

# WONINGSTICHTING BERG EN TERBLIJT

## J A A R V E R S L A G

2 0 2 1

Vastgesteld: 17 juni 2022

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

# JAARVERSLAG 2021

## Inhoudsopgave

### Deel I Bestuursverslag

1.	Bestuurlijk verslag .....	3
	1.1. Oprichting / doelstelling .....	3
	1.2. Volkshuisvestelijke activiteiten .....	3
	1.3. Woningwet 2015 .....	3
	1.4. Marktwaardering onroerend goed en Eigen Vermogen .....	4
	1.5. Volkshuisvestelijke doelstellingen .....	6
	1.6. Risicomanagement en financiële risico's .....	7
	1.7. Statuten en Reglementen. ....	9
	1.8. Bestuurlijke organisatie en werkapparaat .....	12
	1.9. Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen. ....	13
2.	Verslag Raad van Commissarissen .....	14
	2.1. Algemeen.....	14
	2.2. Statutaire bepalingen.....	14
	2.3. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2021.....	14
	2.4. Bestuur en organisatie .....	15
	2.5. Beoordeling bestuur en bezoldiging.....	16
	2.6. Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging .....	16
	2.7. Visitatie 2019 .....	16
	2.8. Samenstelling Raad van Commissarissen.....	16
	2.9. Tot slot .....	17
3.	Volkshuisvestingsverslag .....	18
	3.1. Prestatieafspraken.....	18
	3.2. Betrokkenheid van bewoner.....	19
	3.3. Kwaliteit van de woningen .....	20
	3.4. Onderhoud. ....	21
	3.5. Huisvesten doelgroep en wettelijke toewijzingscriteria.....	22
	3.6. Bijzondere aandachtsgroepen .....	23
	3.7. Huurprijsbeleid .....	23
	3.8. Financiële continuïteit .....	24

### Deel II Jaarrekening

Inhoudsopgave.....	28
Balans per 31 december 2021 (na resultaatbestemming).....	29
Winst- en Verliesrekening over 2021.....	30
Kasstroomoverzicht 2021 (directe methode) .....	31
Toelichting op de jaarrekening .....	32
Toelichting op de Balans .....	38
Toelichting op de Winst- en Verliesrekening .....	44
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2021 .....	47
Wet Normering Topinkomens .....	48
Ondertekening van de jaarrekening .....	50

### Deel III Overige gegevens en Accountantsverklaring

Overige gegevens .....	51
Controleverklaring van een onafhankelijke accountant .....	51

## 1. Bestuurlijk verslag

### 1.1. Oprichting / doelstelling

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

Hoewel in het kader van de Woningwet 2015 in beginsel in de gehele Woningmarktregio Limburg volkshuisvestelijke activiteiten kunnen worden ontplooid, beperkt de woningstichting haar activiteiten tot met name de woonkern Berg & Terblijt van de gemeente Valkenburg aan de Geul. De woningstichting is ingeschreven in het stichtingenregister onder nummer 14614618 bij de Kamer van Koophandel.

### 1.2. Volkshuisvestelijke activiteiten

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

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

Omdat de Woningstichting Berg en Terblijt enkel actief is op de doelgroepgerichte woningmarkt van de sociale volkshuisvesting, worden geen activiteiten verricht op het gebied van de onder d, e, g en h genoemde werkerreinen.

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

### 1.3. Woningwet 2015

Zoals in de jaarverslagen over de afgelopen jaren aangegeven zijn alle uit de nieuwe woningwet 2015 voortvloeiende maatregelen op het gebied van governance en organisatie benoemd en geïmplementeerd. Nu is het vooral van belang de diverse onderdelen periodiek te herijken en waar nodig bij te stellen of aan te passen aan nieuwe inzichten en wijzigingen van de wet- en regelgeving.

Dit betreft met name:

- Voortdurende monitoring en verbetering van de governance aspecten, zoals:
- Het Bestuursreglement en het Reglement van de Raad van Commissarissen;
- De toezichtvisie, en het toezichtkader en toetsingskader van de RvC;

- De actualisatie van de Beleidsvisie en beleidsplan;
- Jaarlijkse herijking van de diverse reglementen en uitwerkingsstatuten, zoals het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het Treasurystatuut, het investeringsstatuut, het verbindingenstatuut, de mandateringsregeling, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.
- Jaarlijks overleg en overeenkomst inzake de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie;
- Het periodiek actualiseren en vernieuwen van de interne fraude/risicoanalyse;
- De jaarlijkse actualisatie van de marktwaardering als waarderingsgrondslag voor het onroerend goed van de woningstichting. Inclusief de mede daaruit afgeleide nieuwe beleidswaarde, welke de 'oude' bedrijfswaarde vervangt;
- Jaarlijkse herbeoordeling en herijking van de uitvoering van het doelgroepgerichte woningtoewijzingsbeleid, inclusief de wijze van publicatie daarvan;
- Correct uitvoeren van het passend toewijzen voor de primaire doelgroep.

In de toezichtbrief 2021 van 18 november 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties dan ook geconstateerd dat de beoordeling van de mogelijke risico's bij de bedrijfsvoering geen aanleiding geeft een verdiepende beoordeling uit te voeren omdat alle beoordeelde onderdelen uit het beoordelingskader een laag risico weergeven. Voor het onderdeel governance wordt het risico op midden beoordeeld. Er worden geen interventies opgelegd.

In 2022 zal een toezichtgesprek georganiseerd worden waarbij de Autoriteit woningcorporaties geïnformeerd wil worden hoe de woningstichting met de toezichtafspraken en aanbevelingen is omgegaan.

Het WSW heeft op 17 januari 2022 aangegeven dat zij op basis van de recente beoordelingen het risicoprofiel van de woningstichting evenals in 2020 handhaaft in de laagste risicoklasse. In 2022 wil het WSW inzicht krijgen in de manier waarop het risicomanagement wordt voorgegeven, het duurzaamheidsbeleid wordt opgepakt en invulling wordt gegeven aan bestuursfuncties na het aftreden van 2 bestuursleden per 31-12-2022.

### Planning & Control

In 2021 zijn op basis van een uitwerking van de Planning & Control cyclus managementrapportages per kwartaal opgesteld. Deze managementrapportages worden bestuurlijk vastgesteld en goedgekeurd door de RvC.

Met deze kwartaalgewijze rapportage kan door bestuur en RvC de realisatie van de jaarbegroting zowel in financiële als in kwantitatieve en volkshuisvestelijke zin worden gemonitord en waar nodig de uitvoering van de jaarplanning worden bijgesteld.

## 1.4. Marktwaardering onroerend goed en Eigen Vermogen

### Marktwaarde

In 2021 is de in 2016 deels vernieuwde marktwaardering voor het woningbezit gecontinueerd. De nieuwe regels van deze hernieuwde marktwaarderingsmethodiek zijn aanzienlijk gewijzigd. Vanwege de voor de regio Zuid-Limburg geldende krimpvisie is in 2016 de full-versie van de marktwaardering uitgevoerd.

Voor het jaar 2021 is door de onafhankelijke gecertificeerde taxateur de update van de in 2019 uitgevoerde regulier 3-jaarlijkse integrale taxatie uitgevoerd. Hetgeen met name als gevolg van het verder aantrekken van de woningmarkt in 2021 tot een met (evenals in 2020) circa 11% aanzienlijke hogere marktwaarde van het woningbezit heeft geleid.

De totale op de hoogste waarde gebaseerde berekende waarde (in de meeste gevallen het uitpondscenario, maar in één complex is dit het doorexpluiten-scenario) van de woningportefeuille in verhuurde staat is met € 4.639.261,- gestegen naar een waarde van € 46.468.118,-.

De WOZ waarde van alle woningen samen bedraagt € 46.428.000,- en sluit derhalve nagenoeg aan bij de berekende marktwaarde.

Zoals ook in de voorgaande jaarverslagen geconcludeerd leidt deze hoge waardering van de netto marktwaarde tot een grote herwaarderingreserve. Vanuit commercieel en beleggers oogpunt geeft dit een aantrekkelijk beeld van de omvang van te realiseren winst bij verkoop van individuele woningen. Voor de woningstichting geeft dit echter vanuit haar sociale doelstelling voor de lange termijn weinig tot geen meerwaarde bij de beoordeling van de financiële stabiliteit en continuïteit van de woningstichting.

Een "reserve" die daarnaast ook de indruk kan wekken dat de woningstichting zeer kapitaalkrchtig is, terwijl in werkelijkheid dit in feite slechts een "papieren" reserve is. Een reserve die, met name vanwege de taakstelling van bouwen en beheren van sociale huurwoningen en het ontbreken van het bij commerciële beleggers gebruikelijke winststreven door verkoop, nooit gerealiseerd wordt. Ergo, de woningstichting moet en kan alleen maar rekenen met de uit de kasstromen van huurontvangsten minus exploitatielasten komende middelen bij de volkshuisvestelijke opgaven voor het in stand houden, verbeteren en verduurzamen van het woningbezit.

### Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2019 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde.

Voor de vaststelling van de beleidswaarde wordt de in feite commerciële marktwaarde in verhuurde staat, welke hiervoor is toegelicht, verminderd met een aantal factoren die van invloed zijn op de reële waarde van het verhuurde sociale vastgoed.

De beleidswaarde vormt wel een expliciet onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Na de continuering in 2019 van de voorlopige norm voor de Loan To Value van 75% is op basis van de ervaringen met de Beleidswaarde besloten om met ingang van het jaar 2020 de maximale toetsingsnorm voor de Loan To Value waarde op 85% van de Beleidswaarde te zetten. Het Bestuur en de RvC van Woningstichting Berg en Terblijt hebben er in 2021 voor gekozen om de interne norm vast te stellen op een maximale Loan to Value van 75%.

### Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsregels en -standaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Bij Woningstichting Berg en Terblijt spelen, naast de reguliere afslag voor het doorexploiteren, de intensieve renovatie- en verbeteringsplannen hierbij een grote rol, hetgeen leidt tot de volgende vertaling van de getaxeerde Marktwaarde in de Beleidswaarde:

<b>BEREKENING BELEIDSWAARDE</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>MARKTWAARDE</b>	41.828.857	<b>46.468.118</b>
afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-530.968	<b>1.664.955</b>
afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-12.124.138	<b>-13.286.198</b>
afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-3.703.773	<b>-4.018.162</b>
afslag wegens beheer (beheerskosten)	-3.134.685	<b>-4.021.602</b>
<b>BELEIDSWAARDE</b>	22.335.293	<b>26.807.111</b>

Dit impliceert dat circa 42% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit wel aan fluctuaties onderhevig.

Zoals eerder aangegeven is de marktwaarde op zich met 11% gestegen en is de berekening van de daarvan afgeleide Beleidswaarde als volgt toe te lichten.

- **Afslag beschikbaarheid**

De afslag voor de beschikbaarheid wordt bepaald door voor alle marktwaardecomplexen het doorexploteerscenario aan te houden.

- **Afslag betaalbaarheid**

De afslag voor de betaalbaarheid wordt bepaald door de markthuren te vervangen door de streefhuren.

In verhouding is de markthuur meer gestegen dan onze eigen beleidshuur is gedaald waardoor de afslag per saldo minder wordt.

	2020	2021	Vershil %
<b>Beleidshuur</b>	173.983	<b>180.862</b>	3,95%
<b>Markthuur</b>	228.810	<b>244.049</b>	6,66%

- **Afslag kwaliteit**

De beleidsnorm inzake onderhoud komt voor 2021 uit op € 1.901 (t.o.v. € 1.878 in 2020).

- **Afslag beheer**

De beleidsnorm inzake beheer is opnieuw berekend en komt voor 2021 uit op € 1.147 (t.o.v. € 1.089 in 2020).

## 1.5. Volkshuisvestelijke doelstellingen

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

Op deze wijze kan de woningstichting blijven voldoen aan zowel de eisen van financiële continuïteit, als aan de volkshuisvestelijke doelstellingen waar de woningstichting voor staat. Belangrijk onderdeel van het strategisch voorraadbeleid is het besluit in 2017 om in beginsel geen individuele woningen meer te verkopen, tenzij deze vaak oudere woningen een solitaire ligging hebben en grote investeringen vergen om weer verhuurbaar te zijn.

Tevens is in de komende jaren de verdere noodzakelijke verduurzamingsopgave van de woningen van steeds groter belang en is dit aspect in het nieuwe beleidsplan voor de jaren 2022-2026 dan ook een belangrijk onderdeel.

### Financierbaarheid

Het huidige financieringsvolume van de woningstichting bedraagt met 36,4% van de Beleidswaarde ruim minder dan de helft van de reguliere verantwoorde Loan To Value norm van 85%.

En ondanks de verhoging van de LTV in de komende jaren als gevolg van de de renovatie- en verduurzamingsprojecten en de nieuwbouwontwikkelingen blijkt uit de financiële meerjaren prognose, dat de financierbaarheid van nieuwe dan wel af te lossen leningen in de komende jaren geen probleem voor de woningstichting zal opleveren.

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

Ook het WSW is, zoals al eerder vermeld, van oordeel dat op dit moment voor de komende jaren geen financieringsprobleem te voorzien is. Wel blijft het van belang de voorgenomen verbeteringen en verduurzaming van het woningbezit goed in beeld te houden en ook de fiscale heffingen, zoals de Vennootschapsbelasting, in de komende jaren goed te kunnen inschatten.

## **Investeringscapaciteit en levensvatbaarheid**

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

Tevens is er op basis hiervan voldoende financiële ruimte voor verantwoorde nieuwbouw mogelijkheden binnen de sociale huurgrenzen, die zich in de komende jaren kunnen voordoen.

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

## **1.6. Risicomanagement en financiële risico's**

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 in en in te spelen op risico's waaraan wij blootgesteld zijn of kunnen worden. Het gaat daarbij om risico's op zowel strategisch, tactisch als 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.

In vervolg op de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet wordt jaarlijks de in 2016 uitgevoerde interne en externe bedrijfsrisico's analyse geactualiseerd en herbeoordeeld.

Hiermede kunnen de mogelijke risico's als gevolg van veranderende wetgeving en interne oorzaken in kaart worden gebracht en zo nodig worden gemanaged.

De risico's voor Woningstichting Berg en Terblijt zijn vanuit een vijftal aandachtsgebieden bekeken, te weten:

### **Financiële risico's**

#### **Algemeen**

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

#### **Marktrisico**

Woningstichting Berg en Terblijt beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen. Hiertoe wordt jaarlijks het in 2014 op basis van een integrale opzet voor alle wooncomplexen opgestelde Strategisch Voorraad Beleid, integraal herbeoordeeld en geactualiseerd. In dit SVB wordt zowel de ontwikkeling van de respectievelijke doelgroepen als de kwaliteitseisen van deze doelgroepen aan het woningbestand getoetst en waar nodig in combinatie met de verduurzamingsopgaven periodiek bijgesteld.

Hiermee wordt bereikt dat ook bij wijzigende marktontwikkelingen de woningvoorraad voor de diverse doelgroepen geschikt is en blijft.

#### **Valutarisico**

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

#### **Renterisico**

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



### **Kredietrisico**

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

### **Liquiditeitsrisico**

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

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

#### **Aandachtsgebied 'markt':**

- Stagnatie doorstroom van huur naar koop door een hoog aandeel koopwoningen in marktgebied, vergrijzing en het langer in gezinswoningen blijven van ouderen;
- Verschil in kwaliteit tussen behoefte en het huidig aanbod op de woningmarkt;
- Betaalbaarheid van woningen als gevolg van stagnerende inkomensontwikkeling bij de doelgroep en de beperkte huurverhogingen.

#### **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 2021 van minimaal 80% aan inkomens tot € 40.024,- en maximaal 10% aan inkomens tot € 44.665,- en maximaal 10% aan inkomens boven € 44.665,- als gevolg van de in Europees verband vastgestelde Nederlandse regelgeving inzake staatsteun aan woningcorporaties;
- De herziening van de woningwet, inperking van het werkdomein en strikte scheiding van DAEB en niet-DAEB-activiteiten;
- En zeker ook de regels van "Passend toewijzen", waarbij maximum inkomens- en huurprijzen zijn vastgelegd waar binnen woningen aan mensen met een inkomen onder de inkomensgrens voor huurtoeslag mogen worden verhuurd. Met tot gevolg dat de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep aanzienlijk verder wordt beperkt;
- Hierdoor wordt naast de bestaande problematiek van de maximale inkomensgrens, met het verbod van woningtoewijzing aan mensen die net iets meer dan het minimale boven de huurtoeslaggrens verdienen, nu als het ware ook voor de lagere inkomensgroepen de beschikbaarheid van sociale huurwoningen beperkt;
- Woningen met een huurprijs boven de zogenaamde aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€ 633,25 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 678,66 voor 3 en meer persoonshuishoudens) mogen enkel nog worden toegewezen aan mensen met een inkomen tussen € 32.200,- en € 40.024,- (in 2021). Anderzijds leidt de wens en noodzaak van kwaliteitsverbetering en met name verduurzaming van de woningen tot aanzienlijke investeringen en waar mogelijk tot aanpassing van de huurprijs, waardoor het toewijzingsprobleem echter nog verder wordt vergroot.

#### **Aandachtsgebied 'vastgoed':**

- Hoge onrendabele toppen bij nieuwbouw door relatief kleine schaal van nieuwbouwprojecten, huur- en marktbeleid, verhuurdersheffing, kwaliteitseisen en langere voorbereidingstijden;
- Uitwerking en invulling van verduurzaming en verbetering woningbezit;
- Mogelijke toekomstige afname voorzieningenniveau en in stand houden leefbaarheid in de kernen van het werkgebied.



### **Aandachtsgebied 'financiering':**

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

### **Aandachtsgebied 'organisatie':**

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

### **Samenvatting reguliere Risicofactoren:**

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

### **Aandachtsgebied 'Toekomst en COVID19-virus'**

De begin 2020 ontstane pandemie door het Covid-19 virus is ultimo 2021 nog steeds niet beëindigd. Weliswaar zijn er sedert begin 2021 vaccinaties beschikbaar, maar is eind 2021 nog niet iedereen gevaccineerd. Maar vanwege de hoge vaccinatiegraad (circa 86%) is na de daling van de vermindering van de 4e "Corona golf" in maart 2022 besloten dat er geen beperkende maatregelen meer van kracht zijn.

Ook in 2021 zijn er geen problemen ontstaan met de huurbetaling van de bewoners van sociale huurwoningen. En heeft er ook bij Woningstichting Berg en Terblijt niemand van individueel maatwerk bij huurachterstand of betalingsproblemen gebruik hoeven te maken.

Desalniettemin heeft de regering begin maart 2021 besloten de algemene huurverhoging voor sociale huurwoningen in 2021 achterwege te laten en de huurprijzen dus tot 1-7-2021 te bevriezen. Hoewel deze maatregel op individueel huurdersniveau weinig zoden aan de dijk zet met een gemiddelde besparing van € 6,- per maand, levert deze maatregel de woningstichting een jaarlijks terugkerende verliespost van circa € 20.000,- op. Geld dat dus niet meer beschikbaar is voor (de financiering van) woningverbetering en/of verduurzaming.

De ontwikkelingen in 2020 tot 2022 geven geen aanleiding de doorrekeningen van diverse al of niet worst-case scenario's die in het jaarverslag 2020 zijn gemaakt bij te stellen. Te meer omdat in 2020 tot 2022 geen negatieve gevolgen van de pandemie voor de exploitatie van de sociale huurwoningen zijn waar te nemen. Ook de waarde van het vastgoed is verder gestegen en de vooruitzichten zijn niet van dien aard dat er nu extra maatregelen moeten worden genomen.

Mochten echter onverhoopt in de loop van 2022 signalen ontstaan dat de financieel-economische en maatschappelijke situatie in de wereld zich toch in negatieve zin kan ontwikkelen, zullen we direct de mogelijke gevolgen daarvan voor onze bewoners en de woningexploitatie en daaruit volgende vermogensontwikkeling in beeld brengen en daarover rapporteren.

## **1.7. Statuten en Reglementen.**

### **Wettelijke statuten**

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

## Reglement Financieel beleid en beheer

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

Het gewijzigde financieel reglement is eind 2017 ter goedkeuring aan de Autoriteit woningcorporaties voorgelegd en in 2018 is de goedkeuring voor het aangepaste reglement van de Aw verkregen.

## Overige reglementen.

In 2017 zijn de uit de beginselen van de "good governance practice" en de Woningwet 2015 voortvloeiende reglementen en statuten volledig uitgewerkt en ingevoerd, dit betreft de volgende reglementen. Deze reglementen en statuten worden jaarlijks beoordeeld op actualiteit.

### a. Bestuursreglement.

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

### b. Mandateringsregeling.

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

### c. Investeringsstatuut.

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

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

### d. Verbindingenstatuut.

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

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

### e. Integriteitscode.

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

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

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

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

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

f. Klokkenluidersregeling.

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

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

### **Verbindingen**

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

## 1.8. Bestuurlijke organisatie en werkapparaat

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

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

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

### De Raad van Commissarissen

Per 31 december 2021 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

Mevrouw Mr. C.P.E. Abels,	benoemd tot 1-1-2023, niet meer herbenoembaar
De heer Ir. J.H.E. Vissers,	benoemd tot 1-1-2023, niet meer herbenoembaar
De heer A.J.M. van Rijen,	benoemd tot 1-1-2025, niet meer herbenoembaar

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

### Het Dagelijks Bestuur

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

De samenstelling van het Dagelijks Bestuur ultimo 2021 is als volgt :

De heer H.J.G.M. Huntjens, voorzitter	benoemd tot 1-1-2023
Mevrouw M.H.M.G. Leenders-Stassen, secretaris	benoemd tot 1-1-2024
De heer J.E.J. van Kan, penningmeester	benoemd tot 1-9-2024

### Het Algemeen Bestuur

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

De heer J. Dauven.	benoemd tot 1-7-2024
De heer C. Savelkoul	benoemd tot 23-8-2025
De heer W van de Wier	benoemd tot 1-1-2023

De heer C. Savelkoul is benoemd op voordracht van de bewonersraad. Hiermee is voldaan aan artikel 7 lid 6 van de statuten.

### Werkapparaat

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

Met ingang van 2016 worden tevens een aantal aanvullende werkzaamheden, met name op het gebied van administratieve afwerking huur- en verhuurwerkzaamheden alsmede correspondentie en archivering, door Maasvallei uitgevoerd.

Met ingang van 2017 is ook de projectvoorbereiding, -begeleiding en -uitvoering van de uit het actuele Strategisch Voorraad Beleid voortvloeiende renovatie- en groot onderhoudsprojecten bij Maasvallei ondergebracht.

De jaarrekening 2021 is, onder de verantwoordelijkheid van het dagelijks bestuur van Woningstichting Berg en Terblijt, samengesteld door de financiële medewerker van Woningstichting Maasvallei Maastricht.

## 1.9. Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen.

### Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 40.563 (2020: € 40.014) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

### Bezoldiging Algemeen Bestuur

Functionaris	2021	2020	2019	2018
Voorzitter	13.239	12.671	14.952	16.689
Secretaris	10.590	10.135	9.965	11.924
Penningmeester	10.590	10.135	9.965	11.294
Lid	3.106	3.033	2.971	2.869
Lid	2.048	2.020	1.975	1.916
Lid	2.048	2.020	1.975	1.916
<b>Totaal</b>	<b>40.563</b>	<b>40.014</b>	<b>42.297</b>	<b>47.238</b>

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

Tevens is er voor de uitvoering van operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 14.298 (2020: € 14.361), die naar de respectievelijke individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

### Vergoeding operationele activiteiten Dagelijks Bestuur

Functionaris	2021	2020	2019	2018
Voorzitter	7.940	7.599	4.987	4.773
Secretaris	2.650	2.536	4.987	4.773
Penningmeester	2.650	4.226	4.987	4.773
<b>Totaal</b>	<b>14.298</b>	<b>14.361</b>	<b>14.961</b>	<b>14.319</b>

Sedert 2016 zijn veel van de operationele taken die voorheen door het Dagelijks Bestuur zelf werden uitgevoerd overgeheveld naar Maasvallei Maastricht, die sedert 2014 ook al de administratieve en technische ondersteuning biedt, omdat Woningstichting Berg en Terblijt zelf geen (beheer)medewerkers in dienst heeft. Hierdoor is de werkbelasting voor de DB leden aanzienlijk verminderd.

### Vergoeding Commissarissen.

De vergoeding van de commissarissen heeft in 2021 in totaal € 13.506 bedragen (2020: € 12.993).

Elk van de drie commissarissen heeft een vergoeding ontvangen van € 4.502 (2020: € 4.331).

## 2. Verslag Raad van Commissarissen

In dit verslag informeren wij u over de wijze waarop de Raad van Commissarissen in 2021 zijn rol als toezichthouder heeft ingevuld.

### 2.1. Algemeen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt, op het beleid en op de algemene zaken in de woningstichting en staat het bestuur met raad en daad ter zijde. De Raad van Commissarissen richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningstichting.

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden zoals die gelden conform de vigerende wetgeving.

### 2.2. Statutaire bepalingen

De Statuten van de Woningstichting Berg en Terblijt zijn in overeenstemming met de vigerende wetgeving en door de Autoriteit Woningcorporaties geaccordeerd.

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

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

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

De werkwijze, zoals vastgelegd in nieuwe Woningwet, is in 2021 gecontinueerd. Dit heeft geleid tot een positieve zienswijze 2021 van de Autoriteit Woningcorporaties.

Hoewel de Woningstichting Berg en Terblijt geen lid is van Aedes, onderschrijft de Raad van Commissarissen ook in 2020 de beginselen van de Aedes Governancecode. De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan een transparant bestuur waarin de belangen van alle belanghebbenden op geëigende wijze worden meegewogen. Naar de mening van de Raad van Commissarissen is de Governancecode en de nieuwe woningwet een goed instrument voor het vertrouwen van het publiek in een eerlijke, integere en transparante gang van zaken. De Woningstichting Berg en Terblijt voldoet hieraan.

### Lidmaatschap vereniging toezichthouders in woningcorporaties [VTW].

De Raad van Commissarissen is in 2021 lid geworden van VTW om daarmee om ook ten aanzien van specifieke RvC taken professionaliteit en actualiteit te borgen. Het VTW informeert leden eveneens inzake gewijzigde of aangepaste RvC wetgeving en –taakomschrijvingen en geeft advies hoe hier na te handelen.

### 2.3. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2021.

De Raad van Commissarissen heeft in 2021 zes maal overleg gevoerd, deels digitaal gezien de COVID-19 restricties en deels fysiek. Tijdens één van deze bijeenkomsten werd op 10 juni 2021 een separaat overleg gevoerd met de externe accountant, om een duidelijk beeld te krijgen van de concept jaarstukken en het handelen van het bestuur in deze.

Evenals voorgaande jaren heeft ook in het verslagjaar 2021 in een zestal vergaderingen regulier overleg plaatsgevonden tussen het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen. Hierbij zijn onder andere de Jaarrekening 2020 van Woningstichting Berg en Terblijt, het Accountantsverslag 2020, de Financiële Meerjaren Begroting 2022-2026, de onderhoudsbegroting van de Woningstichting Berg en Terblijt voor het jaar 2022, de huurverhoging, alsmede de Meerjaren Onderhoudsbegroting 2022-2026 behandeld en goedgekeurd.

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

Eveneens is in juli goedkeuring verleend voor de Leningruil Vestia, een door Aedes opgesteld noodplan ter borging van de continuïteit van corporatie Vestia. Ook de Woningstichting heeft in deze haar verantwoordelijkheid als volkshuisvester genomen en besloten deel te nemen aan dit noodplan.

In 2021 zijn wederom kwartaalrapportages opgesteld, besproken en beoordeeld. Dit levert na doorgevoerde presentatie wijzigingen een duidelijk beeld op van de tussentijdse stand van zaken en de inhoudelijke beraadslagingen daaromtrent, zowel in de interne vergadering als ook in de beraadslagingen met het Bestuur.

Het overleg over de huurverhoging en onderhoudsbegroting vond zoals gewoonlijk plaats in gezamenlijkheid met de Bewonersraad en alle behandelingen en goedkeuringen zijn naar de mening van de Raad van Commissarissen conform het bepaalde hieromtrent in de statuten en het BBSH, c.q. de nieuwe Woningwet verlopen.

Het belang van een goed functionerende Bewonersraad en een goede samenwerking met het bestuur werd opnieuw onderkend en in concrete (overleg) voorstellen vormgegeven. Transparantie van bestuursbeleid en, waar mogelijk en/of gewenst, de betrokkenheid van de Bewonersraad bij de totstandkoming van dit beleid staan hierbij als meest belangrijke uitgangspunten voorop.

Wat betreft de specifieke beleidsterreinen spitst zich dit met name toe op het huurbeleid, het strategisch voorraadbeleid en het onderschrijven van de prestatieafspraken. Om de onderlinge samenspraak, transparantie en onderling begrip verder te bevorderen heeft in 2021 een gezamenlijke themabijeenkomst plaatsgevonden tussen Bewonersraad, bestuur en RvC, waarbij voldoende tijd is ingeruimd om over diverse onderwerpen van gedachten te wisselen en kennis te nemen van elkaars standpunten. Partijen waren hierover positief en er is besloten om in 2022 hiermee door te gaan.

In het kader van het opstellen/actualiseren van het strategisch voorraadbeleid is het geschikt houden van de bestaande voorraad voor huisvesting van de primaire doelgroep en de kwaliteitseisen die daaraan gesteld worden, wordt het mutatieonderhoud en het planmatig onderhoud optimaal op elkaar afgestemd en geïntensiveerd. De realisatie van de hieruit voortvloeiende activiteiten heeft in 2021 plaatsgevonden met een overloop naar 2022. Realisatie heeft plaatsgevonden binnen de vooraf vastgestelde budgetten, waarbij het uitgangspunt is dat de huurlasten voor de bewoners niet extra stijgen en voor de komende jaren naar verwachting een gematigd huurbeleid kan worden toegepast, gewaarborgd werden.

## 2.4. Bestuur en organisatie

De samenwerking met Woningcorporatie Maasvallei, voor het technisch en administratief beheer, de woningzoekende inschrijvingen en registratie inclusief de selectie van nieuwe kandidaat-huurders voor woningtoewijzing bij mutatie, werd ook voor 2021 gecontinueerd.

Het toewijzingsmandaat berust echter onveranderd bij het Bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt. In 2021 is deze samenwerking wederom geëvalueerd en zijn er nieuwe budgettaire afspraken gemaakt voor 2022.

Uitgangspunt blijft dat enkel de uitbesteding van de operationele uitvoerende taken wordt doorgevoerd. De verantwoordelijkheid voor de volkshuisvestelijke en financieel-economische beheertaken blijven volledig liggen bij de Woningstichting.

In 2021 heeft de Raad van Commissarissen de herbenoeming voorgesteld van dhr. J. van Rijen als lid van de RvC tot 1 januari 2025, op voordracht van de bewonersraad. Eveneens is dhr. C. Savelkoul voorgedragen tot herbenoeming als algemeen bestuurslid tot 23 augustus 2025. De Autoriteit Woningcorporaties heeft in beide voordrachten toegestemd.



## 2.5. Beoordeling bestuur en bezoldiging

De Raad van Commissarissen ervaart de samenwerking met zowel het Algemeen Bestuur als het Dagelijks Bestuur wederom als goed. Er is een sfeer van openheid en wederzijdse waardering, waarbinnen zaken transparant besproken worden. Zaken worden respectvol, maar ook met de benodigde scherpte tussen de gremia bediscussieerd. De beoordeling van het Bestuur door de Raad van Commissarissen aan de hand van een vastgestelde Toezichtvisie en bijbehorend toetsingskader heeft in 2021 plaatsgevonden. De resultaten zijn met het bestuur gedeeld en besproken.

In een notitie die door de Raad van Commissarissen is ontvangen inzake de bestuursvergoedingen over 2022 heeft zij haar goedkeuring verleend omtrent de bezoldiging van het Algemeen Bestuur en de vergoeding van operationele activiteiten van het Dagelijks Bestuur.

## 2.6. Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging

In 2021 heeft een zelfevaluatie door de RvC plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn ter kennisneming met het bestuur gedeeld.

Zelfevaluatie vindt ieder jaar plaats waarbij elk tweede jaar onder externe begeleiding.

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Berg en Terblijt is zich bewust dat verdere professionalisering van het intern toezicht bijdraagt aan het vergroten van de doelmatigheid en kwaliteit van de Woningstichting. In 2022 zal de Raad van Commissarissen weer een zelfevaluatie onder externe begeleiding uitvoeren en deze ook weer aan het Bestuur ter hand stellen en bespreken.

In 2021 is de Raad van Commissarissen niet gewijzigd.

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen in 2021 bedroeg in totaal

€ 13.506,- en bestaat uit een vaste jaarlijkse bruto vergoeding van € 4502,- 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 2021 voor 2022 opnieuw vastgesteld. Daarbij is conform de Governancecode Woningcorporaties de Honoreringscode Commissarissen van de VTW als leidraad gehanteerd.

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

## 2.7. Visitatie 2019

Conform de nieuwe woningwet van 2015 is er op 4 april 2019 een visitatie uitgevoerd. Het betrof de periode 2015-2018. In 2023 zal, onder externe begeleiding een visitatie over 2019-2022 plaatsvinden.

## 2.8. Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is in 2021 als volgt samengesteld.

Mevrouw Mr. C.P.E. Abels plv.voorzitter	per 01-01-2017
Geboortedatum:	14-09-1964
Kennisgebied:	Juridische zaken
Hoofdfunctie:	Raadsadviseur Gemeente Roerdalen
Nevenfuncties:	
Lid RvT VitaalWonen Limbricht tot	01-12-2015
1 <sup>e</sup> benoeming:	01-01-2015
Benoemd tot:	01-01-2023
Herbenoembaar:	nee

De heer ir. J.H.E. Vissers voorzitter per 01-01-2017	
Geboortedatum:	11-11-1952
Kennisgebied:	Bouwtechnisch/vastgoed
Hoofdfunctie:	Vastgoedadvies en -management
Nevenfuncties:	
1 <sup>e</sup> benoeming:	01-01-2015
Benoemd tot:	01-01-2023
Herbenoembaar:	nee

### Op voordracht van de bewonersraad

De heer A.J.M van Rijen per 01-01-2017	
Geboortedatum:	13-02-1958
Kennisgebied:	Financiën
Hoofdfunctie:	Zelfstandig gevestigd accountant en Belastingadviseur* *per 1-8-2021 is de heer van Rijen met pensioen
Nevenfuncties:	
	Penningmeester Ondernemingsvereniging Berg en Terblijt tot 01-08-2021
1 <sup>e</sup> benoeming:	01-01-2017
Benoemd tot:	01-01-2025
Herbenoembaar:	nee

## 2.9. Tot slot

In 2021 is, wederom onder moeilijke COVID-19 omstandigheden, met veel inzet gewerkt door de Woningstichting Berg & Terblijt. De renovatieprojecten zijn een intensieve bemoeienis geweest voor het Bestuur en zijn goed begeleid met een gecontroleerde overloop naar 2022. Een tweetal nieuwbouwprojecten zijn verder concreet gemaakt. Voor één project zijn de financiële kaders reeds vastgesteld en budgettair goedgekeurd in 2021; uitvoeringstart staat voor 2022 gepland. Een tweede project is in 2021, in samenspraak met de gemeente Valkenburg, verder geconcretiseerd en zal in 2022 verder vorm krijgen. De Raad van Commissarissen steunt het bestuur in deze initiatieven, met inachtnaam van haar governance taken, volledig.

In complexe omstandigheden heeft de stichting haar maatschappelijke taak naar beste kunnen vervuld en verdere professionaliseringsslagen gemaakt. De Raad van Commissarissen wil in dit kader het Algemeen Bestuur en het Dagelijks Bestuur danken waarop de prestaties in het afgelopen jaar tot stand zijn gekomen.

Ook past op deze plaats een woord van dank voor de constructieve bijdrage die de Bewonersraad van onze Woningstichting ook in 2021 heeft geleverd. De gezamenlijke inspanning van de Bewonersraad om samen met het Bestuur tot goede prestatieafspraken met de gemeente Valkenburg te komen, verdient waardering.

Berg en Terblijt, 29 maart 2022

Mr. C.P.E. Abels

ir. J.H.E. Vissers

A.J.M. van Rijen

## 3. Volkshuisvestingsverslag

### 3.1. Prestatieafspraken

Met de gemeente en de drie collega-corporaties die in de gemeente actief zijn worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt om onze werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting op elkaar af te stemmen en vast te leggen. In juni 2021 is een bod gedaan aan de gemeente voor de prestatieafspraken 2022. Sinds de komst van de nieuwe Woningwet spelen ook de huurdersorganisaties een volwaardige rol bij de totstandkoming van prestatieafspraken. De afspraken gaan over volkshuisvesting in de brede zin van het woord, zoals:

- Bouwen en verwerven van woongelegenheden:

Hoewel bij het afsluiten van de prestatieafspraken 2020 hiervan nog geen concrete sprake was, zijn in de loop van 2020 wel enkele nieuwbouw initiatieven ontstaan, en wel:

- De aankoop van 11 nieuwbouwappartementen van de ontwikkelaar en bouwer Jongen Bouwbedrijven. Het betreft hier een van 2 nieuwbouwblokken op de voormalige schoollocatie "Bergervliet" aan de Langen Akker in Berg en Terblijt. Het andere blok van 8 appartementen wordt door de ontwikkelaar/bouwer aan individuele kopers verkocht. In 2021 is de Omgevingsvergunning verleend doch hiertegen is een omwonende in verzet gekomen. De bouw laat op zich wachten i.v.m. deze beroepsprocedure.
- Met de gemeente is in 2020 overleg gestart over een nieuwbouwontwikkeling op de locatie van de voormalige basisschool in Vilt, waarmee met name in de grote woningbehoefte bij starters en ouderen kan worden voorzien. In 2021 is over deze plannen overleg gevoerd met de gemeente hetgeen moet resulteren in een koop- en exploitatieovereenkomst. Daarna kan de planuitwerking starten.

- Bouwen en verwerven van gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming:

De woningstichting heeft geen plannen voor bouwen of verwerven van gebouwen met een maatschappelijk gebruiksbestemming.

- Bijdrage leefbaarheid:

In het kader van de leefbaarheid wordt aandacht geschonken aan de, anders dan het reguliere onderhoud van de bij de woongelegenheden behorende omgeving, zoals brandpaden en dergelijke. Waarbij met name ook aan de veiligheid van de woningen en de woonomgeving aandacht zal worden geschonken en daar waar nodig gerichte activiteiten ter verbetering hiervoor te ondernemen.

Ook wordt de vergaderruimte in het gebouw Akkerstaete kostenloos ter beschikking gesteld voor een leefbaarheidsproject genaamd De Hoeskamer van de zorgaanbieders in de gemeenschap van Berg, Terblijt en Geulhem. Doelstelling is het vermindering van eenzaamheid van ouderen en de ouderen een gezellige middag aanbieden.

- Samenstelling woningvoorraad:

De woningstichting heeft geen plannen de samenstelling van de woningvoorraad door vervreemding te wijzigen. In 2017 is besloten het verkoopbeleid te wijzigen en in beginsel geen bestaande huurwoningen meer te verkopen. Enkel indien versnipperd gelegen huurwoningen zowel in financiële dan wel markttechnische zin, geen of slechts beperkte verhuurwaarde hebben, kan tot verkoop van die individuele woning worden besloten.

Gezien de wettelijke ruimte daartoe is tevens besloten bij woningen die daarvoor in aanmerking komen, de huurprijs bij de jaarlijkse huurverhoging boven de sociale huurgrens van momenteel € 752,33 te laten uitkomen.

- Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad:

- Conform het actuele strategisch voorraadbeleid is in 2021 het renovatie- en verbeterings- en verduurzamingsproject van 9 woningen van complex 109 afgerond. Het energielabel van deze woningen gaat met meerdere stappen vooruit van een F/G label naar minimaal een B label.
- Tevens is in 2021 de ingrijpende renovatie en verduurzaming van de 15 woningen van complex 103 en de 8 woningen van complex 204 verder uitgewerkt, voorbereid en aanbesteed. De uitvoering van de werkzaamheden start in januari 2022. Afronding is voorzien medio 2022. Het energielabel zal bij deze woningen van het oude F/G niveau wijzigen in minimaal een A label.

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid:  
Het huurprijsbeleid alsmede het toewijzingsbeleid van de woningstichting is erop gericht de woningvoorraad bereikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep van beleid zoals aangegeven in de betreffende inkomenscategorieën.  
De woningstichting Berg en Terblijt zal in beginsel een inflatievolgend huurbeleid toepassen, dus zonder aanvullende verhoging en zonder toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Huisvesting specifieke categorieën van personen:  
Zoals sedert jaren gebruikelijk werkt de woningstichting ook in 2021 en daarna volledig en actief mee aan de huisvesting van de specifieke doelgroepen zoals bedoeld in artikel 36 van het BTIV 2015. Vanzelfsprekend voor zover dit in de komende jaren binnen de beschikbaarheid van het woningbestand van de woningstichting mogelijk is.
- Rijksprioriteiten:  
Voor zover van toepassing is bij de diverse onderdelen rekening gehouden c.q. wordt rekening gehouden met de door de Minister vastgestelde c.q. nog vast te stellen rijks prioriteiten.

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

Conform het gestelde in artikel 44 van de Woningwet en artikel 39 van het BTIV, is het activiteitenplan opgesteld en in de gezamenlijke vergadering van het Algemeen Bestuur, de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad van de Woningstichting Berg en Terblijt op 17 november 2020 als zodanig vastgesteld.

In december 2019 is door de gemeenteraad van de gemeente Valkenburg aan de Geul de woonvisie 2020-2025 vastgesteld. Deze woonvisie is de basis waarop de activiteitenplannen van de woningstichtingen mede de basis vormen voor de af te sluiten overeenkomst inzake de prestatieafspraken voor het jaar 2021. Ook de Bewonersraad, als 3<sup>e</sup> partij in deze overeenkomst stemt hiermede in en heeft de overeenkomst inzake de prestatieafspraken medeondertekend.

### 3.2. Betrokkenheid van bewoner

#### Bewonersraad

Binnen de Woningstichting Berg en Terblijt functioneert een Bewonersraad als vertegenwoordigingsorgaan van alle huurders/bewoners.

Ultimo 2020 bestond de Bewonersraad uit de volgende 5 personen:

- De heer B. Keijdener (Voorzitter)
- Mevrouw L. Ubachs (secretaris)
- De heer J. Blom (lid)
- De heer P. Jeurissen (lid)
- De heer R. Hellewig (lid)

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

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

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

### Overleg met huurders

Het overleg met de huurders geschiedt door middel van de gekozen Bewonersraad. In 2021 is de onderhoudsbegroting ter beoordeling aan de Bewonersraad voorgelegd. De opmerkingen vanuit de Bewonersraad zijn alsnog in de onderhoudsbegroting meegenomen.

In 2021 is geen huurbeleid vastgesteld aangezien het Kabinet heeft gekozen voor een huurbefriazing tot 1 juli 2022. Om deze reden heeft geen overleg over het huurbeleid plaats gevonden.

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

### Klachtencommissie

De Woningstichting Berg en Terblijt is met Woningstichting Maasvallei overeengekomen om de voorkomende klachten aan de klachtencommissie van Woningstichting Maasvallei voor te leggen. In het jaar 2021 zijn er geen klachten schriftelijk ingekomen.

### Spreekuur

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

### Verhuiskostenregeling

Van de in het verleden in overleg met de Bewonersraad vastgestelde verhuiskostenregeling opgesteld voor sloop en renovatieprojecten is ook in 2021 geen gebruik gemaakt.

## 3.3. Kwaliteit van de woningen

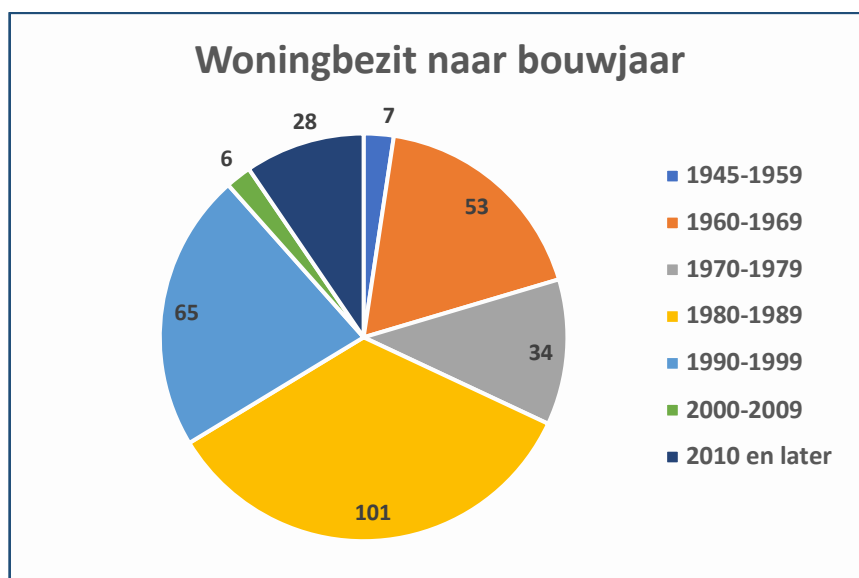
### Woningbezit (art. 45 woningwet)

In 2021 zijn er geen woningen gebouwd of gesloopt. Het woningbezit bestaat uit 294 woningen en is verdeeld over 22 complexen en bestaat uit eengezinswoningen, seniorenwoningen (waarvan 32 aanleunwoningen), duplex en HAT-woningen.

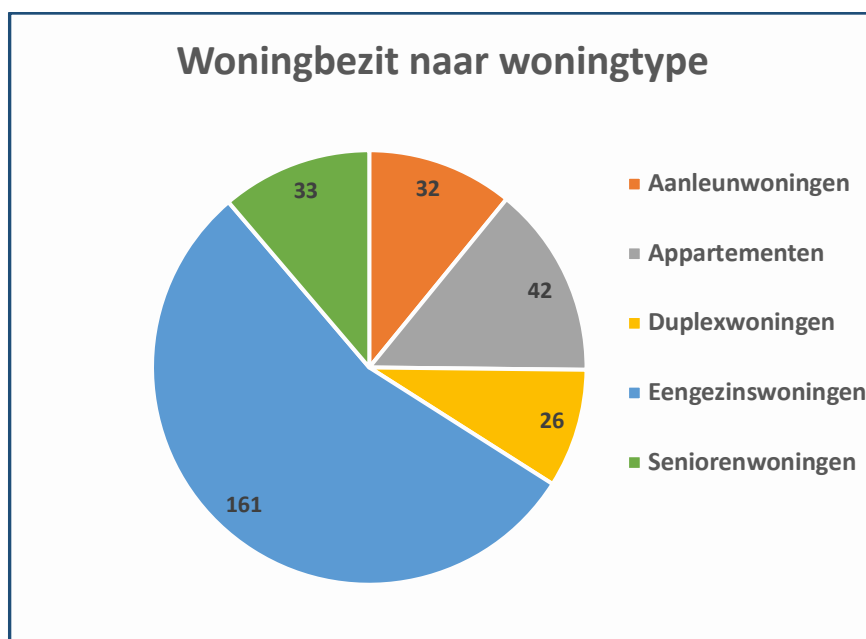
Alle woningen van de Woningstichting Berg en Terblijt vallen qua huurprijs in beginsel onder de liberalisatiegrens. Als gevolg van individuele jaarlijkse huurverhoging zijn op dit moment 5 woningen (iets) boven de liberalisatiegrens van € 752,33 gestegen. Bij verhuismutatie wordt de huurprijs van deze woningen voor de nieuwe huurder echter weer onder de liberalisatiegrens gebracht.

De woningstichting Berg en Terblijt bezit geen commercieel onroerend goed.

In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar bouwjaar:



In onderstaande grafiek het woningbezit weergegeven naar woningtype:



### 3.4. Onderhoud.

De Woningstichting Berg en Terblijt streeft ernaar om de bestaande woningvoorraad op een kwalitatief goed niveau te houden of te brengen en daarbij een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau te realiseren. 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 onderhouds- en verbeteringsperiode bestrijkt een periode van 10 jaar.

#### Niet-planmatig onderhoud

Aan niet-planmatig onderhoud (dit betreft het klachten- en mutatieonderhoud) is in 2021, inclusief € 10.954 aan uitgaven voor leefbaarheid zoals onderhoud gemeenschappelijke brandgangen en algemene groenvoorziening, een bedrag besteed van € 108.425 (2020: € 103.960) of te wel € 369 per woning (in 2020 € 353).

Anders dan voorheen worden de op klacht van bewoners of eigen inspectie uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden aan in het verslagjaar niet-begroet planmatig onderhoud, zoals bijvoorbeeld het voortijdig vervangen van versleten cv ketels en dergelijke, voortaan als planmatig onderhoud beoordeeld. In 2021 betreft dit een totaalbedrag van € 58.910,- (gemiddeld € 201 per woning).

In de begroting werd voor niet-planmatig onderhoud een totaalbedrag opgenomen van € 194.153 (€ 660 per woning).

De verwachting is dat na realisatie van het totale SVB en groot-onderhoud programma de niet-planmatige onderhoudskosten aanzienlijk zullen dalen. Dit omdat de woningen dan up to date zijn.

Vanaf 2021 wordt wel voor het niet-begroet planmatig onderhoud een separate begrotingspost opgenomen. Mede omdat bij mutaties de groot-onderhoud- en renovatiewerkzaamheden in woningen waar die vanwege de keuze van de individuele bewoners bij vernieuwing van het binnenwerk aan keukens, badkamers en toiletten, alsnog in de betreffende woningen worden uitgevoerd.

#### Planmatig en projectmatig onderhoud

In 2021 is aan planmatig en projectmatig onderhoud, inclusief de hiervoor genoemde niet-begrote planmatige werkzaamheden, in totaal € 284.380 besteed (in 2020: € 961.725). Hiervan is op basis van het strategisch voorraadbeleid een groot deel (€ 121.850) besteed in samenhang met integrale vernieuwings- en verbeteringswerkzaamheden aan totaal 9 woningen.

### Strategisch Voorraadbeleid

Tevens is begin 2021 het renovatie- en verbeterings- en verduurzamingsproject van de 9 resterende woningen van complex 109 afgerond. Ook bij deze woningen gaat het energielabel van met meerdere stappen vooruit van een F/G label naar minimaal een B label.

Bij renovatie en groot onderhoud wordt door upgrading en energetische maatregelen extra aandacht aan energiebesparende maatregelen gegeven.

### Leefbaarheid.

De Woningstichting Berg en Terblijt draagt bij aan de leefbaarheid van de wijken door te investeren in de kwaliteit en leefbaarheid (schoonhouden, verlichting e.d.) van de brandgangen en het onderhoud van meer algemene groenvoorziening bij diverse woningcomplexen. Daarnaast worden bij signalen van mogelijke overlast van buurtbewoners, huurders aangesproken op hun gedrag. In 2021 aan alle leefbaarheidskosten een totaalbedrag van € 10.954,- besteed.

## 3.5. Huisvesten doelgroep en wettelijke toewijzingscriteria.

### Mutaties

In het verslagjaar bedroeg het aantal nieuwe verhuringen 17. Alle toewijzingen betreffen woningen binnen de maximale sociale huurprijs van € 752,33 per maand. De mutatiegraad over 2021 bedroeg 5,8 % (2020 5,8 %).

### Woningtoewijzing

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

Als gevolg van het wegvallen van het lokale maandblad "Markant" worden vanaf 2019 de vrijkomende woningen naast de publicatie op de website ook geadverteerd in het lokale huis aan huis maandelijks verschijnende contactblad.

Als meerdere kandidaten aangeven de woning te willen huren wordt de woning in beginsel gegund aan de langst ingeschreven kandidaat-huurder.

Bij de toewijzingen worden de regels voor het passend toewijzen gehanteerd. In totaal heeft de Woningstichting Berg en Terblijt in 2021 totaal 17 woningzoekenden aan een woning kunnen helpen.

- Alle 17 beschikbaar gekomen woningen zijn verhuurd aan de primaire doelgroep, te weten huishoudens met een inkomen tot € 39.055.
- Aan 10 qua inkomen in beginsel voor huurtoeslag in aanmerking komende nieuwe bewoners is de toewijzing "passend" gebeurd, dus beneden de voor deze huishoudens door de overheid vastgestelde geldende aftoppingsgrenzen.
- 15 van de totaal 17 toewijzingen (75%) betreft woningen beneden de van overheidswege geldende 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens van respectievelijk € 633,25 voor één- en twee persoonshuishoudens en € 678,66 voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

### Leegstand

De huurderwing wegens mutatie leegstand bedroeg in 2021 € 15.665,- oftewel 0,74% van de totale huuropbrengst in 2021 (in 2020 was dit 0,35%).

De hogere huurderwing is met name veroorzaakt doordat bij enkele woningen een ingrijpende renovatie heeft plaatsgevonden waardoor deze langer dan normaal onverhuurd moesten blijven. Er is geen structurele leegstand.



### 3.6. Bijzondere aandachtsgroepen

#### Asielzoekers en statushouders

Vanwege het niet beschikbaar hebben van passende woningen is de taakstelling van het huisvesten van 4 personen in 2021 niet gehaald. Deze taakstelling is derhalve verplaatst naar 2022 waardoor in het 1<sup>e</sup> halfjaar van 2022 er in totaal 6 personen gehuisvest moeten worden.

#### 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.

#### Woonwagendbewoners

De Woningstichting beheert geen standplaatsen en woonwagens.

#### Gehandicapten

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

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

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

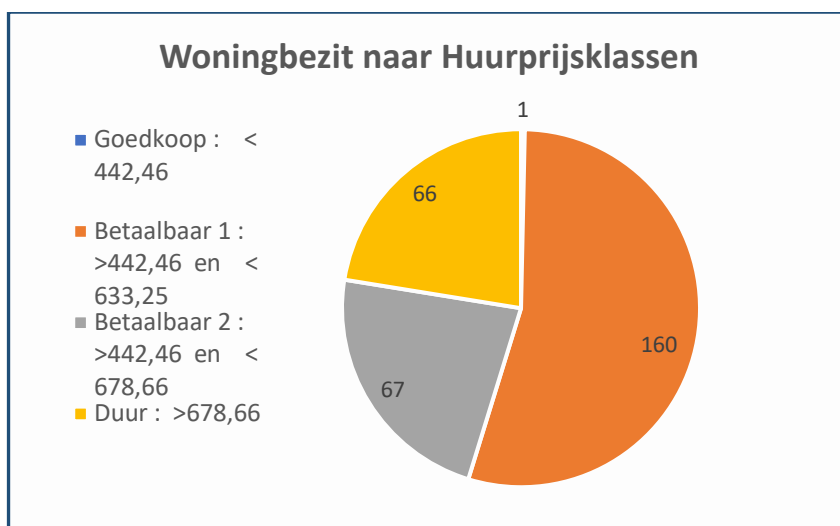
### 3.7. Huurprijsbeleid

Vanwege de voortdurende prijsstijgingen bij met name beheer en onderhoudskosten en vanwege het grote investeringsprogramma van het strategisch voorraadbeleid is de woningstichting wel verplicht ook de jaarlijkse huurverhoging op de bestaande woningen toe te passen.

Wel streeft de woningstichting naar een evenwicht in prijs en kwaliteit, maar zeker in het behouden van de betaalbaarheid van de woningen voor onze huidige en toekomstige bewoners.

In 2021 is vanwege financiële gevolgen van de corona-pandemie door het kabinet besloten om de huren te bevriezen tot 1 juli 2022.

In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar huurprijsklassen



### **Bezwaarschriften.**

In 2021 werden er geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend.

### **Huurachterstand**

De huurachterstand per 31 december 2021 van de zittende huurders bedraagt € 6.761.

Dit komt overeen met 0,32% van de per deze datum geldende jaarhuur.

Ultimo boekjaar 2020 bedroeg de huurachterstand van de zittende huurders € 11.548.

Dit was eveneens 0,55% van de toen geldende jaarhuur.

### **Incassoprocedure**

Begin 2021 waren er 5 vorderingen betreffende huurachterstanden van bewoners in behandeling bij de gerechtsdeurwaarder. Er werden in de loop van het jaar weliswaar enkele huurders met huurachterstand ter incasso aan de deurwaarder doorgegeven, maar in de meeste gevallen werden deze incassozaken door betaling volledig afgehandeld. Er vond in 2021 dan ook geen noodzakelijke ontruiming wegens huurachterstand plaats.

Eind 2021 waren er uiteindelijk nog 2 actieve deurwaarderszaken waarbij in alle gevallen of wel een betalingsregeling was getroffen dan wel een andere afhandelingsregeling was overeengekomen. De totale huurachterstand van deze huurders met een bedrag van € 2.613,43 is een kleiner aandeel van de totale huurachterstand van € 6.793,79,- dan in 2020.

## **3.8. Financiële continuïteit**

### **Algemeen**

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

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

### **Financiële positie**

Financiële kengetallen zijn een hulpmiddel voor het analyseren van de huidige en de toekomstige financiële positie. Naast de kengetallen die volgen uit de cijfers van de jaarrekening 2021 zijn hieronder ook de geprognoseerde kengetallen voor de jaren 2022 t/m 2026 weergegeven zoals die in de financiële meerjarenbegroting voor de jaren 2022 tot en met 2026 zijn berekend. Hierbij is voor de komende jaren rekening gehouden met alle exploitatielasten, inclusief de te betalen verhuurdersheffing.

### **Vermogenspositie**

De overige reserve, zijnde in feite het totale nettoresultaat van de verhuurexploitatie over de afgelopen jaren, bedraagt per 31 december 2021 € 10.465.302 of te wel een bedrag van € 35.596 per woning. Ultimo 2020 bedroeg de overige reserve € 10.044.083 of te wel € 34.163 per woning.

Het totale eigen vermogen, dus inclusief de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve bedraagt per 31 december 2021 € 36.862.044 of te wel € 125.381 per woning.

Ultimo 2020 bedroeg het totale eigen vermogen € 32.500.000 of te wel € 110.545 per woning.

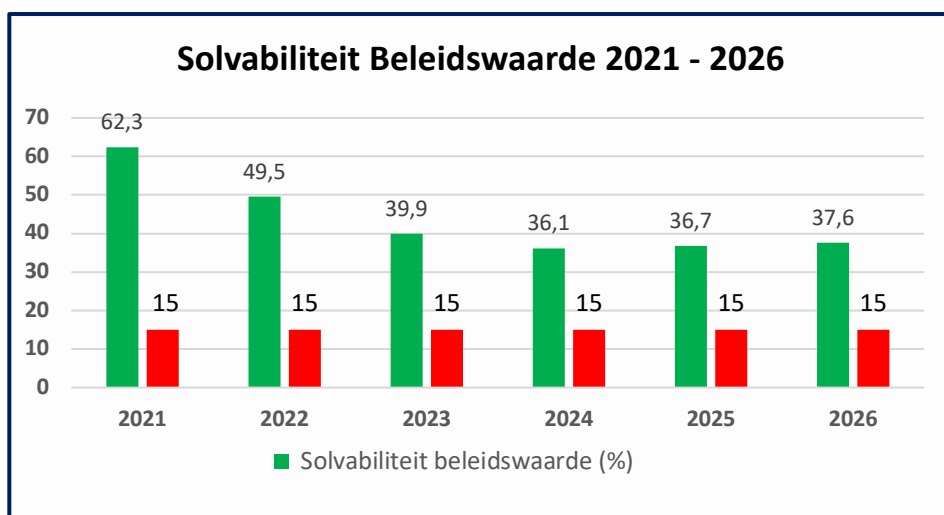
## Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totaalvermogen. De beoordeling van de solvabiliteit vindt plaats op basis van marktwaarde waarbij rekening is gehouden met de volkshuisvestelijke bestemming. De generieke norm (WSW) is 15% op basis van de volkshuisvestelijke marktwaarde, zijnde de beleidswaarde.

Met het vanaf 1-1-2016 voorschrijven van de marktwaarde als waarderingsgrondslag voor het onroerend goed was de theoretische waarde van het woningbezit enorm gestegen. Door de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve ten bedrage van € 26.396.742 als primair onderdeel van het eigen vermogen te beschouwen geeft de solvabiliteit van ruim 78% toch wel een vertekend beeld, omdat dat daar geen reële waarde of überhaupt financiën (nu en in de toekomst) tegenover staan.

In het door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) eind 2019 vastgestelde gezamenlijk beoordelingskader is de Beleidswaarde, als zijnde de reëlere waarde van het woningbezit, dan ook als grondslag voor het bepalen van de solvabiliteit en de Loan to Value waarde benoemd. Vanwege de correctie van de marktwaarde voor de verhuurde staat van de woningen bij de Beleidswaarde geeft de hierop gebaseerde solvabiliteit een veel reëler en evenwichtiger beeld van de vermogenspositie van de woningcorporatie.

Zoals uit onderstaande grafiek blijkt blijft de solvabiliteit van de woningstichting ondanks het grotendeels in directe zin onrendabele intensieve investeringsprogramma in de komende jaren, vanwege het uitblijven van directe extra huuropbrengst na renovatie en verduurzaming van de woningen, ruim boven de minimumnorm van de Aw en WSW.

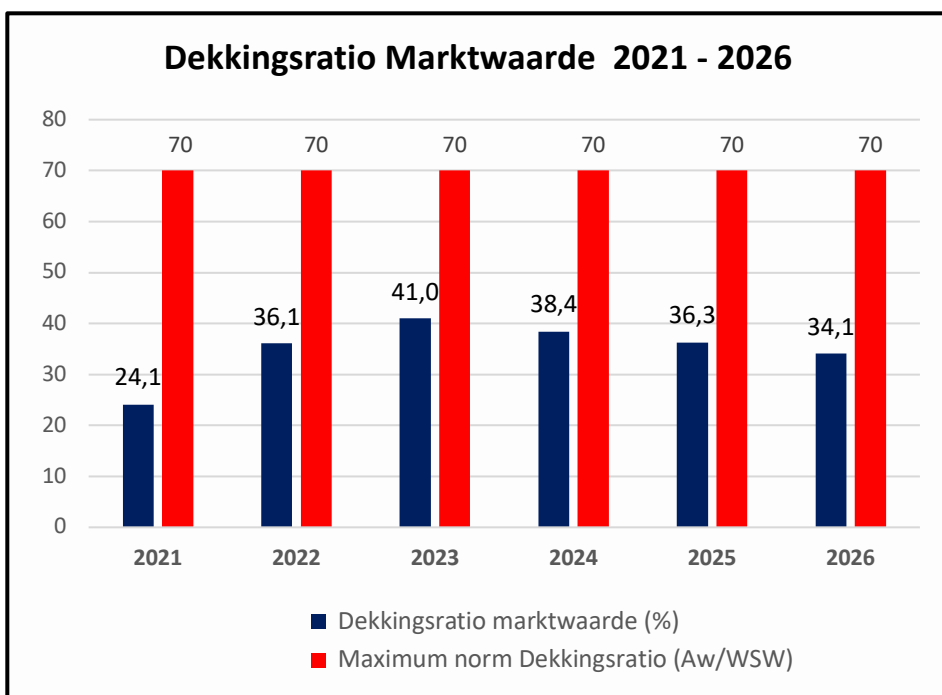
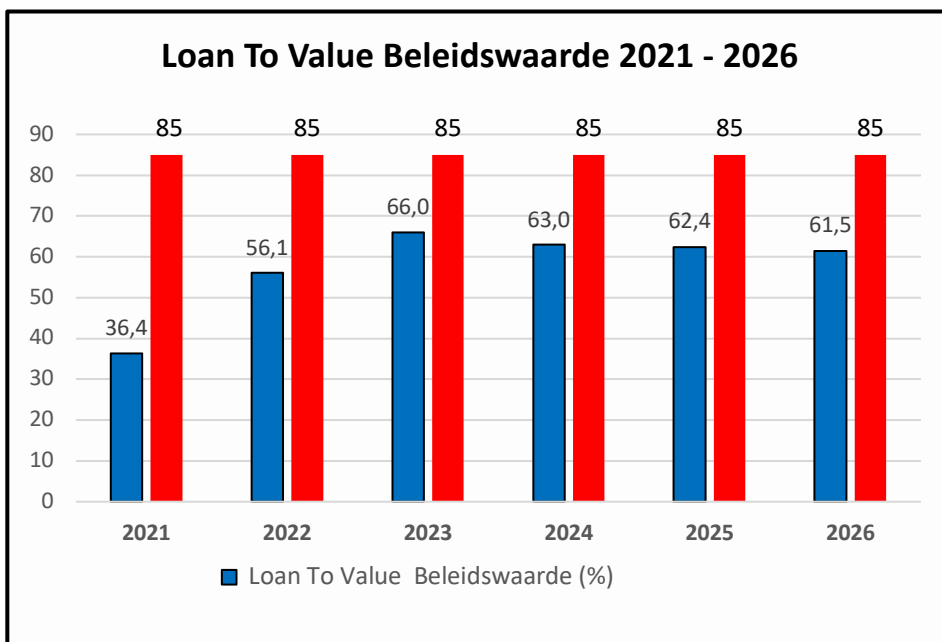


## Loan-to-value beleidswaarde (LTV)

De LTV toetst of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid. Deze formulering van Aw en WSW betekent dat dit kengetal de verhouding aangeeft tussen de omvang van de leningenportefeuille en de beleidswaarde, zijnde de indirecte opbrengstwaarde van het woningbezit.

Vanwege met name de ten opzichte van de marktwaarde aanzienlijk lagere beleidswaarde voor sociale huurwoningen is door de Aw en WSW in het gezamenlijk vastgestelde beoordelingskader met ingang van 2020 de maximum norm voor de LTV vastgesteld op 85% van de Beleidswaarde.

Ter vergelijking is tevens de dekkingsratio weergegeven, die toetst hoe de leningenportefeuille in verhouding staat tot de marktwaarde van het onderpand en daardoor een reëler beeld geeft van de leningenverhouding ten opzichte van de reële waarde van het woningbezit.



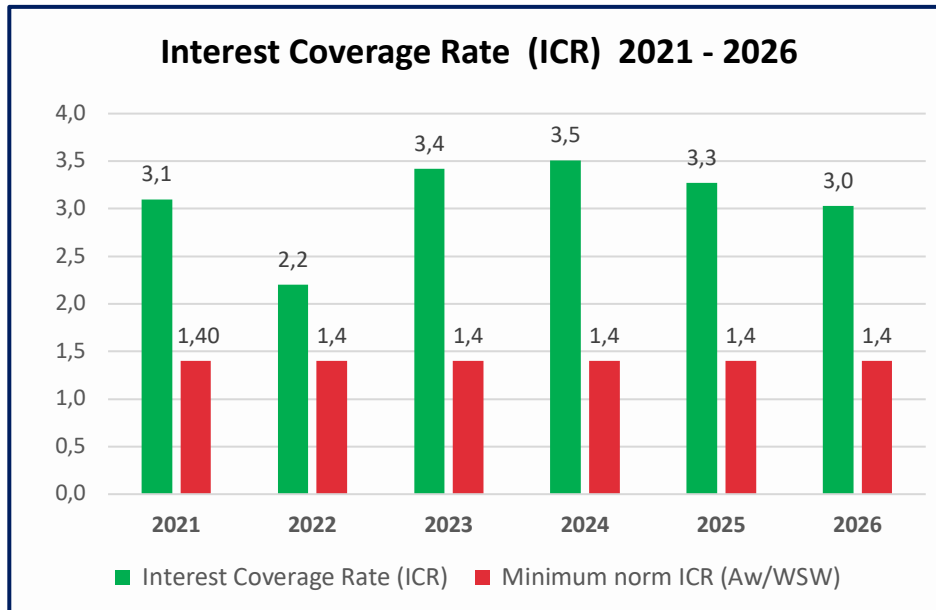
### Interest Coverage Rate (ICR)

Zoals beschreven in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW toetst de ICR of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

Naast dit primaire doel blijkt uit de ICR tevens het overschot dan wel in voorkomende gevallen het tekort op de jaarlijkse netto operationele kasstromen.

De Aw/WSW norm voor de minimale ICR bedraagt 1,4, hetgeen betekent dat elk jaar een overschot van 40% aan netto kasstromen moet zijn boven de aan geldverstrekkers te betalen financieringsrente.

Een hogere ICR geeft de extra ruimte aan die als netto kasstroom beschikbaar is voor interne financiering van renovatie-, verbeterings- en verduurzamingsprojecten.



### Bedrijfskosten en Belastingen

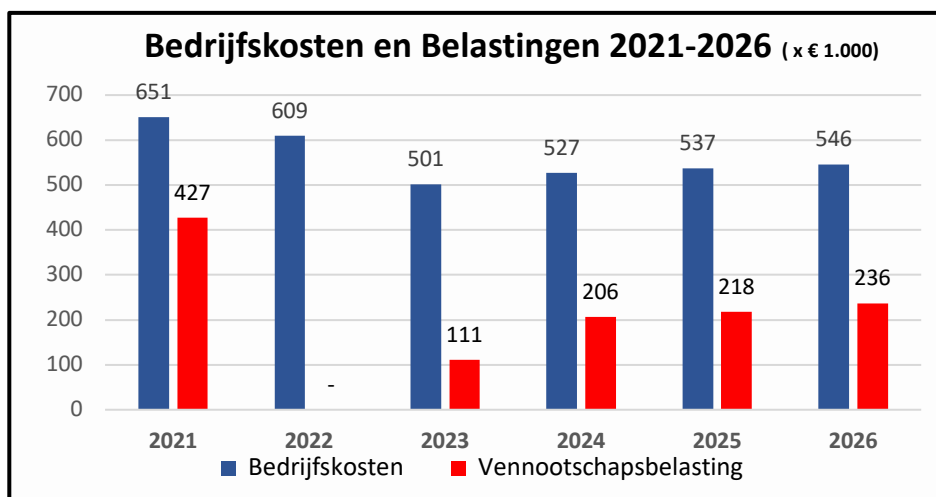
Naast de hiervoor beschreven financiële toetsingsnormen is de ook de ontwikkeling van de (interne) bedrijfskosten en de te betalen belastingen voor de financiële stabiliteit en continuïteit van groot belang.

In onderstaande tabel is naast zowel het niveau als de ontwikkeling van de bedrijfslasten en de te betalen belastingen, ook de verhouding tussen deze kosten weergegeven.

De hogere VPB last in 2021 is het gevolg van de terugname van de in het verleden bij het invoeren van de Vennootschapsbelasting bij woningcorporaties op basis van de VSO2 overeenkomst afgeboekte verliezen op de woningwaarde. Deze versnelde terugname van die verliezen wordt veroorzaakt door de hoge stijgingen van de WOZ waarde in 2020 en 2021. In 2022 wordt naar verwachting het laatste deel van de terugname en dus hogere heffing Vennootschapsbelasting afgerond.

Omdat de Verhuurdersheffing in 2022 al met een circa 40% lager tarief wordt toegepast en volgens het actuele regeringsbeleid vanaf 2023 volledig wordt afgeschaft, ontstaat hierdoor een positiever kostenbeeld en exploitatieresultaat bij de woningcorporaties.

Gevolg hiervan is wel dat door dit positiever resultaat wel moet rekening worden gehouden met een hogere heffing van Vennootschapsbelasting.



## Deel II

# Jaarrekening 2021

### Inhoudsopgave:

	Pag.
<b>Balans per 31 december 2021</b>	29
<b>Winst-en-verliesrekening over 2021</b>	30
<b>Kasstroomoverzicht 2021</b>	31
<b>Grondslagen van waardering en resultaatbepaling</b>	32
<b>Toelichting op de balans</b>	38
<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>	44
<b>Fiscale en commerciële resultatenrekening 2021</b>	47
<b>Bezoldiging van bestuurders en commissarissen</b>	48
<b>Ondertekening van de jaarrekening</b>	50
<b>Overige gegevens</b>	51

## Balans per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

<b>ACTIVA</b>		2021	2020
<b>VASTE ACTIVA</b>			
	Toelichting		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.1	104.708	107.681
<b>DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	1.2	46.468.118	41.828.857
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	0	0
		<u>46.468.118</u>	<u>41.828.857</u>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvordering	1.4	188.566	273.907
Som der vaste activa		<u><u>46.761.392</u></u>	<u><u>42.210.445</u></u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorderingen</b>	2		
Huurdebiteuren	2.1	8.686	13.621
Belastingen en premies sociale voorzieningen	2.2	307	253
Overlopende activa	2.3	0	1.867
		<u>8.993</u>	<u>15.741</u>
<b>Liquide middelen</b>	3	268.107	859.921
Som der vlottende activa		<u><u>277.100</u></u>	<u><u>875.662</u></u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u><u>47.038.492</u></u>	<u><u>43.086.107</u></u>

<b>PASSIVA</b>		2021	2020
	Toelichting		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	4		
Overige reserves	4.1	8.365.221	10.044.083
Herwaarderingsreserve	4.2	26.396.741	22.456.117
		<u>34.761.963</u>	<u>32.500.200</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>	5		
Voorziening onrendabele investeringen	5.1	2.272.843	0
		<u>2.272.843</u>	<u>0</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	6		
Schulden/Leningen kredietinstellingen	6.1	9.016.754	9.112.859
		<u>9.016.754</u>	<u>9.112.859</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	7		
Schulden aan kredietinstellingen	7.1	290.951	853.533
Schulden aan leveranciers	7.2	45.583	127.279
Belastingen en premies sociale voorzieningen	7.3	427.238	700
Overlopende passiva	7.4	223.160	491.536
		<u>986.932</u>	<u>1.473.048</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<u><u>47.038.492</u></u>	<u><u>43.086.107</u></u>



## Winst-en-verliesrekening over 2021

(bedragen in euro's)

Functioneel model	Toelichting	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Huuropbrengsten	8	2.098.050	2.092.791
Opbrengsten servicecontracten	9.1	42.117	46.177
Lasten servicecontracten	9.2	-46.376	-48.092
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10	-65.352	-171.319
Lasten onderhoudsactiviteiten	11	-537.232	-1.049.456
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	12	-288.737	-293.208
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>1.202.470</b>	<b>576.894</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	13	<b>0</b>	<b>0</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	-1.854.481	533.379
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15	3.940.626	2.914.913
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>2.086.145</b>	<b>3.448.292</b>
Opbrengsten overige activiteiten	16	4.020	3.396
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>4.020</b>	<b>3.396</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	17	<b>-254.467</b>	<b>-160.531</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		10	10
Rentelasten en soortgelijke kosten		-263.835	-304.364
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	18	<b>-263.825</b>	<b>-304.354</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>2.774.344</b>	<b>3.563.698</b>
<b>Belastingen</b>		<b>-512.579</b>	<b>-284.941</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>2.261.765</b>	<b>3.278.757</b>

## Kasstroomoverzicht 2021 (directe methode)

(bedragen in euro's)

	2021	2020
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	2.102.487	2.094.742
Vergoedingen	46.037	46.496
Overige bedrijfsontvangsten	4.110	3.217
Rente ontvangsten	10	10
Saldo ingaande kasstromen	2.152.644	2.144.465
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	542.862	939.266
Overige bedrijfsuitgaven	380.937	419.626
Rente uitgaven	305.081	315.152
Sectorspecifieke heffing	7.518	2.088
Verhuurdersheffing	184.493	189.566
Belastingen	78.651	78.240
Saldo uitgaande kasstromen	1.499.543	1.943.938
<b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>	<b><u>653.102</u></b>	<b><u>200.527</u></b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en nietwoongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	385.597	600.608
Externe kosten bij verkoop	0	0
Investerings overig	0	0
<b><u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u></b>	<b><u>-385.597</u></b>	<b><u>-600.608</u></b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Ontvangen leningen	88.431	1.000.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing leningen	947.750	994.626
<b><u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u></b>	<b><u>-859.319</u></b>	<b><u>5.374</u></b>
Mutatie geldmiddelen	-591.815	-394.707
Liquide middelen primo boekjaar	859.922	1.254.629
Mutatie geldmiddelen	-591.815	-394.707
Liquide middelen ultimo boekjaar	268.107	859.922

## Toelichting op de jaarrekening

### Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

Woningstichting Berg en Terblijt, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Berg en Terblijt, is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting" en stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn voor de primaire doelgroep. Er worden geen commerciële activiteiten ontplooid. Zij heeft specifieke toelating in de regio Valkenburg aan de Geul en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de woningwet.

### Het KvK-nummer van Woningstichting Berg en Terblijt is 14614618

### Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

### Vergelijking met voorgaand jaar

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

### Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

### Stelselwijzigingen

#### Wijziging Richtlijn 645

Ultimo 2020 is een aantal wijzigingen doorgevoerd in RJ 645. Eerder was er geen eenduidige verwerking van investeringen in 'vastgoed in exploitatie' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie'. Door het aanpassen van RJ 645.212 en 216 is de regelgeving op dit punt verduidelijkt. Verder was het treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen (ORT) in de RJ alleen geregeld voor nieuwbouwprojecten (RJ 645.218). In de praktijk is echter ook sprake van investeringen in bestaande woningen, waaronder duurzaamheidsinvesteringen, waardoor de bepalingen van RJ 645.218 verder zijn uitgebreid.

#### Verwerking investeringen in vastgoed in exploitatie

Als gevolg van de herziene RJ 645 dienen (na) investeringen in vastgoed in exploitatie (verduurzaming, verbeteringen enz. aan bestaand vastgoed in exploitatie) niet langer via het vastgoed in ontwikkeling te worden verwerkt maar direct in het vastgoed in exploitatie inclusief een eventuele onrendabele top. Dit betreft een stelselwijziging. De stelselwijziging inzake investeringen in vastgoed in exploitatie is retrospectief verwerkt in de jaarrekening. De stelselwijziging heeft geen invloed op het vermogen en resultaat van 2020 alsook 2021 aangezien verduurzaming en na investering reeds direct als investering op het vastgoed in exploitatie zijn verwerkt.

### Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

## Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Berg en Terblijt en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### 1 Vastgoedbeleggingen

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

#### 1.2 DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14).

*Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:*

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

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

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde en worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

## Toegepaste vrijheidsgraden

### Onderdeel

#### Schematische vrijheid Markthuur (-stijging)

### Toelichting

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt aan de hand van referenties uit o.a. de NVM-database.

#### Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Daar waar de taxateur een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch acht is deze parameter overschreven.

#### Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt aan de hand van referenties uit o.a. de NVM-database.

#### Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

#### Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft normbedragen voor regulier onderhoud gehanteerd zoals voorgeschreven in de Vastgoed Taxatie Wijzer, editie 2021.

#### Techn. Splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Mutatie- en verkoopkansen

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft in beginsel de historische mutatiegraad als uitgangspunt genomen.

#### Bijzond. uitgangspnt.

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is toegepast, daar waar de taxateur één van beide scenario's niet realistisch acht.

## Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaan geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

### Locatie :

Valkenburg aan de Geul

### Type:

Eengezinswoning  
Meergezinswoning

### Bouwjaar:

1960 - 1975  
1975 - 1990  
1990 - 2005  
≥2005

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

#### Parameters

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	6,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	0	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	0	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	0	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten per VHE - EGW	467	467	467	467	467	467
Beheerkosten per VHE - MGW	459	459	459	459	459	459
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1552%	0,1552%	0,1552%	0,1552%	0,1552%	0,1552%
Belast., verzek. en zakelijke lasten (% WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,485%	0,459%	0,460%	0,460%	0,459%	0,459%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfst. eenh.	1%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfst. eenh.	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand – gereguleerde won. (in mnd)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde won. (in mnd)	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	555	555	555	555	555	555
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten (% berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Instandhoudingsonderhoud per VHE	Type	
Instandhoudingsonderhoud per vhe in Doorexploiteer scenario	EGW	1.278 - 1.806
	MGW	1.104 - 1.918
Instandhoudingsonderhoud per vhe in Uitpond scenario	EGW	766 - 1.083
	MWG	661 - 1.182

#### Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeed wordt, wordt een taxatie-update/aanmeldingsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting Berg en Terblijt en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Voor het jaar 2019 is het volledige bezit getaxeed, voor het huidige boekjaar (2021) zal er een taxatie update plaatsvinden. In 2022 zal wederom het volledige bezit getaxeed worden.

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

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

#### 1.4 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale/contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Berg en Terblijt geldende rente voor langlopende leningen (2,68%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

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

## 2. Vorderingen

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

## 3. Liquide middelen

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

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

## 4. Eigen vermogen

### Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de [verrijgings- of vervaardigingsprijs/ boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen].

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs [verminderd met afschrijvingen].

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

## 5. Voorzieningen

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

### 5.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

## 6. Langlopende schulden

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

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

## 7. Kortlopende schulden

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

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### 8. Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet ophoog.

### 9. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

## 10. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

## 11. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

## 12. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

## 13. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### 15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

## 16. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

## Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

## 17. Overige organisatiekosten

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

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



## 18. Financiële baten en lasten

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

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

### Belastingen

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

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

Woningstichting Berg en Terblijt heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### Toerekening baten en lasten

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

### Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

## Toelichting op de balans

(bedragen in euro's)

### Materiële vaste activa

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

	2021	2020
<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		
<b>1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-142.836	-139.863
Boekwaarde per 1 januari	107.681	110.654
<b>Mutaties</b>		
Afschrijvingen	-2.973	-2.973
Totaal mutaties	-2.973	-2.973
<b>31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-145.809	-142.836
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>104.708</b>	<b>107.681</b>

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Computersoftware	5 jaar
Kantoor	50 jaar

### Vastgoedbeleggingen

#### 1.2 DAEB Vastgoed in exploitatie

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

	2021	2020
<b>DAEB- vastgoed in exploitatie</b>		
<b>1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	20.610.153	19.893.516
Cumulatieve herwaarderings	21.218.704	17.770.412
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
Boekwaarde per 1 januari	41.828.857	37.663.928
<b>Mutaties:</b>		
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	280.273	716.637
Aanpassing marktwaarde	3.940.626	2.914.913
Terugname waardeverminderingen	418.362	533.379
Totaal mutaties	4.639.261	4.164.929
<b>31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	20.890.426	20.610.153
Cumulatieve herwaarderings	25.577.692	21.218.704
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>46.468.118</b>	<b>41.828.857</b>

### Marktwaarde

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de vrijheidsgraden zoals benoemd onder de Grondslagen.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 15.000.000 (2020: € 15.000.000). Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 294 (2020: 294) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 46,5 miljoen. (2020 € 43,2 miljoen)

### Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2021	Effect wijziging parameter	Effect op de marktwaarde (€)	Effect op de marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	6,17%	+1%	€ -4.137.527	-8,90%
		-1%	€ 4.760.954	10,25%
Gemiddelde markthuur	€ 830,10	+1%	€ 51.845	0,11%
		-1%	€ -33.637	-0,07%
Mutatiegraad	6,24%	+1%	€ 1.074.195	2,31%
		-1%	€ -1.184.818	-2,55%
Leegwaarde	€ 221.958,00	+1%	€ 1.699.384	3,66%
		-1%	€ -1.544.926	-3,32%

### Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woningstichting Berg en Terblijt is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Berg en Terblijt en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 26,81 miljoen.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

DAEB-vastgoed	
Marktwaarde per 31.12.2021	46.468.118
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	1.664.955
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	13.286.198-
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	4.018.162-
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	4.021.602-
Beleidswaarde per 31.12.2021	<b>26.807.111</b>

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

#### Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)

De afslag voor de beschikbaarheid wordt bepaald door voor alle marktwaardecomplexen het doorexploteerscenario aanhouden.

#### Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

De afslag voor de betaalbaarheid wordt bepaald door de markthuren te vervangen door de streefhuren.

#### Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

De beleidsnorm inzake onderhoud is opnieuw berekend en komt voor 2021 uit op € 1.901 (t.o.v. € 1.878 in 2020).

#### Afslag wegens beheer (beheerskosten)

De beleidsnorm inzake beheer is opnieuw berekend en komt voor 2021 uit op € 1.147 (t.o.v. € 1.089 in 2020).

### Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 2.798.050 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 1.569.732 hoger
Onderhoud en beheer	€ 100 hoger	€ 2.046.128 lager

### 1.3 Vastgoed in ontwikkeling

Zowel in 2021 als in 2020 was er geen vastgoed in ontwikkeling

## Financiële vaste activa

### 1.4 Latente belastingvorderingen

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

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	273.907	558.848
Lening Vestia	17.378	
Mutaties	-102.719	-284.941
Boekwaarde per 31 december	188.566	273.907

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt ultimo 2021 € 0

Met de belastingdienst is overeen gekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering.

### 2. Vorderingen

	2021	2020
Huurdebiteuren	8.686	13.621
Belastingen en premies sociale voorzieningen	307	253
Overlopende activa	-	1.867
	8.993	15.741

#### 2.1 Huurdebiteuren

	2021	2020
te vorderen huren zittende huurders	6.761	11.548
te vorderen huren vertrokken huurders	1.526	887
te vorderen herstel- en overige kosten	399	1.186
	8.686	13.621

Overzicht zittende huurders					
Achterstand	Aantal huurders		bedrag achterstand		
	dit boekjaar	vorig boekjaar	dit boekjaar	vorig boekjaar	
tot 1 maand	11	11	2.507	4.165	
1 tot 2 maanden	1	2	835	1.719	
2 tot 3 maanden	1	0	1.471	0	
3 maanden of meer	1	2	1.948	5.664	

De van de zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,32% van de jaarlijkse huuropbrengsten (ultimo vorig boekjaar: 0,55%)

#### 2.2 Belastingen en premies sociale voorzieningen

	2021	2020
Te verrekenen omzetbelasting	307	253
	307	253

#### 2.3 Overlopende activa

	2021	2020
Af te rekenen servicekosten	-	1.867
	-	1.867

### 3. Liquide middelen

	2021	2020
Rabobank	167.598	204.421
Spaarrekening	100.509	655.500
	268.107	859.921

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

## 4. Eigen vermogen

### 4.1 Overige reserves

	2021	2020
Stand per 1 januari	10.044.082	9.680.239
Resultaat boekjaar	2.261.765	3.278.757
Vorming herwaarderingsreserve	-3.940.626	-2.914.913
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	-	-
Stand per 31 december	8.365.221	10.044.082

### 4.2 Herwaarderingsreserve

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

	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2020	19.541.204
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	2.914.913
Stand per 31 december 2020	22.456.117
Boekwaarde 1 januari 2021	22.456.117
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	3.940.626
Stand per 31 december 2021	26.396.742

#### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 2.261.765 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 2.261.765 dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft (€ 1.678.860) gerealiseerd resultaat en € 3.940.626 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 10-06-2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## 5. Voorzieningen

### 5.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering

	2021	2020
Beginsaldo 1 januari	-	-
Dotaties	2.272.843	-
Onttrekkingen	-	-
Vrijval	-	-
Eindsaldo 31 december	2.272.843	-

De voorziening ORT heeft betrekking op de geplande verduurzamings- en renovatiewerkzaamheden aan complex 103 en 204.

## 6. & 6.1 Langlopende schulden

	2021	2020
Agio	137.395	-
Schulden/Leningen kredietinstellingen	9.170.310	9.966.392
	9.307.705	9.966.392
Waarvan korter dan 1 jaar	290.951	853.533
Waarvan langer dan 1 jaar	8.879.359	9.112.859
Waarvan langer dan 5 jaar	7.333.652	7.832.765
Marktwaarde leningen	11.123.653	12.175.294

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

## Verloopoverzicht leningen

	2021	2020
Stand per 1 januari	9.966.392	9.963.932
Aflossing leningen	884.513	997.540
Aantrekking nieuwe leningen	88.431	1.000.000
Agio Vestia Lening	137.395	-
Stand per 31 december	9.307.705	9.966.392
<i>Waarvan kortlopend</i>	290.951	853.533

Woningstichting Berg en Terblijt heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 88.431 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 88.431 een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 225.826. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst- en verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige bedrijfslasten.

## Borging door WSW

Per ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 9.170.310 (2020: € 9.966.392) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

## Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen in 2021 bedraagt circa 2,68 %, in 2020 2,80%.

Overzicht geldleningen								
Geldgever		schuldrest.	rente	rente	aflossing	totaal	schuldrest	einddatum
vervaldata		per 1-1		percentage			per 31-12	
BNG	02-07	600.000	24.300	4,05%	600.000	624.300	-	2-jul.-2021
BNG	28-12	374.077	22.482	6,01%	66.347	88.829	307.730	18-dec.-2025
BNG	01-03	115.199	4.516	3,92%	17.403	21.918	97.797	1-mrt.-2026
NWB	02-09	2.800.000	96.040	3,43%	100.000	196.040	2.700.000	2-sep.-2038
RABO	04-01	570.300	16.082	2,82%	23.101	39.183	547.200	4-jan.-2039
BNG	01-02	1.506.815	31.040	2,06%	46.684	77.724	1.460.131	1-feb.-2045
BNG	05-03	2.000.000	67.200	3,36%	-	67.200	2.000.000	5-mrt.-2034
BNG	03-04	1.000.000	12.500	1,25%	-	12.500	1.000.000	3-apr.-2028
BNG	01-09	1.000.000	5.000	0,50%	30.979	35.979	969.021	1-sep.-2050
NWB	21-12	-	-	4,86%	-	-	88.431	21-dec.-2061
Totaal		9.966.392	279.161	2,68%	884.513	1.163.674	9.170.310	

## 7. Kortlopende schulden

### 7.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2021	2020
Aflossingsverplichting komend boekjaar	290.951	853.533
	290.951	853.533

Dit betreft het kortlopend deel van de langlopende schulden.

### 7.2 Schulden aan Leveranciers

	2021	2020
Crediteuren	45.583	127.279
	45.583	127.279

### 7.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Vennootschapsbelasting	427.238	-
Loonbelasting	-	700
	<u>427.238</u>	<u>700</u>

### 7.4 Overlopende passiva

	2021	2020
Niet-vervallen rente leningen	144.317	159.971
Accountantskosten	18.700	16.225
Vooruit ontvangen huur	53.219	53.382
Onderhoudskosten	-	168.177
Te verrekenen servicekosten	1.906	-
Nog te betalen rente + aflossing	-	88.829
Overige posten	5.019	4.951
	<u>223.160</u>	<u>491.536</u>

### Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

#### Heffing Saneringsfonds

Er zijn op dit moment geen indicaties die er op wijzen dat de komende jaren sprake zal zijn van saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging in de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn.

#### WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woningstichting Berg en Terblijt een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woningstichting Berg en Terblijt opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,0624% (€ 6.219) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 30.262 per 31 december 2021 (€ 32.889 per 31 december 2020).

Woningstichting Berg en Terblijt al de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 133.000 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woningstichting Berg en Terblijt het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Woningstichting Berg en Terblijt verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

#### Beheersvergoeding

Woningstichting Berg en Terblijt wordt ondersteund door Maasvallei op het gebied van dagelijks beheer en onderhoud. Hiertoe is een jaarlijkse beheervergoeding overeengekomen van € 443,25 per vhe en 6% van de jaarlijkse project onderhoudslasten.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

### 8. Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	2.113.715	2.100.075
Huurderving wegens leegstand	-15.665	-7.284
Dotatie dubieuze debiteuren	-	-
	<u>2.098.050</u>	<u>2.092.791</u>

De gemiddelde huurstijging over 2021 komt uit op 1%. Dit komt voort uit de huurverhoging in 2020, in 2021 heeft geen huurverhoging plaats gevonden. Toename huurderving wordt voornamelijk veroorzaakt door één leegstaande woning i.v.m. groot onderhoud.

Al het bezit en daarmee de huuropbrengsten zijn gelegen en voortkomend uit Berg & Terblijt

### 9.1 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	34.912	34.933
Af: Vergoedingsderving: wegens leegstand	-251	-236
Vergoeding service contracten niet verrekenbaar met huurders	9.361	9.614
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling c.q. te verrekenen met huurders	-1.906	1.867
	<u>42.117</u>	<u>46.177</u>

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

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

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

### 9.2 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Exploitatielasten inzaken service contracten	13.621	11.529
Exploitatielasten inzake verrekenbare servicekosten	32.755	36.563
Totaal lasten servicecontracten	<u>46.376</u>	<u>48.092</u>

### 10. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende overige organisatiekosten	62.379	151.190
Toegerekende overige verhuur- en beheerkosten	-	17.156
Toegerekende afschrijvingen	2.973	2.973
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>65.352</u>	<u>171.319</u>

### Afschrijvingen materiële vaste activa

	2021	2020
Computersoftware	2.487	2.487
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	486	486
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>2.973</u>	<u>2.973</u>



### 11. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Planmatig onderhoud	439.760	961.725
Mutatieonderhoud	19.058	18.856
Klachtenonderhoud	78.413	68.875
Totaal onderhoudslasten	<u>537.232</u>	<u>1.049.456</u>

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

### 12. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Verhuurderheffing	184.493	189.566
OZB	78.651	78.240
Toegerekende overige organisatiekosten	25.593	25.402
Toegerekende afschrijvingen	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>288.737</u>	<u>293.208</u>

### 13. Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille

	2021	2020
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	-
Af: boekwaarde	-	-
Af: direct toerekenbare kosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

In 2021 zijn er geen woningen verkocht

### 14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Investering DAEB-vastgoed	-	-
Terugname waardeverminderingen	418.362	533.379
Vorming ORT voorziening	-2.272.843	533.379
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-1.854.481</u>	<u>533.379</u>

### 15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	3.940.626	2.914.913
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>3.940.626</u>	<u>2.914.913</u>

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

### 16. Nettoresultaat overige activiteiten

	2021	2020
Overige bedrijfsopbrengsten	4.020	3.396
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>4.020</u>	<u>3.396</u>

### 17. Overige organisatiekosten

	2021	2020
<u>Beheerkosten:</u>		
Algemene beheers- en administratiekosten	14.544	19.343
Automatiseringskosten	12.635	21.573
Bestuurs- en toezichtskosten	32.593	72.211
Huisvestigingskosten	2.456	1.088
Subtotaal beheerskosten	62.227	114.215
<u>Heffingen:</u>		
Verzekeringen	13.053	12.681
Contributies	1.891	1.884
Overige heffingen	7.518	2.088
Subtotaal heffingen	22.461	16.653
<u>Overige bedrijfslasten:</u>		
Incassokosten	-40	99
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)	137.395	0
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten		
Kosten projectontwikkeling		
Mutaties overige voorzieningen		
Accountantskosten	32.423	29.563
Subtotaal overige bedrijfslasten	169.778	29.662
Totaal overige organisatiekosten	254.467	160.531

### 18. Financiële baten en lasten

	2021	2020
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-10	-10
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-10	-10
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	263.507	304.210
Overige rentelasten	328	153
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	263.835	304.364

## FISCALE EN COMMERCIËLE RESULTATENREKENING 2021

<b>Resultatenrekening 2021</b>	<b>commercieel</b>	<b>fiscaal</b>	<b>verschil</b>
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
Huren	2.098.050	2.098.050	-
Vergoedingen	42.117	42.117	-
Verkoop onroerende zaken	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	4.020	4.020	-
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>2.144.187</b>	<b>2.144.187</b>	<b>-</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>			
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken t	-2.973	-97.641	-94.668
Lasten onderhoud	-537.232	-664.132	-126.900
Leefbaarheidsuitgaven	-	-	-
Lasten servicecontracten	-46.376	-46.376	-
Beheerkosten	-319.819	-319.819	-
Overige bedrijfslasten	-285.764	-200.655	85.109
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>-1.192.164</b>	<b>-1.328.623</b>	<b>-136.459</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>952.023</b>	<b>815.564</b>	<b>-136.459</b>
<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>			
Waardeveranderingen van financiële vaste activ	-	-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	10	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-263.835	-263.835	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.086.145</b>	<b>-</b>	<b>-2.086.145</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>2.774.344</b>	<b>551.740</b>	<b>-2.222.604</b>
Mutatie 2.2.8. VSO II	-	1.255.212	1.255.212
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>2.774.344</b>	<b>1.806.952</b>	<b>-967.392</b>
<b>Voorwaartse verliesverrekening</b>		<b>-</b>	
<b>Te betalen vennootschapsbelasting</b>		<b>427.238</b>	

## Wet normering Topinkomens

### Gegevens 2021 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	H.J.G.M. Huntjens	M.H.M.G. Leenders-Stassen	J.E.J. van Kan
Functiegegevens	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,222	0,139	0,139
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	21179	13240	13240
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Subtotaal</b>	21179	13240	13240
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	21756	13622	13622
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	21179	13240	13240
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

### Gegevens 2020 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	H.J.G.M. Huntjens	M.H.M.G. Leenders-Stassen	J.E.J. van Kan	A.H.N. Mulkens
Functiegegevens	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/09 - 31/12	01/01 - 31/08
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,222	0,139	0,139	0,167
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	20270	12671	2133	10139
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<b>Subtotaal</b>	20270	12671	2133	10139
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	20868	13066	4355	10465
<b>Bezoldiging</b>	20270	12671	2133	10139

### Gegevens 2021 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Naam topfunctionaris	J.M.M. Dauven	W. van de Wier	C.P.H. Savelkoul
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,094	0,083	0,083
Dienstbetrekking	Nee	Nee	Nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	3106	2048	2048
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Subtotaal</b>	3106	2048	2048
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	9212	8134	8134
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	3106	2048	2048
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2020 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling**

bedragen x € 1	J.M.M. Dauven	W. van de Wier	C.P.H. Savelkoul
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,094	0,083	0,083
Dienstbetrekking	Nee	Nee	Nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	3033	2020	2020
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	3033	2020	2020
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	8836	7802	7802
<b>Bezoldiging</b>	3033	2020	2020

**Gegevens 2021 Toezichthoudende topfunctionarissen**

bedragen x € 1	A.J.M. van Rijen	C.P.E. Abels	J.H.E. Vissers
Functiegegevens	lid RvC	lid RvC	voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	4502	4502	4502
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9800	9800	14700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	4502	4502	4502
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2020 Toezichthoudende topfunctionarissen**

bedragen x € 1	A.J.M. van Rijen	C.P.E. Abels	J.H.E. Vissers
Functiegegevens	lid RvC	lid RvC	voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	4331	4331	4331
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9400	9400	14100

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

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

**Accountantskosten**

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

**Honoraria controle jaarrekening**

	2021	2020
Q-Concepts	32.423	29.563
Totaal accountantskosten	<u>32.423</u>	<u>29.563</u>

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

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2021 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt is opgemaakt door het bestuur op 17 juni 2022.

H.J.G.M. Huntjens  
Voorzitter

M.H.M.G. Leenders - Stassen  
Secretaris

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 17 juni 2022.

J.H.E. Vissers

C.P.E. Abels

A.J.M. van Rijen

## Deel III

### Overige gegevens

#### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

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

#### **Controleverklaring van een onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: de raad van commissarissen van woningstichting Berg en Terblijt

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2021 van woningstichting Berg en Terblijt te Berg en Terblijt gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van woningstichting Berg en Terblijt op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

**Q-Concepts Accountancy B.V.**

IBAN NL48RABO0154565199  
KVK 17277491  
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45  
5232 BX 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 – 61 32 510  
Info@qconcepts.nl  
qconcepts.nl



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

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag, inclusief het verslag van de raad van commissarissen en het volkshuisvestingverslag;
- de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

#### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze

controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

's-Hertogenbosch, 17 juni 2022  
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. B.W.T. Daris RA