstanden in handen gegeven van de gerechtsdeurwaarder.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

In alle 7 gevallen zijn de huurders door de kantonrechter veroordeeld tot betaling van de huurschuld en ontruiming van de woning.
Er heeft daadwerkelijk slechts 1 ontruiming plaatsgevonden.
Met de overige huurders is alsnog een betalingsregeling getroffen of de huurschuld werd tijdig volledig voldaan.

3.4 Nieuwbouwbeleid

In dit boekjaar zijn er 2 nieuwbouwwoningen in aanbouw. Deze worden in april 2016 opgeleverd.

3.5 Verkoopbeleid

Op basis van het in 2015 vastgestelde Strategisch Voorraadbeleid is in 2015 het verkoopbeleid dat vastgesteld was in 2000 herzien. Naast de nog steeds geldende uitgangspunten in 2000 van,

- het verbeteren van de financiële positie van de Woningstichting Berg en Terblijt;
- het genereren van middelen om in de bestaande voorraad te investeren dan wel nieuwbouwprojecten te kunnen realiseren tegen betaalbare huurprijzen;
- het voorkomen van stagnatie in de verhuur c.q. leegstand;
- het streven is om per jaar 1 woning te verkopen;

worden vanaf 2015 enkel woningen verkocht in daartoe aangewezen complexen, die met name bestaan uit verspreid liggend woningbezit.

In 2015 zijn er, op basis van deze uitgangspunten, 6 geoormerkte woningen verkocht.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

HOOFDSTUK 4: KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

4.1 Kwaliteit van de woningen

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 2015 een bedrag besteed van € 209.820 of te wel € 714 per woning.

Planmatig onderhoud

Er is in 2015 € 717.457 aan planmatig onderhoud gerealiseerd.
Dit is gemiddeld € 2.440 per woning.
Een aanzienlijk deel hiervan, € 700.000, (oftewel gemiddeld over alle woningen € 2.389) betreft het vernieuwen van kozijnen, ramen en deuren in 70 woningen, welke planmatige onderhouds-werkzaamheden vanwege de opzet van het Strategisch Voorraad Beleid in de voorbije jaren deels waren opgeschort.

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 wordt de eerste fase van complex 102 18 eengezinswoningen aangepakt.

De maatregelen worden zoveel als mogelijk intern gefinancierd.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

HOOFDSTUK 5: BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

5.1 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 2015 is er een klacht schriftelijk ingekomen welke door de klachtencommissie is behandeld.

.

Spreekuur

Het bestuur van de Woningstichting houdt elke maand voor aanvang van de bestuursvergadering een spreekuur voor huurders en woningzoekenden. Van het spreekuur maakt gemiddeld 1 huurder/woningzoekende per spreekuur gebruik.

Overleg met huurders

Het overleg met de huurders geschiedt door middel van de gekozen bewonersraad.
In 2015 is de onderhoudsbegroting ter beoordeling aan de bewonersraad voorgelegd. De opmerkingen vanuit de bewonersraad zijn alsnog in de onderhoudsbegroting meegenomen.
Het huurbeleid 2015 is aan de bewonersraad voorgelegd en toegelicht. De bewonersraad is met het huurverhogingsvoorstel akkoord gegaan.
In 2016 worden aan de hand van de nieuwe regelgeving 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.

Verhuiskostenregeling

Van de in het verleden in overleg met de bewonersraad vastgestelde verhuiskostenregeling opgesteld voor sloop en renovatie projecten is ook in 2015 geen gebruik gemaakt.

5.2 Bijzondere aandachtsgroepen

Asielzoekers en statushouders

De Woningstichting heeft in 2015 1 woning 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.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Woonwagenbewoners

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.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

HOOFDSTUK 6: WONEN EN ZORG

De woningstichting Berg en Terblijt streeft ernaar huisvesting te bieden aan ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.

Aanleunwoningen Fonterstraat

Het complex van 32 aanleunwoningen aan de Fonterstraat, biedt de bewoners de mogelijkheden om aanvullende diensten op het gebied van zorg voor ouderen te betrekken van het aangrenzende zorgcentrum Fonterhof. De woningen op de begane grond worden specifiek toegewezen aan kandidaten welke in het bezit zijn van een positieve indicatie voor opname in een bejaardenhuis van het Regionaal Indicatie Orgaan. De toewijzing geschiedt in overleg met de stichting Sevagram, eigenaar van het betreffende zorgcentrum.

Aanpassing woningen

Indien noodzakelijk worden woningen aangepast aan de individuele eisen van gehandicapte bewoners. Naast de hiervoor vermelde maatregelen vanuit het Strategisch Voorraadbeleid worden ook op incidentele basis individuele woningen aangepast.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

HOOFDSTUK 7: RAAD VAN COMMISSARISSEN

7.1 Verslag Raad van Commissarissen over het verslagjaar 2015

In dit verslag informeren wij u over de wijze waarop de Raad van Commissarissen in 2015 zijn rol als Toezichthouder heeft ingevuld.

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

Statutaire bepalingen

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 raad gemeente 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.

Met de invoering van de nieuwe woningwet is de woningstichting ultimo 2015 begonnen met het maken van nieuwe statuten die voldoen aan de nieuwe wetgeving en deze zullen na goedkeuring door de Autoriteit Wonen naar verwachting in de eerste helft van 2016 notarieel bekrachtigd worden.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Nieuwe woningwet en de Governancecode.

Op 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet inwerking getreden. Voor alle corporaties is dit een ingrijpende wet die veel veranderingen met zich meebrengt. Ook voor onze woningstichting zal er een en ander wijzigen en aangepast worden.

De leden van de brancheorganisatie Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hebben vanaf 1 juli 2011 ingestemd met de aangepaste Governancecode Woningcorporaties 2011.
Hoewel de Woningstichting Berg en Terblijt geen lid is van Aedes, onderschrijft de Raad van Commissarissen echter wel de beginselen van deze aangepaste Governancecode. De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan een transparant corporatiebestuur 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 in beginsel deze Governancecode en op de meeste en belangrijkste punten voldoet de Woningstichting Berg en Terblijt hieraan. Daarbij is gekozen voor een pragmatische insteek. Voor een kleine woningstichting als Woningstichting Berg en Terblijt, met een relatief geringe omvang van circa 300 woningen en zonder eigen werkorganisatie, is het namelijk niet altijd praktisch en effectief en efficiënt om strikt aan alle bepalingen en principes van de Governancecode te voldoen. Bovendien zijn niet alle bepalingen even relevant voor en van toepassing op onze woningstichting. In het verslagjaar is door de Woningstichting Berg en Terblijt invulling gegeven aan het actualiseren en aanscherpen van de interne governance kaders op basis van de nieuwe woningwet.

Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2015.

Na toetreding van de 2 nieuwe leden bij de Raad van Commissarissen heeft er begin 2015 een rondgang plaatsgevonden, met het dagelijks bestuur van de woningstichting, langs het bestaande bezit van woningen om een indruk krijgen van het woningbezit van de woningstichting.

Evenals voorgaande jaren heeft ook in het verslagjaar 2015 in een 5 tal vergaderingen het reguliere overleg plaatsgevonden tussen het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen van de Woningstichting Berg en Terblijt. Hierbij zijn onder andere de Jaarrekening 2014 van Woningstichting Berg en Terblijt, het Accountantsverslag 2014, de Financiële Meerjaren Begroting 2016-2020, de onderhoudsbegroting van de Woningstichting Berg en Terblijt voor het jaar 2016, de huurverhoging, alsmede de MeerJaren Onderhoudsbegroting 2016-2022 behandeld en goedgekeurd.

Op grond van de verplichting die de Raad van Commissarissen, conform artikel 31 van de statuten van de Woningstichting Berg en Terblijt, heeft met betrekking tot het onderzoek naar de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het accountantsverslag 2014 op 23 juni 2015 een gesprek heeft plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen, het Algemeen Bestuur en de account Deloitte Accountants die de controle van de verantwoordingsstukken over het boekjaar 2014 heeft uitgevoerd.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

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.
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 hierbij 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.
In 2015 is gestart met de nieuwbouw van 2 woningen aan de Langen Akker. Deze zullen volgens planning in maart 2016 worden opgeleverd. Deze woningen zijn binnen de sociale huurgrens gerealiseerd en hiermee zullen deze de primaire doelgroepen van de woningstichting volledig bedienen.

In 2013 is door de Woningstichting Berg en Terblijt gestart met een plan van aanpak Strategisch Voorraadbeheer voor de bestaande woningvoorraad. Evident is dat voor een gedegen en beargumenteerde afweging van maatregelen bij de bepaling van het op complexniveau te formuleren voorraadbeleid, naast een zo goed mogelijk inzicht in de toekomstige ontwikkeling en woningvraag van de specifieke doelgroepen, ook een goed inzicht in zowel de bouwkundige aspecten als de marktgerichtheid van de woningen, op zowel groepsniveau als op woningtype niveau, nodig is. Met name ook om de bestaande voorraad geschikt te houden voor huisvesting van de primaire doelgroep en de kwaliteitseisen die daaraan nu en in de toekomst gesteld worden. Hierdoor zullen tevens het mutatieonderhoud en het planmatig onderhoud beter op elkaar afgestemd worden welk voor de woningstichting leidt tot een betere efficiency en kostenbesparing.
In 2014 is er met het Bestuur en Raad van commissarissen een themabijeenkomst omtrent het Strategisch Voorraadbeheer geweest waarin uitleg werd gegeven over het uiteindelijk resultaat ervan en aan de hand van een presentatie hoe invulling is gegeven aan het geheel. Mede op basis hiervan is in 2014 het strategisch voorraadbeleid op complexniveau door Bestuur en Raad van Commissarissen vastgesteld. De nadere uitwerking van de hieruit voortvloeiende activiteiten in aanpak en tijdsplanning is in 2015 afgerond. Het eerste project voor renovatie wordt opgepakt in 2016.

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 dit verslagjaar geëvalueerd.
In 2015 is besloten om een deel van de operationele werkzaamheden die door de 3 leden van het Dagelijks Bestuur werden uitgevoerd per 1 januari 2016 over te hevelen naar Maasvallei.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behoreed bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Eind december 2015 heeft de Raad van Commissarissen de herbenoeming voorgesteld van de secretaris dhr. J. Spaans tot 1 december 2019. De autoriteit Woningcorporaties zal begin 2016 haar oordeel hieromtrent geven.

Beoordeling bestuur en bezoldiging

De Raad van Commissarissen ervaart de samenwerking met zowel het Algemeen Bestuur als het Dagelijks Bestuur 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.
In een notitie die door de Raad van Commissarissen is ontvangen inzake de bestuursvergoedingen over 2016 heeft zij haar goedkeuring verleend omtrent de bezoldiging van het Algemeen Bestuur en de vergoeding van operationele activiteiten van het Dagelijks Bestuur.

Bezoldiging commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen in 2015 bedroeg in totaal € 3.600,- en bestaat uit een vaste jaarlijkse bruto vergoeding van € 1.200,- 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 2015 voor 2016 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.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Een lid van de Raad van Commissarissen kan volgens de nieuwe Woningwet maximaal tweemaal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de Raad van Commissarissen. Er zijn bij Woningstichting Berg en Terblijt geen aparte commissies ingesteld. De Raad van Commissarissen is van mening dat in zijn samenstelling voldoende diversiteit en balans op het vlak van deskundigheid en leeftijd aanwezig is. De Raad van Commissarissen is geen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Na toetreding per 01-01-2015 van mevr. Mr. C.P.E. Abels en de heer Ir. J.H.E. Vissers is de Raad van Commissarissen in 2015 als volgt samengesteld.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Mevrouw Mr. C.P.E. Abels	
Geboortedatum:	14-09-1964
Kennisgebied:	Juridische zaken
Hoofdfunctie:	Juriste alg. zaken
Nevenfuncties:	
Lid RvT VitaalWonen Limbricht tot 01-12-2015	
1e benoeming:	01-01-2015
Benoemd tot:	01-01-2019
Herbenoembaar: ja tot 01-01-2023	

Op voordracht van de bewonersraad	
De heer R.H.M. Bessems	
Geboortedatum:	05-08-1955
Kennisgebied:	Financiën
Hoofdfunctie:	zonder/gepensioneerd
Nevenfuncties:	
Penningmeester Buurtvereniging 't Centrum	
Penningmeester Stichting Maos en Neker te Maastricht	
Penningmeester St. Evenementen Harmonie St. Laurentius Bemelen	
1e benoeming:	01-01-2009
Benoemd tot:	01-01-2017
Herbenoembaar:	Nee

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

Alle commissarissen hebben de Nederlandse nationaliteit.

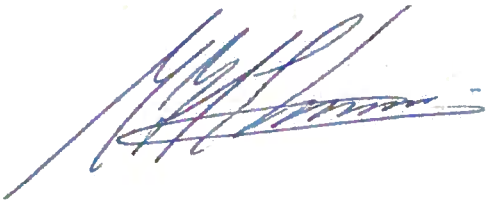
Tot slot

In 2015 zijn weer grote inspanningen geleverd, mede als gevolg van invoering van de nieuwe woningwet, door de Woningstichting Berg en Terblijt in steeds moeilijker wordende omstandigheden om haar maatschappelijke taak te laten vervullen. De Raad van Commissarissen wil in dit kader het Algemeen Bestuur en het Dagelijks Bestuur danken waarop de prestaties in het afgelopen jaar tot stand zijn gekomen.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Berg en Terblijt, februari 2016



C.P.E. Abels

R.H.M. Bessems

J.H.E. Vissers

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

8: FINANCIËN

8.1 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.

De financiële positie.

Financiële kengetallen zijn een hulpmiddel voor het analyseren van de toekomstige financiële positie. De navolgende kengetallen zijn ontleend aan de financiële meerjarenbegroting voor het boekjaar 2016 tot en met 2020. Hierbij is rekening gehouden met de verhuurdersheffing.

Ontwikkeling Financiële kengetallen	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Solvabiliteit (%)	20,3	22,3	22,4	22,1	21,4	21,1
Current ratio	2,2	1,4	0,39	0,44	0,47	0,36
Loan to Value bedrijfswaarde (%)	52,24	50,2	47,1	45,2	44,1	43
Loan to Value WOZ-waarde (%)	24,93	23,10	22,20	21,70	21,60	21,50
ICR	0,75	1,91	1,5	1,53	1,56	1,62
DSCR	1,61	1,75	1,85	1,9	2	1,99
Operationele kastroom (in duizenden)	508	665	502	497	504	537
Boekwaarde (in duizenden)	11.834	12.422	12.692	12.522	12.593	12.695
Bedrijfswaarde (in duizenden)	19.375	19.556	20.379	21.022	21.902	22.606
WOZ waarde (in duizenden)	40.406	42.510	43.190	43.890	44.624	45.345

De solvabiliteit (eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal) geeft de mate aan waarin op lange termijn aan de betalingsverplichting kan worden voldaan.

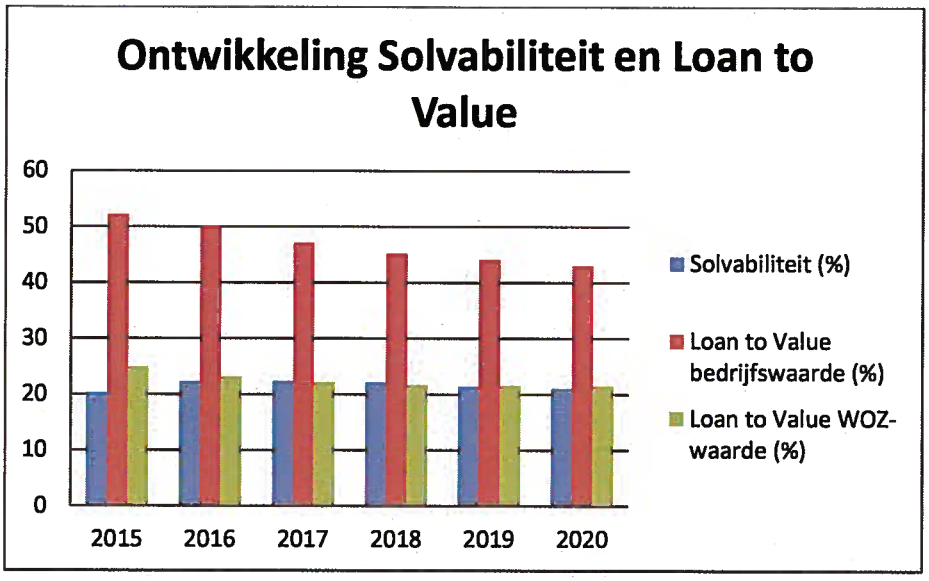
De zeer lage ICR in 2015 van 0,75 wordt veroorzaakt door de eenmalige hoge kosten van het planmatig onderhoud in 2015 dat, zoals ook beschreven in hoofdstuk 4 onder 4.1, met name betrekking heeft op het vernieuwen van kozijnen, ramen en deuren in 70 woningen (ruim 23% van het woningbezit).

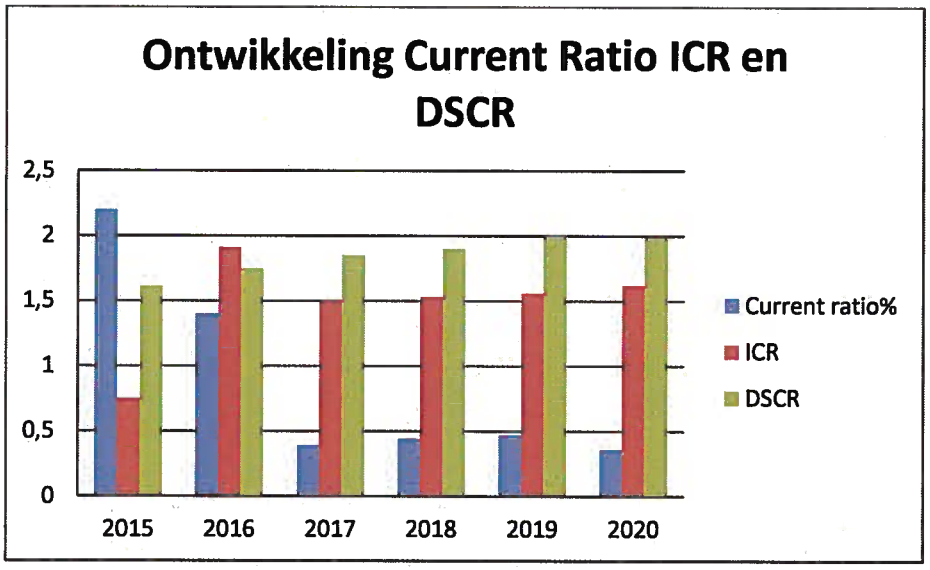
Grafieken ontwikkeling van de belangrijkste financiele kengetallen lange termijn.

Uit de onderstaande grafiek blijkt de solvabiliteit stabiel verloopt van 20,3% ultimo 2015 naar 21,1 % ultimo boekjaar 2020.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016





De vermogenspositie

Het eigen vermogen (=saldo algemene bedrijfsreserve) bedraagt per 31 december 2015 € 2.689.915 of te wel € 9.149 per woning. Ultimo 2014 bedroeg het eigen vermogen € 2.424.440 of te wel € 8.108 per woning.

8.2 Beleggingsbeleid

De overtollige liquide middelen werden tijdelijk vastgezet op een rendementsrekening.

8.3 Overige

In de jaarrekening onder de post "Gebeurtenissen na balansdatum", zijn de risico's van de verhuurdersheffing en de saneringssteun in kaart gebracht. Hier is ook vermeld dat de Woningstichting Berg en Terblijt zonder aanvullende maatregelen te treffen de heffingen kan voldoen.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

HOOFDSTUK 9: VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.
Er is in 2015 geen sprake geweest van sponsoring, er is geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend en er hebben geen grondaankopen plaatsgevonden.

2016 7 juli 2016

H.J.G.M. Huntjens
Voorzitter

J.H. Spaans
Secretaris.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

HOOFDSTUK 10: OVERZICHT BELEGGINGEN EN DEELNEMINGEN

De Woningstichting Berg en Terblijt houdt geen langlopende belegde geldmiddelen dan wel duurzame kapitaalbelangen aan.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

HOOFDSTUK 11: OVERZICHT KERNCIJFERS EN KENGETALLEN

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Gegevens woningbezit						
aantal verhuureenheden:						
- woningen/woongebouwen	294	299	276	277	278	278
- verkocht/gesloopt	6	3	1	1	-	7
- in aanbouw/voorbereiding	2	2	26	26	26	-
Mutaties in het woningbezit						
- aantal opgeleverd	1	26	-	-	-	-
Kwaliteit						
- kosten niet planmatig onderhoud/ woning	210	955	380	481	581	920
- kosten planmatig onderhoud/ woning	717	177	588	534	1.185	1.334
- Totaal kosten onderhoud/woning	927	1.132	968	1.015	1.766	2.254
Verhuren van woningen						
- totaal aantal nieuwe woningen	1	26	-	-	-	-
- huurachterstand in % jaarhuur	1,23	1,28	1,12	0,9	0,9	0,9
- huurderving in % jaarhuur	1,8	1,65	0,9	0,8	1,19	1,07
Financiën						
- solvabiliteit	20,3	18,2	14,8	26,12	27	31,5
- eigen vermogen/woning	9.149	8.108	7.533	10.858	11.188	14.773
- totaal opbrengsten/woning	9.559	7.348	6.531	6.333	5.676	7.375
- overige bedrijfslasten/woning	1.931	1.941	1.514	2.214	1.225	1.128
- jaarresultaat/woning	903	1.214	-3.360	-1.520	-3.588	3.879

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Deel II

Jaarrekening 2015
van
Woningstichting Berg en Terblijt

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

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Inhoudsopgave:

Balans per 31 december 2015	Pag.	30
Winst-en-verliesrekening over 2015	Pag.	31
Kasstroomoverzicht 2015	Pag.	32
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	Pag.	33
Toelichting op de balans	Pag.	38
Toelichting op de winst- en verliesrekening	Pag.	44
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2015	Pag.	47
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	Pag.	48
Wet openbaarheid topinkomens	Pag.	49
Ondertekening van de jaarrekening	Pag.	52

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

ACTIVA	31-12-2015	31-12-2014
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	11.834.303	12.264.114
Sociaal vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	159.806	0
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	160.838	198.281
Som der vaste activa	12.154.947	12.462.395
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	24.700	23.234
Belastingen en premies sociale voorzieningen	1.223	-
Overlopende activa	307.516	23.362
	333.440	46.596
Liquide middelen	752.804	850.642
Som der vlottende activa	1.086.244	897.238
TOTAAL ACTIVA	13.241.191	13.359.633

PASSIVA	31-12-2015	31-12-2014
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	2.689.915	2.424.440
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/Leningen kredietinstellingen	9.810.766	10.223.423
	9.810.766	10.223.423
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	311.411	181.203
Schulden aan leveranciers	166.007	150.147
Belastingen en premies sociale voorzieningen	4.541	19.590
Overlopende passiva	258.551	360.830
	740.510	711.770
TOTAAL PASSIVA	13.241.191	13.359.633

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Winst-en-verliesrekening over 2015

(bedragen in euro's)

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	1.923.721	1.773.066
Opbrengsten servicecontracten	42.525	27.712
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	842.226	394.306
Overige bedrijfsopbrengsten	1.891	2.072
Som der bedrijfsopbrengsten	2.810.364	2.197.156
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	362.606	342.444
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	267.895	121.352
Onderhoudslasten	927.277	334.636
Leefbaarheidsuitgaven	22.542	0
Lasten servicecontracten	52.136	32.857
Beheerkosten	292.750	290.568
Overige bedrijfslasten	274.878	290.019
Som der bedrijfslasten	2.200.086	1.411.876
BEDRIJFSRESULTAAT	610.278	785.280
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.086	11.234
Rentelasten en soortgelijke kosten	-348.890	-462.905
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITVOERING VOOR BELASTINGEN	265.475	333.609
Belastingen uit gewone bedrijfsvoering	0	11.506
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITVOERING NA BELASTINGEN	265.475	345.115

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Kasstroomoverzicht 2015 (indirecte methode)

(bedragen in euro's)

	2015	2014
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	610.278	785.280
Aanpassen voor:		
* Afschrijvingen	362.606	342.444
* Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	267.895	121.352
* Veranderingen in werkkapitaal		
- mutatie vorderingen	-286.844	273
- mutatie kortlopende schulden	-28.668	-286.196
- mutatie voorzieningen	0	-51.074
	-315.512	-336.997
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	925.268	912.079
Belastingen	0	11.506
Ontvangen rente	11.234	18.029
Betaalde rente	-428.837	-498.467
	-417.603	-468.932
Kasstroom uit operationele activiteiten	507.665	443.147
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen	-377.555	-2.239.813
Desinvesteringen in (im)materiële vaste activa	54.501	12.634
Mutatie financiële vaste activa	0	39.568
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-323.054	-2.187.611
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangen leningen	195	2.000.000
Aflossing leningen	-282.644	-2.676.570
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-282.449	-676.570
Mutatie geldmiddelen	-97.838	-2.421.034
Liquide middelen primo boekjaar	850.642	3.271.676
Mutatie geldmiddelen	-97.838	-2.421.034
Liquide middelen ultimo boekjaar	752.804	850.642

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Algemeen
De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. 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.

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Regelgeving
De corporatie heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 26, eerste lid, van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 10 Mei 2016.

Oordelen en schattingen
Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de corporatie zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie, de voorzieningen. De waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten

Waardering
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. De balans en winst- en verliesrekening worden na resultaatbestemming bepaald, waarbij het jaarresultaat aan het eigen vermogen wordt toegevoegd.

Grondslagen van balanswaarde in de jaarrekening

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie
Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) en het maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Woningcorporatie Berg en Terblijt heeft haar sociaal vastgoed (op portefeuilleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat. Als gevolg hiervan wordt het sociaal vastgoed beschouwd als bedrijfsmiddel.

Het woningbezit is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden (complexen/product-marktcombinaties) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling in complexen/product-marktcombinaties) is de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie bepalend ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: locatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische vastgoedbeleid van de corporatie.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Waardering bij en na eerste verwerking

Het sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel) wordt bij en na eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs) minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen.

De afschrijving is lineair gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering. Indien afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde van opstallen in de loop der tijd wijzigen, worden deze als schattingswijziging verantwoord.

De waardevermindering van de kostprijs als gevolg van de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde na eerste verwerking wordt bepaald op het niveau van de kasstroomgenererende eenheid. De waardevermindering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als bijzonder waardeverminderingsverlies.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van een kasstroomgenererende eenheid (complex c.q. product-marktcombinatie) die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd. De beoordeling of en in hoeverre hierbij sprake is van een bijzonder waarde-verminderingsverlies wordt gebaseerd op het complex c.q. product-markt combinatie waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Voor zover de kasstromen voortvloeiend uit het complex c.q. product-marktcombinatie en uit de uitgaven na eerste verwerking lager zijn dan de boekwaarde op basis van historische kosten verhoogd met de uitgaven na eerste verwerking, wordt het nadelig verschil ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht en verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa'

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwbouw complexen. Waardering vindt plaats tegen de kostprijs onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (bedrijfswaarde). De kostprijs is de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het sociaal vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Intern geformaliseerd: zodra het bestuur het onomkeerbare besluit heeft genomen. Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering in het geval de vastgoedontwikkeling onderdeel zal worden van de bestaande kasstroomgenererende eenheid (complex, product-marktcombinatie), te weten bij woningverbetering en herstructurering, wordt rekening gehouden met de bedrijfswaarde van de bestaande kasstroomgenererende eenheid. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste van het resultaat gebracht op het moment dat deze zich voordoen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderings-verliezen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de corporatie, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. Voor zover belastinglatenties naar verwachting na vijf jaar afwikkelen vindt waardering tegen contante waarde plaats. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de corporatie geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopen zijn te beschouwen.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en de geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, vrij ter beschikking.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De schulden hebben een resterende looptijd van meer dan één jaar.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Grondslagen van resultaatbepaling

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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.

Bedrijfsopbrengsten

Onder bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen die kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst uit de verhuur en verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de corporatie, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid

Opbrengsten servicecontracten

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het resultaat van verkopen van vastgoed betreft het verschil tussen de verkoopprijs en de kostprijs op moment van verkoop.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder vallen onder andere (administratieve) vergoedingen en overige opbrengsten.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigings-prijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden aangezien uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur, tenzij bij sociaal vastgoed in exploitatie de woningen binnen vijf jaar worden verkocht in welk geval de afschrijving wordt gestopt gelet op de hogere restwaarde door verkoop dan de boekwaarde.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Hieronder worden (teruggenomen)afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Daarnaast worden hieronder (teruggenomen) waardeverminderingen verantwoord inzake het sociaal vastgoed in exploitatie.

Onderhoudslasten

Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden alsmede inkoop van onderhoudsmaterialen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

Toepassing indirecte methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij het gebruik van de indirecte methode wordt de kasstroom uit operationele activiteiten afgeleid uit het resultaat. Het resultaat waar het kasstroomoverzicht van uitgaat, wordt aangepast aan de volgende posten:

- mutaties in voorraden en operationele vorderingen en schulden, waaronder handelsdebiteuren en handelscrediteuren, voorzieningen en overlopende posten maar geen investeringscrediteuren;
- resultaatposten die geen kasstroom tot gevolg hebben in dezelfde periode;
- resultaatposten waarvan de ontvangsten en uitgaven niet classificeren als operationele activiteiten, maar als investerings- of financieringsactiviteiten.

Begrip geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest en dividend

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Toelichting op de balans

(bedragen in euro's)

Materiële vaste activa

	2015	2014
Sociaal vastgoed in exploitatie	11.834.303	12.264.114
Sociaal vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	159.806	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	160.838	198.281
	12.154.947	12.462.395

	Sociaal vastgoed in exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Stand 1 januari						
Aanschaffingswaarde	18.131.372	11.822.475	3.324.633	5.122.695	267.336	215.524
Afschrijvingen		-				
Cum./waardeverminderingen	-5.867.258	-3.078.573	-3.324.633	-3.324.633	-69.055	-58.476
	12.264.114	8.743.902	-	1.798.062	198.281	157.048
Investeringen	144.120	2.414.171	233.434	2.143.871		51.812
Waardevermeerdering /-vermindering	-194.267	-2.491.394	-73.628			-
Overboeking	24.224	3.941.933		-3.941.933	-24.224	
Voorziening		-				-
Desinvestering	-123.875	-47.207		-		-
Desinvestering afschrijving	69.374	34.573		-		-
Afschrijvingen	-349.388	-331.864		-	-13.219	-10.579
Stand 31 december						
Aanschaffingswaarde	18.175.842	18.131.372	233.434	3.324.633	243.112	267.336
Afschrijvingen						
Cum./waardeverminderingen	-6.341.539	-5.867.258	-73.628	-3.324.633	-82.274	-69.055
Boekwaarde 31 december	11.834.303	12.264.114	159.806	-	160.838	198.281

De investering in sociaal vastgoed in exploitatie betreft nagekomen kosten van de 26 in 2014 opgeleverde appartementen.
De investering in vastgoed bestemd voor eigen exploitatie beftreft de twee nieuwbouwwoningen op de hoek langen akker.

Sociaal vastgoed in exploitatie

Afschrijvingen

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering, bepaald volgens lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur:

- grond: geen afschrijving
- casco: 50 jaar
- installaties (lift, cv, elektra e.d.): 20 tot 50 jaar
- woningaanpassing: 20 jaar
- woningverbetering: restant levensduur

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Uitgangspunten bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de toekomstige opbrengsten en kosten (exclusief rente en afschrijvingen). De bedrijfswaarde van het woningbezit inclusief grond bedraagt circa € 19,4 miljoen per 31-12-2015. In 2014 was de bedrijfswaarde € 18,6 miljoen. De uitgangspunten die gehanteerd zijn voor de berekeningvan de bedrijfswaarde zijn gelijk aan de uitgangspunten zoals gehanteerd bij de berekening van de financiële meerjarenbegroting. Bij het formuleren van de uitgangspunten is rekening gehouden met het huur-, verkoop- en onderhoudsbeleid van de woningstichting. Bij de bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende parameters gehanteerd:

	2015	2014
jaarlijkse huurstijging eerste 5 jaren gemiddeld	2,20%	2,50%
jaarlijkse huurstijging na 5 jaren	2,00%	2,00%
mutatiegraad	4,16%	4,30%
huurderving	1,00%	1,00%
jaarlijkse variabele lastenstijging eerste 5 jaren gemiddeld	2,50%	3,00%
jaarlijkse variabele lastenstijging na 5 jaren	2,50%	3,00%
jaarlijkse lastenstijging onderhoud eerste 5 jaren gemiddeld	2,50%	3,20%
jaarlijkse lastenstijging onderhoud na 5 jaren	2,50%	3,00%
planmatig en niet planmatig onderhoud *	-*	-*
disconteringsvoet	5,00%	5,25%
disconteringsmoment	Medionumerando	Medionumerando
norm belastingen en verzekeringen	€ 309	€ 245
norm vastgoed gerelateerde kosten	€ 964	€ 957
norm heffingsbijdrage	€ 647	€ 707
minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
restwaarde grond	€ 5.000	
verkoop	1 woning	

In 2014 is de restwaarde van de grond ingerekend, deze restwaarde is bepaald als resultante van de huidige waarde. Geindexeerd naar einde levensduur met 3% en contant gemaakt met de disconteringsfactor (5,25%).

Van het sociaal vastgoed in exploitatie, zijnde 294 verhuureenheden (2014 299 verhuureenheden) is de geschatte waarde op basis van de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden € 40,4 miljoen (2014 € 41,6 miljoen).

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

Bij de inrekening van de verhuurderheffing is geen rekening gehouden met de tarieven zoals opgenomen in de rijksbegroting 2016, aangezien het wettelijk kader dienaangaande thans nog niet is geformaliseerd.
Het kabinet uit in de rijksbegroting 2016 de wens om de heffing na 2017 verder te verhogen. Indien de verhuurderheffing wordt ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van de tarieven uit de rijksbegroting 2016 (in casus voor het jaar 2018 circa € 6 per € 1.000 WOZ-waarde en voor de jaren 2019 en verder circa € 7,5 per € 1.000 WOZ-waarde) heeft dit een neerwaarts effect op de bedrijfswaarde van € 1,3 miljoen.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Op dit moment is het project "2 woningen Hoek Langen Akker - Doctor Goossenstr" in ontwikkeling, oplevering staat gepland in het tweede kwartaal van 2016.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

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:

- automatisering 3 jaar
- inventaris kantoor 5 of 10 jaar

Financiële vaste activa

Vorderingen

	2015	2014
Huurdebiteuren	24.700	23.234
Belastingen en premies sociale voorzieningen	1.223	-
Gemeenten	-	-
Overlopende activa	307.516	23.362
	333.439	46.596

De post belastingen heeft betrekking op te vorderen BTW. In de post overlopende activa zit een vordering van 302.439, deze vordering is ontstaan door de verkoop van twee woningen welke zijn gepasseerd op 31-12.

Huurdebiteuren

	2015	2014
te vorderen huren zittende huurders	23.727	22.720
te vorderen huren vertrokken huurders	973	514
te vorderen herstel- en overige kosten		-
	24.700	23.234

Overzicht zittende huurders

Achterstand	Aantal huurders		bedrag achterstand	
	dit boekjaar	vorig boekjaar	dit boekjaar	vorig boekjaar
tot 1 maand	23	31	8.507	12.273
1 tot 2 maanden	4	3	3.650	2.403
2 tot 3 maanden	1	2	1.354	2.985
3 maanden of meer	4	2	10.217	5.059

De van de zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 1,23% van de jaarlijkse huuropbrengsten (ultimo vorig boekjaar: 1,28%)
De achterstanden van drie maanden of meer zijn grotendeels in 2016 geïnd.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Overlopende activa

	2015	2014
Vordering als gevolg van woningverkopen	302.439	
Rente banken	4.003	18.029
Vooruitbetaalde kosten	1.074	5.333
	307.516	23.362

Liquide middelen

	2015	2014
ING	3.922	2.861
Rabobank	48.030	33.163
Spaarrekening	700.852	814.618
	752.804	850.642

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

Eigen vermogen

	2015	2014
Stand 1 januari	2.424.440	2.079.325
Resultaat boekjaar	265.475	345.115
Stand 31 december	2.689.915	2.424.440

In de statuten van de Woningstichting Berg en Terblijt zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming, het resultaat over het boekjaar 2015 wordt geheel ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

Voorziening latente belastingverplichtingen

	2015	2014
Stand 1 januari	-	51.074
Mutaties in het boekjaar	-	-51.074
Stand 31 december	-	-

De latenties zijn gebasseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningenportefeuille en de herinvesteringsreserve.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Langlopende schulden

	2015	2014
Schulden/Leningen kredietinstellingen	9.810.766	10.223.423
Waarvan langer dan 5 jaar	9.148.007	10.114.015

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen in 2015 bedraagt circa 3,44%, in 2014 4,27%.
De verlaging van de rentevoet wordt veroorzaakt door het aantrekken van nieuwe leningen tegen een lagere rente in 2014. Tevens heeft er in 2014 een renteconversie bij een lening van 0,7 miljoen plaatsgevonden en in 2015 bij een lening van 1,7 miljoen.

Overzicht geldleningen

Geldgever	vervaldata	schuldrest per 1-1	rente	rente percentage	aflossing	totaal	schuldrest per 31-12	einddatum
BNG	27-12	290.611	17.408	5,99	66.441	83.848	224.170	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	700.225	42.083	6,01	46.745	88.829	653.477	18-dec-2025
BNG	01-03	206.663	8.101	3,92	13.817	21.918	192.847	1-mrt-2026
NWB	01-09	3.400.000	116.620	3,43	100.000	216.620	3.300.000	1-sep-2038
RABO	04-01	710.012	19.972	2,82	35.000	54.972	675.207	4-jan-2039
BNG	01-02	1.747.115	104.652	2,06	20.640	125.292	1.726.476	1-feb-2045
BNG	05-03	2.000.000	67.200	3,36	0	67.200	2.000.000	5-mrt-2034
		10.404.626	428.837		282.644	711.480	10.122.177	

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 9.898.007 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	750	824	654		2.228
11 t/m 20	2.193				2.193
21 t/m 30	5.701				5.701
31 t/m 40					0
	8.644	824	654		10.122

Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari 2015	10.404.626
Correctie leningen	194
Aflossingen	-282.644
Saldo per 31 december 2015	10.122.177

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	2015	2014
Aflossingsverplichting komend boekjaar	311.411	181.203
	311.411	181.203

Schulden aan Leveranciers

	2015	2014
Crediteuren	166.007	150.147
	166.007	150.147

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2015	2014
Loonbelasting	4.541	19.590
	4.541	19.590

Overlopende passiva

	2015	2014
Niet-vervallen rente leningen	180.691	261.575
Accountantskosten	24.000	19.300
Vooruit ontvangen huur	44.559	49.789
WOZ	-	25.978
Te verrekenen servicekosten	4.277	4.188
Overige posten	5.024	-
	258.551	360.830

De verlaging van de overlopende passiva wordt met name veroorzaakt door de niet vervallen rente als gevolg van de rente conversies. Anderzijds hebben de betalingen van de WOZ aanslagen in 2015 reeds door het jaar heen plaatsgevonden.

Niet uit de balans blijkende 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% x 9.898.007 = 381.073

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.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van een niet in de balans opgenomen investeringsverplichting voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van 157.840, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.
Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

	2015	2014
Woningen en woongebouwen DAEB	1.959.069	1.802.759
Huurderving wegens leegstand	-35.347	-29.693
	1.923.721	1.773.066

De stijging van de huuropbrengst wordt met name veroorzaakt door de toename van het aantal verhuureenheden. Tevens zijn de huren gedurende het jaar verhoogd.

Opbrengsten servicecontracten

	2015	2014
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	36.773	31.937
Af: Vergoedingsderving: wegens leegstand	-195	-269
Vergoeding service contracten niet verrekenbaar met huurders	10.225	
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling c.q. te verrekenen met huurders	-4.277	-3.956
	42.525	27.712

De vergoedingen verrekenbare servicekosten betreft vergoedingen die de huurders boven de netto huurprijs betalen voor bijvoorbeeld kosten van verlichting in gezamelijke ruimten, schoonmaakkosten ect.
De overschotten c.q. tekorten worden verrekend met de huurders.
De stijging van de opbrengsten service contracten komt voort uit het in 2014 opgeleverde complex.
De woningstichting heeft nu vier complexen in haar bezit waarin servicekosten worden verrekend.

Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille

	2015	2014
Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)		
Verkoopprijs	909.500	415.000
af: boekwaarde	-54.501	-12.634
af: verkoopkosten	-12.773	-8.060
	842.226	394.306

In 2015 zijn 6 woningen verkocht (2014 3 woningen).

Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
Vergoeding inschrijvingen woningzoekende en overige kosten	1.891	2.072
Administratie vergoeding servicekosten	-	-
	1.891	2.072

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Bedrijfslasten

Afschrijving (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2015	2014
Sociaal vastgoed in exploitatie	349.388	331.864
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.219	10.580
	362.606	342.444

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2015	2014
Waardeverandering naar lagere bedrijfswaarde	267.895	121.352
	267.895	121.352

Onderhoudslasten

	2015	2014
Kosten planmatig onderhoud	717.457	90.216
Kosten niet planmatig onderhoud	209.820	244.420
Leefbaarheidsuitgaven	22.542	-
	949.820	334.636

De stijging van de onderhoudslasten komen voort uit het planmatig vervangen van de kozijnen betreffende 70 woningen.

Lasten servicecontracten

	2015	2014
Exploitatielasten inzaken service contracten	19.836	-
Exploitatielasten inzake verrekenbare servicekosten	32.300	32.857
	52.136	32.857

Beheerkosten

	2015	2014
Huisvestingskosten	1.919	4.220
Bestuurskosten	22.125	25.200
Vergoeding Raad van Commissarissen	3.600	3.600
Vergoeding operationele activiteiten Dagelijks Bestuur	33.536	33.536
Overige Bestuurskosten	2.711	2.668
Accountantskosten	24.000	29.585
Kosten administratieve dienstverlening en technisch beheer	135.671	150.929
Automatisering	30.437	14.744
Algemene kosten	14.429	25.586
Bewonersparticipatie	-	500
Advieskosten	24.322	
	292.750	290.568

De algemene kosten bestaan voornamelijk uit algemene kantoorkosten en portikosten.
De afname van de algemene kosten heeft als oorzaak het uitsplitsen van advies- en algemene kosten.
De advieskosten bestaan uit algemene, fiscale en juridische kosten. De advieskosten worden mede veroorzaakt door de implementatie van de nieuwe woningwet.
De stijging in de kosten van automatisering komt voort uit het parallel lopen van twee primaire systemen.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Overige bedrijfslasten

	2015	2014
Belastingen	74.412	68.702
Verzekeringen	14.372	11.223
Overige directe bedrijfskosten	6.562	6.532
Heffing autoriteit woningcorporaties	914	
Verhuurdersheffing	178.618	147.810
Saneringsheffing	-	55.752
	274.878	290.019

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2015	2014
Rente liquide middelen	4.086	11.234
	4.086	11.234

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2015	2014
Rente	937	-
Rente leningen kredietinstellingen	347.953	462.905
	348.890	462.905

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

FISCALE EN COMMERCIËLE RESULTATENREKENING 2015

Resultatenrekening 2015	commercieel	fiscaal	verschil
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huren	1.923.721	1.923.721	-
Vergoedingen	42.525	42.525	-
Overheidsbijdragen	-	-	-
Verkoop onroerende zaken	842.226	238.027	-604.199
Wijzigingen in onderhanden werk	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	1.891	1.891	-
Vrijval agio leningen	-	-	-
Som der bedrijfsopbrengsten	2.810.364	2.206.164	-604.199
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa	349.388	117.890	-231.498
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken tdv eigen expl.	13.219	10.362	-2.856
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa:	-	-	-
Mutatie bedrijfswaarde	194.267	-	-194.267
Onrendabele top	73.628	-	-73.628
Afwaardering ogv art. 2.2.8 VSO II	-	-	-
Afboeking HBR	-	-	-
Afboeking HIR	-	-	-
Lasten onderhoud	927.277	889.519	-37.758
Overige bedrijfslasten	642.307	642.307	-
Som der bedrijfslasten	2.200.086	1.660.078	-540.008
BEDRIJFSRESULTAAT	610.278	546.086	-64.192
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Rentebaten	4.086	4.086	-
Opbrengsten financiële vaste activa	-	-	-
Rentelasten	-348.890	-330.623	18.267
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	265.475	219.549	-45.925
Opwaardering bezit o.b.v. woz waarde	-	443.408	443.408
Belastingen over gewone bedrijfsuitoefening	-	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	265.475	662.957	397.483
OVERIGE FISCALE CORRECTIES			
Gemengde kosten		4.500	
Vorming HIR		-94.192	
BELASTBARE WINST		573.265	
Verliesverrekening		-573.265	
BELASTBAAR BEDRAG		0	

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt €22.125 (2014: € 25.200) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

Bezoldiging Algemeen Bestuur

	2015	2014
Voorzitter	5.850	5.775
Secretaris	7.650	8.400
Penningmeester	5.775	6.600
Lid	1.500	1.125
Lid	825	750
Lid	525	825
Lid	-	900
Lid	-	825
Totaal	22.125	25.200

Tevens is er voor operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 33.536 (2014: € 33.536), die naar de individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

Vergoeding operationele activiteiten

	2015	2014
Voorzitter	4.900	5.700
Secretaris	16.858	16.358
Penningmeester	11.778	11.478
Totaal	33.536	33.536

Commissarissen

De bezoldiging van de huidige drie commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt voor zowel 2015 als 2014 € 1.200 per commissaris

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Wet openbaarheid topinkomens

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 2015: € 178.000. (2014: € 230.474.)
Dit is de norm van WNT-2, met ingang van 1 januari 2015. Voor woningcorporaties is echter in 2015 nog de Regeling woningcorporaties 2014 van toepassing.

Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Bruto beloning: € 187.340
- Belastbare vaste en variabele kostenvergoedingen: € 8.263
- Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn: € 34.871.

Deze onderdelen vormen communicerende vaten. Dit houdt in dat overschrijding van één van de onderdelen kan worden gecompenseerd in andere onderdelen.

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 gelden voor woningcorporaties echter de volgende bezoldigingsnormen:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	€ 82.100
B	€ 93.000
C	€ 103.900
D	€ 112.400
E	€ 130.600
F	€ 148.800
G	€ 167.000
H	€ 185.200
I	€ 203.400
J	Het bezoldigingsmaximum op grond van artikel 2.3 WNT

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 2015 € 82.100 (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 iin 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
R.H.M. Bessems	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

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Bezoldiging:

Naam topfunctionaris	R.H.M. Bessems		C.P.E. Abels		J.H.E. Vissers	
Jaar	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Functie	lid RvC	lid RvC	lid RvC	-	lid RvC	
Beloning	€ 1.200	€ 1.200	€ 1.200	-	€ 1.200	
Onkostenvergoeding	-	-	-		-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-		-	
Uitkering wegens beeindiging dienstverband	-	-	-		-	
Totaal bezoldiging	€ 1.200	€ 1.200	€ 1.200	-	€ 1.200	
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.	
Naam en functie die tijdens het dienstverband zijn bekleed	lid RvC	lid RvC	lid RvC		lid RvC	
Jaar waarin het dienstverband eindigt	2017	2017	2019		2019	
Motivering van overschrijding van de WNT	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.	

Naam topfunctionaris	H.J.G.M. Huntjens		A.N.H. Mulkens		J.H. Spaans	
Jaar	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Functie	Voorzitter	Voorzitter	Penningm.	Penningm.	Secretaris	Secretaris
Beloning	€ 10.750	€ 11.475	€ 17.553	€ 18.078	€ 24.508	€ 24.758
Onkostenvergoeding	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Uitkering wegens beeindiging dienstverband	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 10.750	€ 11.475	€ 17.553	€ 18.078	€ 24.508	€ 24.758
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	2016	2016	2016	2016
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	
Jaar	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Functie	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Beloning	€ 1.500	€ 1.125	€ 525	€ 750	€ 825	€ 825
Onkostenvergoeding	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Uitkering wegens beeindiging dienstverband	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 1.500	€ 1.125	€ 525	€ 750	€ 825	€ 825
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	2016	2016	2016	2016	2017	2017
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.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

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

	2015	2014
Totaal honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	24.000	24.244
Totaal honoraria voor andere controleopdrachten tbv de dVi	-	-
Totaal honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Totaal accountantskosten	24.000	24.244

Ernst & Young

	2015	2014
Totaal honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	-	10.285
Totaal honoraria voor andere controleopdrachten tbv de dVi	-	
Totaal honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Totaal accountantskosten	-	10.285

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt is vastgesteld door het bestuur op 7 juni 2016

H.J.G.M. Huntjens
Voorzitter

J.H. Spaans
Secretaris

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 7 juni 2016

R.H.M. Bessems

C.P.E. Abels

J.H.E. Vissers

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016

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

Bestemming van het resultaat 2015
Het resultaat wordt met goedkeuring door de Raad van Commissarissen in 2015 toegevoegd aan de Overige reserves. De resultaatbestemming is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na balansdatum
Er zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de jaarrekening.

Controleverklaring van een onafhankelijke accountant
Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Deloitte Accountants B.V.

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 7 juni 2016