

WONINGSTICHTING BERG EN TERBLIJT

“EEN GOED THUIS VOOR IEDEREEN”

Jaarverslag 2023

**Berg en Terblijt
Langen Akker 52
6325 CM**

www.woningstichtingbergenterblijt.nl

KvK 14614618

Inhoud:

Deel I Jaarverslag

Voorwoord	3
1 Bestuursverslag	4
Missie en visie	4
Organisatie.....	4
Governance	7
Risicomanagement	9
2 Verslag Raad van Commissarissen	12
3 Volkshuisvestingsverslag	17
Onze huurders	17
Onze woningen	20
Onze financiën	23

Deel II Jaarrekening

Balans	31
Winst en Verlies rekening.....	32
Kasstroomoverzicht 2023	33
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling.....	34
Toelichting op de balans	39
Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	46
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2023.....	49
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	50
Ondertekening van de jaarrekening	53

Deel III Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	
Controleverklaring van een onafhankelijke accountant	

Voorwoord

2023 is een jaar dat we niet snel meer zullen vergeten. Op het wereldtoneel zijn grote spanningen. We hebben te maken met een oorlog in Oekraïne die heeft geleid tot een van de grootste energiecrisisen van de laatste 50 jaren. Naast snel toenemende inflatie stegen de energieprijzen in rap tempo. Dit heeft niet alleen de woningstichting geraakt in haar financiële continuïteit maar vooral ook haar huurders. Middels energietoelagen is geprobeerd de stijgende consumenten- en energieprijzen te compenseren. De woningcorporaties hebben na een jaar waarin de huurprijzen bevroren waren afgelopen jaar een huurverlaging doorgevoerd tot maximaal € 562,65. Hiervoor kwamen huurders in aanmerking die een inkomen hebben tot 120% van de bijstandsnorm. De huurders van woningen met een D-E-F-G label hebben 0% huurverhoging gekregen om de energieprijzen te compenseren en de woonlasten betaalbaar te houden.

Oplopende inflatie leidt tot hogere onderhoudskosten. Ook voor ons betekenen deze ontwikkelingen dat we scherper aan de wind moeten zeilen. Dat zien we terug in plannings- en onderhoudsprojecten en de te nemen duurzaamheidsmaatregelen.

Bij aanbestedingen hebben we te maken gehad met krapte op de arbeidsmarkt. Ook woningcorporatie Maasvallei die de dienstverlening doet voor woningstichting Berg en Terblijft heeft afgelopen jaar problemen gehad met het behouden van voldoende personele capaciteit. Wij hebben daarom op een andere manier het projectmatig onderhoud aanbesteed en ook besloten om met onze processen en werkwijzen zoveel als mogelijk aan te sluiten op die van Maasvallei zodat het uit te voeren werk zo efficiënt mogelijk gebeurt.

In juli 2023 is het kabinet gevallen en in november zijn er nieuwe verkiezingen voor de Tweede Kamer geweest. De verkiezingsuitslag brengt grote onzekerheid met zich mee voor het beleid op de woningmarkt. Een aantal voorgenomen wetten zijn in procedure gebracht maar een aantal zijn aangehouden tot er een nieuw kabinet beëdigd is.

2023 is ook het jaar waarin wijzigingen in de bestuursstructuur van de woningstichting zijn doorgevoerd. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt in werkzaamheden van een algemeen en een dagelijks bestuur. Sinds 2023 werken we met een collegiaal bestuur waarbij portefeuilles verdeeld zijn over de zes bestuursleden. In het bestuursverslag wordt dit toegelicht.

2024 wordt voor de woningstichting Berg en Terblijft een enerverend jaar waarin twee nieuwbouwprojecten van start gaan, zij haar 75 jarig bestaan gaat vieren en de positiebepaling van de woningstichting opnieuw geformuleerd wordt.

Namens het bestuur van de woningstichting Berg en Terblijft
De voorzitter

1 Bestuursverslag

Missie en visie

Woningstichting Berg en Terblijt is ontstaan uit de Woningvereniging Berg en Terblijt, die 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, d.d. 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 en Terblijt van de gemeente Valkenburg aan de Geul. De woningstichting is ingeschreven in het stichtingenregister onder nummer 14614618 bij de Kamer van Koophandel.

Een goed Thuis voor iedereen

Woningstichting Berg en Terblijt is als sociale verhuurder actief in de kernen Berg, Terblijt, Geulhem en Vilt binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul. De missie is 'Een goed Thuis voor iedereen'. Niet alleen heeft iedereen recht op een dak boven het hoofd, een goed huis maar vooral ook op een huis dat voelt als thuis en dat kwalitatief in orde is.

De woningen zijn gelegen in de gemeente Valkenburg. Het landschappelijk gebied tussen de steden Maastricht, Aken en Luik, op het plateau van Margraten en op de randen van het beekdal van de Geul en het rivierdal van de Maas. De woningstichting draagt aan deze omgeving bij met haar duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen. Wij zorgen ervoor dat de woningen voor iedereen betaalbaar zijn. Het aanbod van woningen is divers en gericht op de verschillende fases van het leven. Voor starters, senioren, gezinnen of eenpersoons huishoudens.

Het woningbezit bedraagt momenteel 294 woningen. Met het strategisch onderhoudsprogramma worden de woningen bij de tijd gehouden. Het thema duurzaamheid heeft in 2023 op verschillende manieren de aandacht gekregen. Als corporatie maken we werk van de verduurzaming van onze woningen. Bij onderhoudsprojecten wordt tegelijkertijd zoveel als mogelijk verduurzaamd. Tevens zijn we een onderzoek gestart naar de mogelijkheden om de verduurzamingsopgave te versnellen. Hiervoor moet die eerst beter in beeld gebracht worden. De onderzoeksresultaten worden in de begroting 2025 meegenomen in de investeringskeuzes. Samen met de gemeente Valkenburg hebben we een avond over verduurzaming georganiseerd voor onze huurders. Wij hebben verteld wat wij aan verduurzaming bijdragen en de huurders de mogelijkheid aangeboden om met een energiecoach in hun eigen huis te kunnen bekijken wat ze zelf aan verduurzaming kunnen verbeteren zowel in maatregelen als in gedrag.

In het volkshuisvestelijk deel van dit jaarverslag wordt nader ingegaan op de diverse werkgebieden. In dit bestuurlijk verslag beperken we ons tot de specifieke zaken die met name de continuïteit van de woningstichting betreffen, alsmede de bestuurlijke beleidsontwikkeling en de hieruit voortvloeiende activiteiten, welke op basis van de aangepaste Woningwet 2022 worden vormgegeven.

Organisatie

Het Bestuur en de Raad van Commissarissen

Woningstichting Berg en Terblijt wordt bestuurd door een zes-hoofdig bestuur. De taken die bij grotere corporaties door één bestuurder uitgevoerd worden zijn hier verdeeld over zes personen. De zes bestuursleden zijn allen statutair bevoegd bestuurder. Tot 1 januari 2023 was de verdeling dagelijks- algemeen bestuur onder voorzitterschap van de heer H. Huntjens. Sinds 1 januari 2023 zijn er twee nieuwe bestuursleden toegetreden waaronder de voorzitter en de portefeuillehouder vastgoed, zijn de taken cq portefeuilles opnieuw verdeeld en wordt het bestuur voorgezeten door mevrouw M. Vankan.

Vanaf 1 januari 2023 is het bestuur als volgt samengesteld:

- | | |
|---|-----------------------|
| • Mevrouw M. Vankan, voorzitter | benoemd tot 1-7-2026 |
| • Mevrouw M. Leenders-Stassen, secretaris | benoemd tot 1-10-2027 |
| • De heer J. Van Kan, penningmeester | benoemd tot 1-9-2024 |
| • De heer R. Van Houten vastgoed | benoemd tot 1-1-2027 |
| • De heer J. Dauven communicatie | benoemd tot 1-7-2024 |
| • De heer C. Savelkoul | benoemd tot 23-8-2025 |

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

De heer Van Kan en de heer Dauven zullen in 2024 voor herbenoeming worden voorgedragen.

PE-punten

Het bestuur c.q. de individuele leden voldoen aan de verplichting voor het behalen van PE-punten. Het voltallige bestuur heeft in 2023 aan een themabijeenkomst risicomanagement deelgenomen voor in totaal 24 PE-punten. Daarnaast heeft de voorzitter individueel nog 13,5 punten gehaald (Financieel Beleid Woningcorporaties, Cultuur&Leiderschap en Stenen met Potentie) en de portefeuillehouder vastgoed individueel nog 7 punten (vastgoedrekenen).

Nevenwerkzaamheden

Overzicht nevenwerkzaamheden bestuursleden.

M. Vankan	Lid RvC Woonpartners Helmond, lid RvC Trajekt, lid bestuur stichting kringloopbeheer Limburg, zvp lid visitatiecommissies Pentascope.
M. Leenders- Stassen (secretaris)	Manager afdeling Ruimte gemeente Meerssen Voorzitter Stichting Scouting Sint Monulphus te Berg en Terblijt
J. van Kan (finance)	Accountmanager Groot Zakelijk Rabobank Limburg
J. Dauven (bewonerszaken en communicatie)	Bestuurslid Stichting Loester ins mèt Bestuurslid Stichting vrienden speciaal onderwijs Roermond
C. Savelkoul (op voordracht bewonersraad)	Lid Adviesraad Sociaal Domein gemeente Valkenburg aan de Geul Vrijwilliger particuliere belastingpraktijk FNV
R. van Houten (vastgoed)	Senior medewerker onderhoud en vastgoed woningcorporatie Zaam Wonen

Bezoldiging

De bezoldiging van de bestuurders die in het boekjaar 2023 ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 40.712 en is naar de individuele bestuurder als volgt gespecificeerd:

Functionaris	2023	2022	2021	2020
Voorzitter	11.630	14.154	13.239	12.671
Secretaris	11.630	11.261	10.590	10.135
Penningmeester	8.722	11.261	10.590	10.135
Vastgoed	2.910	3.377	3.106	3.033
Communicatie-verhuur	2.910	2.271	2.048	2.020
Lid op voordracht huurders	2.910	2.271	2.048	2.020
Totaal	40.712	44.595	40.563	40.014

De gevolgen van de invoering van de nieuwe Woningwet hebben geleid tot een taakverzwaring voor de leden van het 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 toegenomen.

Er is voor de uitvoering van operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 28.623 (2022: € 16.623), die naar de respectievelijke individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

Vergoeding operationele activiteiten Bestuur inclusief onkosten

Functionaris	2023	2022	2021	2020
Voorzitter	2.815	5.541	7.940	7.599
Secretaris	2.815	5.541	2.650	2.536
Penningmeester	5.723	5.541	2.650	4.226
Vastgoed	8.634	0	0	0
Communicatie-verhuur	8.634	0	0	0
Lid op voordracht huurders	2	0	0	0
Totaal	28.623	16.623	14.298	14.361

Conform het in 2018 genomen besluit worden de bestuurs- en commissarissenvergoedingen jaarlijks verhoogd met het indexcijfer zoals dat voor het komende jaar door de Aw als loonstijgingspercentage voor de beheerkosten wordt gehanteerd ("Leidraad economische parameters dPi 2023" van de Aw).

Voor alle vergoedingen geldt dat zij niet alleen zijn gebaseerd op de benodigde werktijdfactor, maar ook gerelateerd worden aan de volgens de WNT geldende maximumbedragen. De totale bestuurskosten in 2023 bedragen € 69.335. Dit is per saldo 67% (in 2022: 62%) van de maximaal toegestane salariskosten van een éénhoofdig bestuur (Klasse A). We blijven met de totale bestuursvergoedingen ruim binnen de norm van de WNT, zoals die geldt voor de klasse A (< 751 woningen) van de woningcorporaties in Nederland. De nieuwe rol- en taakverdeling binnen het Algemeen Bestuur heeft ook niet geleid tot een grote verhoging van de totale bestuurskosten.

Raad van Commissarissen

Op het bestuur wordt toezicht gehouden door de Raad van Commissarissen. Deze bestaat uit drie leden. Per 1 januari 2023 zijn er twee nieuwe leden aangetreden, de heer R. Herben (profiel vastgoed) en mevrouw P. Huls (profiel governance – juridisch). De heer J. van Rijen is de voorzitter. In paragraaf II van dit jaarverslag is te lezen waar de RvC zich in 2023 specifiek mee heeft bezighouden.

Bewonersraad

In 2023 bestond de Bewonersraad uit de volgende 5 personen:

- De heer B. Keijdenier (Voorzitter)
- Mevrouw L. Ubachs afgetreden medio 2023
- De heer J. Blom
- De heer P. Jeurissen afgetreden medio 2023
- De heer R. Hellewig

Woningstichting Berg en Terblijft heeft een actieve deskundige bewonersraad die gemiddeld 4 keer per jaar met het bestuur overlegt over de onderwerpen die voor de huurders van belang zijn. Zij maken gebruik van hun formele advies- en instemmingsrecht bij o.a. het huurbeleid en het vaststellen van de begroting. De bewonersraad heeft in 2023 afscheid genomen van twee leden en bestaat uit drie leden. Bewonersraad (en bestuur) proberen huurders te werven om actief te worden in de bewonersraad. Hiervoor maken ze onder andere gebruik van Nieuwsbrief die de woningstichting twee keer per jaar uitbrengt.

De bewonersraad heeft in 2023 formeel advies uitgebracht op de begroting, het huurbeleid, de aansluiting bij Thuis in Limburg en de Prestatie Afspraken. De bewonersraad heeft actief deelgenomen aan de workshop duurzaamheid die het bestuur georganiseerd en heeft deelgenomen aan de bewonersavond over 'verduurzaming'. De bewonersraad is als een van de actieve stakeholders van de corporatie betrokken bij de visitatie die in 2023 heeft plaatsgevonden.

Dienstverlening door woningstichting Maasvallei

Woningstichting Berg en Terblijft heeft geen eigen werkapparaat en dus ook geen ondernemingsraad. Het technisch beheer, de verhuur en de financiële cq huurders- administratie wordt uitgevoerd door woningcorporatie Maasvallei. De projectvoorbereiding, -begeleiding en -uitvoering van de uit het Strategisch Voorraad Beleid voortvloeiende renovatie- en groot onderhoudsprojecten is eveneens bij Maasvallei ondergebracht. Voor de projectvoorbereiding van de nieuwbouw Vilt is een gespecialiseerde projectleider ingehuurd.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft in 2023 geïnvesteerd in het aanpassen van haar werkwijzen en procedures aan die van Maasvallei. Woningstichting Berg en Terblijt komt daarmee tegemoet aan het verzoek van Maasvallei om waar mogelijk praktisch samen te werken om zo het beslag op de personele capaciteit van Maasvallei te verkleinen. Zowel bij aanbestedingen van onderhoudsprojecten, als bij het proces van woningtoewijzing en in de ketensamenwerking reparatie onderhoud is woningstichting Berg en Terblijt aangesloten bij de procedures en werkprotocollen van Maasvallei. Concreet betekent dat onder meer dat we het besluit genomen hebben om in 2024 lid te worden van Thuis in Limburg, de woningmarkttool waar bijna alle Limburgse woningcorporaties bij zijn aangesloten. Door onze woningen op Thuis in Limburg te adverteren krijgt de woningcorporatie een groter zoekbereik, is het zoeken naar een passende woning voor toekomstige huurders eenvoudiger en is het verhuurproces vereenvoudigd. Het hele Limburgse aanbod van sociale huurwoningen op één site, het Funda voor de sociale huurmarkt.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft een vijfjarige dienstverleningsovereenkomst met woningstichting Maasvallei die jaarlijks geëvalueerd wordt en een opzegtermijn heeft van één jaar. Na de jaarlijkse evaluatie van de dienstverleningsovereenkomst heeft de bestuurder van Maasvallei ons eind 2023 laten weten deze per 1-1-2025 op te gaan zeggen. Maasvallei wil niet verder op de huidige voet waarbij Maasvallei vooral het beheer doet voor Berg en Terblijt. Zij wil samen verkennen of er voor de toekomst een strategische samenwerking (fusie) mogelijk is. Het bestuur van Berg en Terblijt heeft begrip voor dit standpunt maar wil eerst zijn eigen positie bepalen. Eind 2023 en januari 2024 zijn in strategie bijeenkomsten de ontwikkelingen in beeld gebracht waarmee de corporatie te maken krijgt, is onderzocht wat dat betekent voor de huurders van Berg en Terblijt en is besproken welke keuzes de corporatie hierin kan maken voor wat betreft haar positie en organisatievorm. De conclusie is dat woningstichting Berg en Terblijt vooralsnog vanuit een zelfstandige positie bij voorkeur met woningstichting Maasvallei de strategische samenwerking wil vormgeven en daarom geen fusie wil. Voorjaar 2024 is de verkenning opgestart naar een mogelijke nieuwe dienstverlener. Voor de zomer 2024 moet duidelijk zijn in welke vorm en door wie woningstichting Berg en Terblijt per 1 januari 2025 ondersteund gaat worden in haar volkshuisvestelijke en financiële taken.

Governance

Woningstichting Berg en Terblijt onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2020. De code geeft richting aan hoe we functioneren om onze maatschappelijke opdracht goed te kunnen uitvoeren. Deze kent 5 principes die gaan over het komen tot een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, het afleggen van verantwoording en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor het gesprek, bewustzijn en het beheersen van risico's. Deze code is leidend in ons handelen.

Integriteit

Integriteit heeft te maken met normen en waarden en met respect oog hebben voor de belangen van anderen. We hebben een integriteitcode die het kader vormt waarbinnen ons handelen moet passen. Sinds januari 2023 staat het onderwerp integriteit als vast punt op de agenda van zowel het bestuur als de RvC. Door dilemma's en praktijkervaringen met elkaar te bespreken ontwikkelen we een sterker gedeeld normen- en waarden kader. Onderwerpen die concreet besproken zijn, hebben te maken met het voorkomen van de schijn van belangenvermenging bij aanbesteding. Ook is er gesproken over de nevenfuncties en het bezit van vastgoed anders dan de woning die voor eigen bewoning gebruikt wordt. Voor dit laatste onderwerp is de handreiking beoordelen vastgoed bezit gebruikt. De nevenfuncties en het bezit van vastgoed van leden van het bestuur zijn met elkaar besproken en vastgelegd. De conclusie is dat er geen sprake is van mogelijke schijn van belangenvermenging. Ook de deelname van bestuursleden aan aanbestedingen is besproken en vastgelegd en heeft niet geleid tot mogelijke schijn van belangenvermenging.

Klokkenluidersregeling

In 2023 is de klokkenluidersregeling geactualiseerd. We zijn zoveel als mogelijk aangesloten bij de werkwijze van Maasvallei en hebben de regeling extern laten toetsen. Ook al heeft Berg en Terblijt niet zelf medewerkers in dienst, dan nog vinden wij het belangrijk dat mensen die werken voor Berg en Terblijt bij mogelijke misstanden weten waar ze zich kunnen melden. De regeling is in december 2023 gepubliceerd op de website van de woningstichting Berg en Terblijt.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Ook het AVG-beleid en de privacyverklaring zijn in het verslagjaar geactualiseerd. Woningstichting Berg en Terblijt heeft een verwerkersovereenkomst met woningcorporatie Maasvallei. Berg en Terblijt verwerkt niet zelf gegevens van huurders en voert niet zelf de financiële administratie. Berg en Terblijt is als verwerkingsverantwoordelijke op grond van (AVG) verantwoordelijk voor de naleving van de AVG. Maasvallei voert uit naam van Berg en Terblijt diverse werkzaamheden en diensten uit waarbij persoonsgegevens worden verwerkt. Maasvallei vervult conform de definitie uit de AVG de rol van verwerker. Middels afspraken tussen Maasvallei en woningstichting Berg en Terblijt wordt toegezien op de juiste uitvoering en verwerking van persoonsgegevens. Maasvallei legt middels een "Eigen Verklaring Verwerker 2023 voor Berg en Terblijt" hierover jaarlijks verantwoording af aan woningstichting Berg en Terblijt.

De geactualiseerde privacy verklaring is gepubliceerd op de website van de woningstichting Berg en Terblijt.

Woningstichting Berg en Terblijt maakt gebruik van dezelfde automatiseringssystemen als die door Maasvallei gebruikt worden. Middels genoemde verwerkingsovereenkomsten is de veiligheid en betrouwbaarheid van de systemen zoveel als mogelijk afgedekt. De bestuursleden maken daarnaast gebruik van e-mail waarmee naast informatie ook documenten verzonden worden. Om te voorkomen dat we teveel risico lopen v.w.b. cybercriminaliteit hebben we besloten om over te gaan op werken in de Cloud. Op een beveiligde computer, binnen een beschermde SharePoint omgeving kan het bestuur vanaf januari 2024 met elkaar werken, documenten en informatie met elkaar delen.

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 2023 zijn er geen (formele) klachten schriftelijk ingekomen.

Visitatie

In de woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties een keer per vier jaar een visitatie moeten laten uitvoeren door een onafhankelijk bureau. Visitaties geven een beeld van het maatschappelijk functioneren en prestaties van de corporatie in de lokale context. Een visitatie geeft aanknopingspunten om te leren en te verbeteren. Een van de eerste activiteiten van het nieuwe bestuur en RvC was de opdrachtverstrekking aan Raeflex voor deze visitatie. Raeflex heeft ook de visitatie in 2018 gedaan en is ervaren in het visiteren van kleinere corporaties. Sinds 2023 is de visitatiemethodiek landelijk aangepast waarbij de nadruk minder op cijfers komt te liggen maar op vier prestatievelden: maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, besturing en maatschappelijke capaciteit. Woningstichting Berg en Terblijt is in april-mei 2023 gevisiteerd volgens deze nieuwe visitatiemethodiek 7.

Samenvattend oordeel visitatie

Goede prestaties, sterke lokale verankering en goede interactie met de huurders.

Goede samenwerking met bewonersraad, de huurders staan centraal.

Versnelling van de verduurzaming ingezet en inzet voor nieuwbouw.

Korte lijnen met samenwerkingspartners.

Aandacht nodig voor Governance, formele vastlegging i.v.m. transparante verantwoording en controle.

Aandacht voor leefbaarheid bij renovaties.

Meer inzet op strategische samenwerking met Maasvallei.

Aandacht voor eigenheid wat meer kosten met zich mee kan brengen en standaardiseren om kosten te beperken.

Woningstichting Berg en Terblijt is tevreden met het samenvattend oordeel en heeft de aanbevelingen ter harte genomen en omgezet in acties die deels nog doorlopen in 2024. Het volledige rapport is terug te lezen op de website van de woningstichting.

Ontwikkeling van de organisatie

Het aantreden van nieuwe bestuursleden, het werken in een nieuwe bestuursstructuur en de nieuwe samenstelling van de Raad van Commissarissen brengt veranderingen met zich mee. RvC en Bestuur hebben daarom een aantal workshops en bijeenkomsten georganiseerd met als doel

elkaar beter te leren kennen. Er is een werkbezoek gebracht aan de woningen van de corporatie in Berg en Terblijt. Diverse complexen en projecten zijn bezocht en huurders hebben ons gastvrij ontvangen in hun woning. Dit gaf een goed beeld van de onderhoudsstaat van de woningen en de leefbaarheid in de kernen Vilt en Berg en Terblijt.

Samen met de RvC heeft het bestuur een workshop risicomanagement gevolgd en is er gesproken over de toekomst van de corporatie. Het bestuur heeft januari 2024 het visiedocument 2024-2028 vastgesteld: "Een Thuis voor iedereen". We hebben de strategische doelen opnieuw bepaald en de voorkeur voor de organisatievorm van de corporatie vastgesteld. Maart 2024 zal de herijkte visie door de RvC worden vastgesteld.

Risicomanagement

In onze rol als maatschappelijk 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.

Jaarlijks worden de interne en externe bedrijfsrisico's analyse geactualiseerd en herbeoordeeld.

Strategische risico's

Het voltallige bestuur heeft samen met de RvC de strategische risico's opnieuw in kaart gebracht en beoordeeld. De risico's hebben we voorzien van een waardering en we hebben besproken wat we kunnen doen om de risico's te beheersen. Deze beheersmaatregelen verankeren we in onze besluitvorming en in ons werk- cq jaarplan.

De risicofilosofie van woningstichting Berg en Terblijt is aan verandering onderhevig. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen daadkracht van corporaties en daardoor ziet het bestuur ruimte voor het nemen van beheerste risico's. De risico attitude van woningstichting Berg en Terblijt scoort tussen behoudend en modaal. Voor komende jaren bepaalt de te vernieuwen samenwerking (strategisch of sec uitvoerend, behorend) met een partner in hoeverre we terughoudender of vooruitstrevender moeten zijn in het nemen van risico's.

De mondiale ontwikkelingen hebben laten zien welke invloed deze hebben op onze samenleving. De oorlog in Oekraïne heeft laten zien hoe kwetsbaar we zijn als het gaat om tekorten in materialen en prijsstijgingen, inflatie en hogere rentes. De bouwkosten stijgen voor nieuwbouw en dat hebben wij teruggezien in de oplopende kosten van met name het nieuwbouwproject Bergervliet. Ook het verbouwen en onderhouden van de woningen is duurder geworden en dit vormt een risico voor ons financieel beleid. We zien dat we meer geld kwijt zijn aan investeringsopgaves en onderhoud en dat het geld dat we hiervoor moeten lenen duurder wordt. We moeten scherp blijven in onze afwegingen om onze ambities uit te voeren en woningen betaalbaar te houden. De verduurzamingsopgave leidt tot hogere investeringen voor de corporatie maar tot lagere woonlasten voor de huurders. In de besluitvorming wordt deze afweging meegenomen.

Continuïteit voor het zelfstandig voortbestaan van woningstichting Berg en Terblijt is als belangrijkste strategisch risico voor komend jaar gedefinieerd. 2024 staat in het teken van onderzoek naar de positie van de corporatie. Is er een toekomst waarbij de strategische samenwerking met de huidige dienstverlener wordt voortgezet of komt hiervoor een andere dienstverlener in beeld of wordt de zelfstandige positie als te risicovol beoordeeld.

Operationele risico's

Waar strategische risico's voornamelijk gevormd worden door externe factoren hebben de operationele risico's vooral te maken met de organisatie zelf. Bij investeringsvoorstellen worden de risico's in kaart gebracht en worden de beheersmaatregelen gedefinieerd. De belangrijkste operationele risico's voor 2023 zaten in de bestuurswisseling en verandering van de RvC samenstelling maar ook bij de samenwerkingspartner. De genomen maatregelen zoals een inwerkmeeloopprogramma van de bestuursleden in het half jaar voorafgaand aan hun formele benoeming heeft bijgedragen aan een goede overgang in het bestuur. Er is meer afstemming gezocht met Maasvallei over de werkprocessen die voor woningstichting Berg en Terblijt uitgevoerd worden. Dit

is duidelijker en minder bewerkelijk voor de uitvoerende medewerkers. Uitzonderingen kosten in de regel meer tijd en dat wordt door dit besluit zoveel als mogelijk voorkomen.

Het belangrijkste risico voor 2024 is dat de dienstverlening in gevaar komt met name door capaciteitsproblemen bij de dienstverlenende corporatie. Een ander belangrijk risico is de interne werkdruk van een aantal bestuursleden. Dit is inherent aan het zijn van een kleine corporatie die wat betreft wet- en regelgeving aan precies dezelfde voorwaarden moet voldoen als grote corporaties. Als beheermaatregel zal er eerder gekeken worden naar tijdelijke externe deskundige ondersteuning in voorkomende gevallen zoals de verduurzamingsopgave of het actualiseren van de portefeuillestrategie.

Frauderisico's

Vanuit de frauderisicoanalyse is onderzocht welke risico's bij de woningstichting Berg en Terblijt aanwezig kunnen zijn vanuit de activiteiten en primaire processen. Hierbij is vastgesteld dat de woningstichting beschikt over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. We onderkennen als de belangrijkste frauderisico's:

Risico	Beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid en staatsteunnorm en functiescheiding hierin, woonruimteverdeling conform vastgelegde bemiddelingsprocedure.
Manipulatie van cijfers d.m.v. schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

Het onderwerp fraude en integriteit komen periodiek terug in de gesprekken binnen het bestuur en tussen het bestuur en de RvC. We staan open voor verbetering en adviezen over AO/IB en integriteit. De woningstichting is zich bewust van de risico's van cybercrime, bespreekt dit regelmatig binnen het bestuur en heeft passende afspraken met de leveranciers waarvan de naleving periodiek getoetst wordt.

De woningstichting Berg en Terblijt beschikt niet over een fraude responsplan. Iedere casus is maatwerk en als zich een situatie voordoet, worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA publicatie 'opstellen fraude responsplan- aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders'

Accountant

Jaarlijks toetst onze accountant of we de interne beheersing op orde hebben en of er geen risico's zijn die vragen om het treffen van maatregelen. Voor 2023 hebben we de adviezen van de accountant zo goed als allemaal opgevolgd. Het AVG-beleid is geactualiseerd, er zijn beheersmaatregelen getroffen m.b.t. de ICT ondersteuning en het risicomanagement is opnieuw door RvC en Bestuur vastgesteld. Het investeringsstatuut is herijkt en wordt in 2024 vastgesteld.

Autoriteit wonen en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In 2023 heeft een kennismakingsgesprek plaatsgevonden met het Bestuur en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Hierbij is gesproken over een aantal governance aspecten zoals de nieuwe bestuursamenstelling, de nieuwe RvC samenstelling, de rolverdeling tussen bestuur en RvC, bestuur en Aw en over de nieuwbouwprojecten Bergervliet en Vilt. Met name het nieuwbouwproject Bergervliet is uitgebreid besproken. Het voornemen is 11 appartementen te kopen van een ontwikkelaar. Dit project loopt vertraging op door bezwaar- en beroepsprocedures van een omwonende. In deze procedure is de woningstichting geen partij. De vertraging betekent een stijging van de bouw- en rentekosten die vooralsnog passen binnen de investeringskaders van de woningstichting. De Aw vraagt aandacht voor de weging van de hoge stichtingskosten en onrendabele top in de besluitvorming. De woningstichting vindt dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt het van groot belang is dit project als een van de weinige nieuwbouwprojecten in Berg en Terblijt, vlot te trekken. Eind 2023 heeft de rechter de bezwaarmaker in het ongelijk gesteld en was er eindelijk groen licht voor dit project. Start bouw vindt plaats in januari 2024 en oplevering is verwacht in de lente van 2025.

De oordeelsbrief mei 2023 geeft een positief oordeel over de woningcorporatie waarbij het onderdeel Governance-Besturing-Kwaliteit Bestuur als laag risico beoordeeld wordt. Ook het onderdeel Governance-Besturing-Kwaliteit intern toezicht wordt door de genomen stappen zoals aanpassing rooster van aftreden, als laag risico beoordeeld. De Aw vraagt aandacht voor de verantwoording van nieuwbouwprojecten en de verduurzamingsopgave. Deze onderwerpen worden zowel in de begroting 2024 als in dit jaarverslag toegelicht. Hetzelfde geldt voor de (Nationale) Prestatie Afspraken.

Het waarborgfonds sociale woningbouw (WSW), de organisatie die garant staat voor onze leningen ziet woningstichting Berg en Terblijt als een organisatie met een laag risicoprofiel. Het financiële risico is laag en dit betekent dat investeringen verantwoord gedaan kunnen worden, passend binnen de financiële ratio's van Aw/WSW.

2 Verslag Raad van Commissarissen

In dit verslag informeren wij u over de wijze waarop de Raad van Commissarissen (RvC) in 2023 zijn rol als toezichthouder heeft ingevuld.

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het jaar 2023. Reeds in gang gezette verduurzamingswerkzaamheden aan de woningen werden met voortvarendheid verder uitgevoerd in 2023. Deze werkzaamheden zullen ook de komende jaren nog verder plaatsvinden. Investeringsplannen werden opgepakt en verder uitgewerkt.

De financiële situatie van de Woningstichting Berg en Terblijt is onveranderd gezond, zodat ook toekomstige investeringen en onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

Algemeen

De RvC bestaat uit drie leden met de aandachtspunten 'juridische zaken/governance', 'financiën' en 'vastgoed'. Uit hun midden zijn een voorzitter en een vice-voorzitter benoemd.

In 2023 is de samenstelling van de Raad van Commissarissen niet gewijzigd. Volgens het aftredingsschema zal per 1 januari 2025 de huidige voorzitter van de RvC aftreden en zal er op voordracht van de huurdersorganisatie een nieuw RvC-lid met het aandachtsgebied 'financiën' benoemd dienen te worden.

De RvC van de Woningstichting Berg en Terblijt houdt toezicht op het functioneren en het beleid van het bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt en de algemene gang van zaken binnen de woningstichting. De RvC adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders, en stelt hun beloning vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de woningstichting elke vier jaar laat uitvoeren.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden zoals die gelden conform de vigerende wetgeving. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen.

De woningstichting is per 1 januari 2023 overgaan van een model met een Dagelijks Bestuur en een Algemeen Bestuur naar een bestuursmodel met één bestuur waarbij de taken verdeeld zijn tussen alle leden. Dit heeft erin geresulteerd dat de organisatie ook voor de toekomst op orde is, en de toekomstige inspanningen opgepakt kunnen worden.

Bepalingen

Voor de woningstichting bestaan de volgende kaders:

- Woningwet
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting
- Governancecode woningcorporaties

Daarnaast zijn de volgende interne bepalingen en reglementen opgesteld:

- Statuten,
- Reglement Financieel beleid en beheer,
- het Bestuursreglement en het Reglement van de Raad van Commissarissen,
- het Treasurystatuut,
- het investeringsstatuut (geactualiseerd in 2024),
- het Verbindingsstatuut,
- de Mandateringsregeling,
- de Integriteitscode,
- de Klokkeluidersregeling (geactualiseerd in 2023).

Er bestaan binnen de woningstichting geen subcommissies.

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

De leden van de RvC zijn lid van VTW om daarmee om ook ten aanzien van specifieke RvC taken professionaliteit en actualiteit te borgen. Het VTW informeert leden inzake gewijzigde of aangepaste RvC wetgeving en –taakomschrijvingen en geeft advies hoe hier naar te handelen.

In de loop van 2023 werd door het bestuur de toepassing van het Risicomanagement opgepakt. Het risicomanagement zal nog verder worden ontwikkeld en een vast onderdeel van het jaarplan gaan worden. De RvC zal deze ontwikkelingen positief ondersteunen.

Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2023

De RvC heeft in 2023 vijfmaal regulier overleg gevoerd. Buiten deze reguliere vergaderingen werd (digitaal) overleg gevoerd teneinde als RvC goedkeuring te verlenen aan de opdrachtverlening tot renovatie/ verduurzamingsmaatregelen van 29 woningen.

Tevens werd op 6 juni 2023 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 2023, in een zestal vergaderingen, regulier overleg plaatsgevonden tussen het Algemeen Bestuur en de RvC. Dit betrof tweemaal een gezamenlijk overleg tussen het Algemeen Bestuur, de RvC en de Bewonersraad.

In 2023 werd de zittende secretaris van het bestuur herbenoemd per 1 oktober 2023 voor een periode van maximaal vier jaar.

Door de RvC zijn onder andere de Jaarrekening 2022 van Woningstichting Berg en Terblijt, het Accountantsverslag 2022, de Financiële Meerjaren Begroting 2024-2028, de onderhoudsbegroting van de Woningstichting Berg en Terblijt voor het jaar 2024, de huurverhoging, alsmede de Meerjaren Onderhoudsbegroting 2024-2028 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 RvC zijn goedkeuring verleend aan de voornoemde stukken. De door het bestuur verstrekte informatie en gegeven toelichtingen waren dusdanig dat tot de goedkeuring kon worden besloten.

Door de RvC werd ook in 2023 een beoordeling van het bestuur uitgevoerd. De beoordeling van het bestuur heeft plaatsgevonden door de RvC op basis van individuele beoordeling van de bestuursleden, alsmede met leden van de bewonersraad.

Samenvattend beoordeelde de RvC het handelen van het Bestuur van de stichting aan de hand van de toetsingskaders als goed.

In 2023 zijn wederom (door het bestuur) kwartaalrapportages opgesteld. Deze werden in de reguliere vergaderingen tussen RvC en Algemeen Bestuur verder toegelicht en besproken. Deze rapportages leveren een duidelijk beeld op van de tussentijdse stand van zaken en de inhoudelijke beraadslagingen daaromtrent. Met deze kwartaalgewijze rapportage kan door de RvC de realisatie van de jaarbegroting zowel in financiële als in kwantitatieve en volkshuisvestelijke zin worden gemonitord.

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 RvC 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 2023 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.

Tot het voeren van een goede "governance" behoort het toezien en bewaken van de integriteit door bestuur en RvC.

In 2023 werden door zowel de bestuursleden als RvC-leden een opgave gedaan van alle nevenwerkzaamheden (betaald of onbetaald) naast de taken voor de woningstichting. Deze

opgaven werden door de RvC gehanteerd om te beoordelen of er sprake is van (potentieel) tegengestelde belangen danwel van conflicterende belangen. Uit de beoordeelde opgaven zijn er geen (potentieel) tegengestelde belangen danwel van conflicterende belangen geconstateerd. Er hebben zich in de loop van 2023 geen integriteitskwesaties voorgedaan. In het kader van "integriteit" werd in 2023 van alle bestuursleden en RvC-leden een opgave verlangd van ieders individuele vastgoedbezit en verhuur hiervan. Uit deze opgaven oordeelt de RvC dat geen sprake is van concurrentie met de Woningstichting Berg en Terblijt, geen sprake is van tegenstrijdig belang, geen sprake is van (schijn van) belangenverstreming en geen blijk is gegeven van niet-goed verhuurderschap. Verdere actie was dan ook niet noodzakelijk. Het onderwerp "integriteit" werd in 2023 een vast agendapunt in het reguliere overleg van de RvC en bij het overleg tussen RvC en bestuur.

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 2023 plaatsgevonden met een overloop naar 2024. 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.

Het "strategisch voorraadbeleid" en het opgestelde "complexenoverzicht" zijn belangrijke instrumenten voor de RvC om realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen ten aanzien van met name de continue invulling van de huisvestingsvraag en de doelgroep ontwikkeling te kunnen monitoren.

Voor de komende jaren staan twee nieuwbouwprojecten gepland. Deze investeringsplannen zullen verder bijdragen aan de realisatie van de doelgroep gerichtheid van de volkshuisvestelijke activiteiten.

De (financiële) haalbaarheid van een van deze projecten werd reeds getoetst. De RvC is van mening dat de geprognosticeerde investering volledig verantwoord kan plaatsvinden.

Door Woningstichting Berg en Terblijt werden, samen met de andere twee in de Gemeente Valkenburg a/d Geul werkzame woningcorporaties, met de Gemeente Valkenburg a/d Geul prestatieafspraken gemaakt op volkshuisvestelijk gebied. Deze prestatieafspraken leveren geen afspraken op die door Woningstichting Berg en Terblijt niet nagekomen zouden kunnen worden.

De toekomstige ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied zorgen voor verdere aandachtspunten voor het bestuur. Te denken valt dan aan verdere verduurzaming van de woningen, investeringsplannen, de huisvesting van bijzondere doelgroepen alsmede de toekomstplannen van de overheid met betrekking tot, alsmede ingrepen op, volkshuisvestelijk gebied.

Gezien de financiële situatie en de stand van de organisatie ziet de RvC deze ontwikkelingen met vertrouwen tegemoet.

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 2023 gecontinueerd. Het toewijzingsmandaat berust echter onveranderd bij het Bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt.

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 2023 is deze samenwerking wederom geëvalueerd. De evaluatie door Maasvallei heeft ertoe geleid dat Maasvallei heeft aangekondigd de samenwerking in de huidige vorm te willen beëindigen.

In 2023 is de wijziging van de bestuursstructuur doorgevoerd. Vanaf 1 januari 2023 worden door de zes leden de bestuurstaken uitgevoerd. In de praktijk blijft er conform statuten sprake van een voorzitter, secretaris en penningmeester. De andere bestuursleden zijn verantwoordelijk voor bewonerscommunicatie, vastgoedbeheer en een lid dat op voordracht van de bewonersraad deelneemt aan het bestuur en de relatie onderhoudt met de bewonersraad.

Beoordeling bestuur en bezoldiging

De Raad van Commissarissen ervaart de samenwerking met het Bestuur 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 2023 plaatsgevonden. De resultaten zijn met het bestuur gedeeld en besproken.

Aan de hand van een notitie die door de Raad van Commissarissen is ontvangen inzake de bestuursvergoedingen over 2023 heeft de Raad zijn goedkeuring verleend aan de bezoldiging van het Bestuur.

Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging

In 2023 heeft een zelfevaluatie door de RvC plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn ter kennisneming met het bestuur gedeeld. Het doel van de zelfevaluatiesessie is het evalueren van het eigen functioneren van de RvC als geheel en dat van de individuele leden.

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 2024 zal de Raad van Commissarissen weer een zelfevaluatie onder externe begeleiding uitvoeren en deze ook weer aan het Bestuur ter hand stellen en bespreken.

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen in 2023 bedroeg in totaal € 14.541 en bestaat uit een vaste jaarlijkse bruto vergoeding van € 4.847 per lid. Dit betreft brutobedragen waarover nog belastingen moeten 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 2023 voor 2024 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.

Visitatie

Woningstichting Berg en Terblijt heeft voldaan aan de wettelijke verplichting van een vier jaarlijkse visitatie, deze is uitgevoerd door bureau Raeflex.

De uitgevoerde visitatie heeft zich gericht op 4 prestatievelden, te weten :

1. Maatschappelijke waarde
2. Maatschappelijke verankering
3. Besturing
4. Maatschappelijke capaciteit

Deze visitatie is in 2023 uitgevoerd over de periode 2019-2022. Het rapport van deze visitatie werd met dagtekening 5 juni 2023 opgemaakt.

Naast de toezending van dit rapport aan de Autoriteit woningcorporaties die namens de Minister van Binnenlandse Zaken het toezicht op de woningcorporaties in Nederland uitoefent, is dit rapport ook middels publicatie op de website van de woningstichting voor eenieder inzichtelijk gemaakt.

Resumerend mogen we constateren dat de Woningstichting Berg en Terblijt op de diverse maatschappelijke taak- en prestatievelden meer of ruim meer dan voldoende scoort. Uiteraard werden ook een aantal zaken vastgesteld die voor verbetering in aanmerking komen. Een aantal daarvan zijn door het bestuur reeds opgepakt.

In 2027 zal een volgende visitatie plaatsvinden over de periode 2023-2026.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is in 2023 als volgt samengesteld.

De heer A.J.M van Rijen (voorzitter) per 01-01-2017
(Op voordracht van de bewonersraad)

Geboortedatum: 13-02-1958

Kennisgebied: Financiën
Hoofdfunctie: geen
Nevenfuncties: geen
1e benoeming: 01-01-2017
Benoemd tot: 01-01-2025
Herbenoembaar: nee

Mevrouw Mr. P.M.H. Huls-Erkens MRE (vice voorzitter) per 01-01-2023
Geboortedatum: 03-05-1971
Kennisgebied: Juridische zaken
Hoofdfunctie: Bestuurssecretaris Stichting Wonen Limburg
Nevenfuncties: geen
1e benoeming: 01-01-2023
Benoemd tot: 01-01-2027
Herbenoembaar: ja

De heer ir. R.P.M.W. Herben (lid) per 17-01-2023
Geboortedatum: 13-01-1970
Kennisgebied: Bouwtechnisch/vastgoed
Hoofdfunctie: Vastgoedontwikkelaar bij Universiteit Maastricht
Nevenfuncties: Eigen onderneming: Herben Vastgoed Regie (8 à 10 u per week)
1e benoeming: 17-01-2023
Benoemd tot: 17-01-2026
Herbenoembaar: ja

Tot slot

In 2023 is met veel inzet gewerkt door Woningstichting Berg en Terblijt. De renovatieprojecten zijn een intensieve bemoeienis geweest voor het Bestuur en zijn goed begeleid met een gecontroleerde overloop naar 2024. Een tweetal nieuwbouwprojecten is verder concreet gemaakt. Voor één project zijn de financiële kaders al vastgesteld en budgettair goedgekeurd in 2021; start uitvoering staat voor 2024 gepland. Een tweede project is in 2021, in samenspraak met de gemeente Valkenburg, verder geconcretiseerd in de jaren 2022 en 2023; start uitvoering staat voor 2024 gepland. De Raad van Commissarissen steunt het bestuur in deze initiatieven, met in acht name van haar governance taken, volledig.

De stichting heeft haar maatschappelijke taak onder moeilijke omstandigheden naar beste kunnen vervuld en verdere professionaliseringsslagen gemaakt. Zij heeft hierbij goede resultaten bereikt. Dit is ook tot uitdrukking gekomen in het rapport n.a.v. de visitatie in 2023. De Raad van Commissarissen wil in dit kader het Bestuur danken voor de prestaties die 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 2023 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, 7 maart 2024

A.J.M. van Rijen

Mr. P. Huls MRE

ir. R. Herben

3 Volkshuisvestingsverslag

Onze huurders

Met 294 woningen bieden we een gevarieerd aanbod voor huurders, jong en oud in Berg en Terblijt. Al onze woningen vallen in de categorie sociale huur tot aan de liberalisatiegrens.

Woning toewijzen

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 maandelijks huis aan huis verspreide Kontaktblad.

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 het verslagjaar bedroeg het aantal nieuwe verhuringen 28, waarvan 27 aan de primaire doelgroep en voor één toewijzing is gebruik gemaakt van de ruimte in de vrije toewijzing. Alle toewijzingen betreffen woningen binnen de maximale sociale huurprijs van €808,06 per maand. De mutatiegraad over 2023 bedroeg 9,5%. Een flinke stijging ten opzichte van het aantal mutaties in 2022 (3,8%)

In totaal heeft de Woningstichting Berg en Terblijt in 2023 totaal 28 huishoudens een woning kunnen verhuren:

- 27 van de 28 beschikbaar gekomen woningen zijn verhuurd aan de primaire doelgroep, te weten
 - 12 woningen aan 1 persoons huishoudens met een inkomen tot € 44.035;
 - 15 woningen aan meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625;
 - 1 woning is vanwege bijzondere omstandigheden toegewezen binnen de vrije toewijzingsruimte.
- Aan 9 wat inkomen betreft 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.
- 19 van de totaal 28 toewijzingen betreft woningen beneden de van overheidswege geldende 2e aftoppingsgrens van respectievelijk € 647,19 voor één- en twee persoons huishoudens en € 693,60 voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft vooralsnog geen urgentenregeling maar past maatwerk toe bij voorkomende vragen. Vanaf 2024 gaan we de woningen verhuren via Thuis in Limburg en zullen we onderzoeken of we aansluiten bij de door hun toegepaste urgentenregeling.

De huurderwing wegens mutatie leegstand bedroeg in 2023 € 26.087 oftewel 1,23% van de totale huuropbrengst in 2023 (in 2021 was dit 0,85%). De hogere huurderwing is met name veroorzaakt doordat er meer mutaties waren in 2023 en er bij enkele woningen een ingrijpende na-renovatie heeft plaatsgevonden waardoor deze langer dan normaal niet verhuurd konden worden. Er is geen structurele leegstand.

Asielzoekers en statushouders

Berg en Terblijt liep tot 2022 niet in de pas met de taakstelling huisvesten statushouders. Er kwamen onvoldoende woningen vrij én te weinig passende woningen. In 2021 en 2022 hadden we een zeer lage mutatiegraad. De taakstelling van 2021 is doorgeschoven naar 2022 en ook in 2022 bleek het gezien het beperkt aantal mutaties en te weinig passende woningen, moeilijk om aan de taakstelling te voldoen. Eind 2022 en begin 2023 is het alsnog gelukt om twee mutatie woningen vrij te houden en 9 statushouders (2 gezinnen) passend te huisvesten. Inmiddels zijn er over 2023 11 statushouders gehuisvest en hebben we de achterstand ingelopen en voldoen we aan de taakstelling over 2023.

Ouderen en Wonen-Zorg

De Woningstichting realiseert zich terdege dat het aantal ouderen door de vergrijzing toeneemt. De recent opgestelde woon-zorgvisie van de gemeente Valkenburg heeft de demografische ontwikkelingen in kaart gebracht. Berg en Terblijt heeft te maken met een dubbele vergrijzing: het aantal ouderen neemt toe en met name de groep 85 jarigen. Het aantal jongeren neemt af. Met de doelgroep ouderen 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.

Daar waar dit noodzakelijk is zijn door de Woningstichting speciale maatregelen getroffen voor huisvesting van mensen met een beperking. 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, al of niet met specifieke ingrepen, mensen met een lichamelijke beperking kunnen worden gehuisvest.

Woonwagengewoners

De Woningstichting beheert geen standplaatsen en woonwagens.

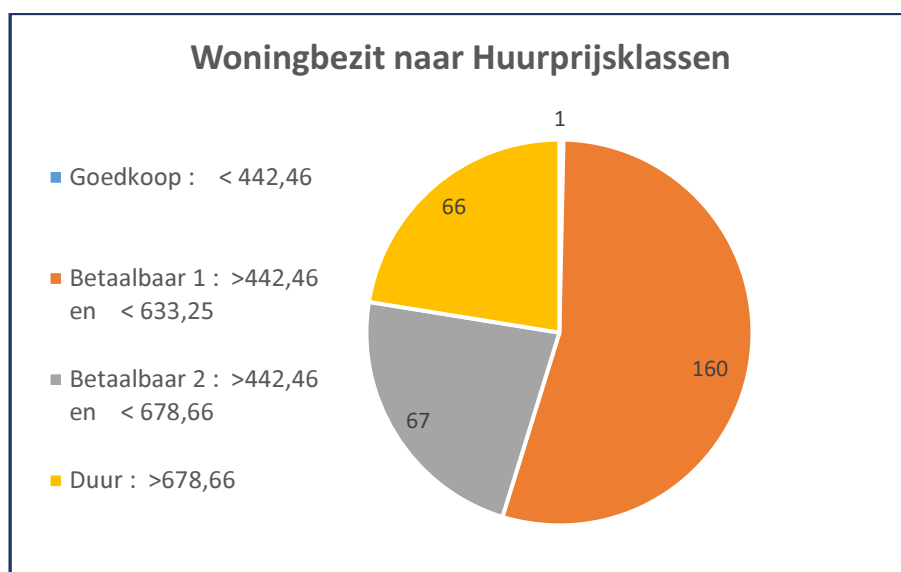
Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Om de woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de doelgroep is ons huurbeleid de streefhuur vastgesteld op 75% van de maximaal redelijke huurprijs volgens het puntensysteem (woning waardering systeem). Alle woningen vallen binnen de huurgrenzen van de sociale huur. Het huurprijsbeleid en het toewijzingsbeleid van de woningstichting zijn erop gericht de woningvoorraad bereikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep van beleid zoals aangegeven in de betreffende inkomenscategorieën.

Huurprijsbeleid

Woningstichting Berg en Terblijt heeft in 2023 een huurbeleid toegepast dat gelijk is aan de landelijke CAO-ontwikkeling, dus zonder aanvullende verhoging en zonder toepassing van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Het jaarlijkse huurverhogingspercentage is vastgesteld op 2,3%. De 24 woningen met een D-E-F-G label hebben 0% huurverhoging gekregen en een aantal woningen heeft een huurverlaging gekregen tot € 575.—per maand. Voor Berg en Terblijt betreft het 89 woningen. De uitdaging ligt voor Berg en Terblijt in het realiseren van de duurzaamheidsmaatregelen en het betaalbaar houden van de woningvoorraad voor de doelgroep.

We hebben in 2023 geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ontvangen.



Huurachterstanden en Ontruiming

Ondanks dat het voor huurders financieel geen gemakkelijke tijd is door onder meer de stijgende energielasten zien wij de huurachterstanden niet oplopen. Het % huurachterstand beweegt zich rond de 0,59%. Het beleid is erop gericht zo snel mogelijk met de huurder in contact te treden zodra er opgemerkt wordt dat er achterstanden dreigen. Met de huurder wordt vervolgens gekeken wat er nodig is om die achterstand te voorkomen en eventueel kan er een betalingsregeling afgesproken worden.

Woningstichting Berg en Terblijft heeft helaas afgelopen jaar een keer over moeten gaan tot huisuitzetting. De rechter vond de huurachterstand in combinatie met illegale bewoning voldoende grond om een ontruimingsvonnis af te geven.

Wij hebben het convenant vroegsignalering getekend. Dat wil zeggen dat we samen met de verantwoordelijke ambtenaren van de gemeente Valkenburg in een zeer vroeg stadium kunnen overleggen over de maatregelen die genomen kunnen worden om mensen uit de schulden te houden. Wij hebben in 2023 geen huurders aangemeld voor vroegsignalering.

Namens de woningstichting neemt een lid van het bestuur deel aan het sociaal wijkteam waarin afstemming met andere maatschappelijke organisaties plaatsvindt over bepaalde bewonersproblematieken.

De huurachterstand per 31 december 2023 van de zittende huurders bedraagt € 9.914,-. Dit komt overeen met 0,47% van de per 31 december 2023 geldende jaarhuur.

(Nationale) Prestatieafspraken

Sinds 2022 heeft Nederland weer een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het is de taak van deze minister om meer regie te nemen in de volkshuisvestelijke opgave en de ruimtelijke inrichting van Nederland. Dat heeft hij voortvarend opgepakt. In de loop van 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda verschenen.

Per 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Rijk, VNG, Woonbond en de corporaties (Aedes) hebben afspraken gemaakt over de inzet van deze vrijkomende middelen. Dit is vastgelegd in de Nationale Prestatie Afspraken. Dit zijn bindende afspraken die lopen t/m 2030. De eerste afspraak is dat het tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten moeten worden aangepakt. Hiervoor wordt het bouwtempo opgeschroefd. Corporaties dienen in de periode t/m 2030 250.000 sociale huurwoningen bij te bouwen. De tweede afspraak is dat ook in de middenhuur bijgebouwd gaat worden (tussen de € 850 en € 1.000). Hiervoor worden de regionale woondeals opgesteld waarin per gemeente wordt vastgelegd waar voor welk segment gebouwd gaat worden. Gemeenten worden geacht minimaal 30% sociale woningbouw te realiseren. Gemeente Valkenburg en woningstichting Berg en Terblijft hebben de regiodeal mee ondertekend. Hiermee committeren we ons aan een nieuwbouwoelstelling van 127 woningen tot 2028 voor de gemeente Valkenburg. De andere afspraak is om de huren te matigen. Voor de huurverhoging 2023 -2024 is de koppeling met de inflatie losgelaten en de maximale huurstijging 0,5% lager dan de cao-ontwikkeling. Hierdoor stijgen de huren minder hard dan de lonen. Huurders op of onder 120% van het sociaal minimum krijgen in 2023 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 575. Dat betekent een gemiddelde huurverlaging van € 57 per maand. Als laatste moeten alle woningen met een EFG label versneld verduurzaamd gaan worden. Huurders betalen hiervoor geen huurverhoging. En er wordt geïnvesteerd in woningverbetering en aanpak van vocht- en schimmelproblemen. Jaarlijks trekken corporaties extra middelen uit voor leefbaarheid.

De Nationale Prestatie Afspraken zijn vertaald in lokale prestatieafspraken en zijn verwerkt in de begroting 2024 van de woningstichting Berg en Terblijft.

Met de gemeente en de twee collega-corporaties die in de gemeente Valkenburg aan de Geul actief zijn worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt om onze werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting op elkaar af te stemmen en vast te leggen. Corporatie van Hier Wonen trekt zich terug uit Valkenburg en ziet af van het (enige) nieuwbouwproject dat ze in de planning hadden. Woonpunt is voor wat betreft de prestatieafspraken volgend gezien de geringe omvang van hun bezit (60 vhe). Wonen Zuid en woningstichting Berg en Terblijft zijn actief betrokken bij het maken van de prestatieafspraken net zoals de huurdersorganisaties van beide corporaties. In juni 2023 is een bod gedaan aan de gemeente voor de prestatieafspraken 2024. Sinds de komst van de nieuwe Woningwet spelen ook de huurdersorganisaties een volwaardige rol bij de totstandkoming van

prestatieafspraken. Onze bewonersraad is actief betrokken bij het maken van de prestatieafspraken. Voor 2024 zijn de afspraken van 2023 geactualiseerd en is de afspraak te werken aan een nieuwe woon-zorgvisie.

Begin 2023 is door de minister voor Volkshuisvesting het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting vrijgegeven ter consultatie. De minister koerste erop de wetgeving per januari 2024 te effectueren maar de val van het kabinet heeft voor vertraging gezorgd. Door het invoeren van deze wet kan de overheid, met name de gemeenten en provincies een grotere invloed gaan krijgen op het toewijzingsbeleid en nieuwbouwbeleid van de corporaties. Deze afspraken gaan deel uitmaken van de prestatieafspraken 2024.

Leefbaarheid

Berg en Terblijt kenmerkt zich als een lokale gemeenschap met een grote sociale binding. Men kent elkaar en dat zien we terug in de woonomgeving en in de mate van overlastmeldingen. In het kader van de leefbaarheid wordt aandacht geschonken aan de bij de woongelegenheden behorende omgeving, zoals brandpaden en tuinen. 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 worden ondernomen.

In de begroting is een bedrag opgenomen voor leefbaarheid waaruit opruimacties en achterstallig tuinonderhoud betaald kunnen worden. De kosten van de bewonersavond over verduurzaming zijn ten laste gebracht van dit budget.

De vergaderruimte in het gebouw Akkerstaete wordt gratis ter beschikking gesteld voor een leefbaarheidsproject genaamd De Hoeskamer van de thuiszorgaanbieder Envida in de gemeenschap van Berg, Terblijt en Geulhem. Doelstelling is het verminderen van eenzaamheid van ouderen en de ouderen een gezellige middag aanbieden.

De medewerkers van dienstverlener Maasvallei zijn regelmatig in de kernen en maken een rondgang langs het bezit. Bij signalen van mogelijke overlast van bewoners worden deze aangesproken op hun gedrag.

In 2023 is aan alle leefbaarheidskosten een totaalbedrag van € 11.977 besteed.

Communicatie

Naast de website en het Kontaktblad hebben we vorig jaar de bewonerscommunicatie actiever opgepakt. Twee keer per jaar maken we een nieuwsbrief met informatie over onderhanden projecten, toekomstige activiteiten en verduurzaming. De nieuwsbrieven zijn na te lezen op de website.

Bewonersavond

Samen met de gemeente Valkenburg hebben we een bewonersavond over duurzaamheid georganiseerd. De avond was in eerste instantie bedoeld voor de bewustwording van onze huurders. Wat kunnen mensen allemaal zelf doen om hun energielasten te verlagen. Wij hebben verteld wat de woningcorporatie aan verduurzamingsplannen heeft en de gemeente heeft toelichting gegeven over regelingen waarvan bewoners gebruik kunnen maken om de energielasten te drukken. De avond was goed bezocht en 18 huishoudens hebben gebruik gemaakt van het aanbod om een energieadviseur hun woning te laten beoordelen.

Klanttevredenheid

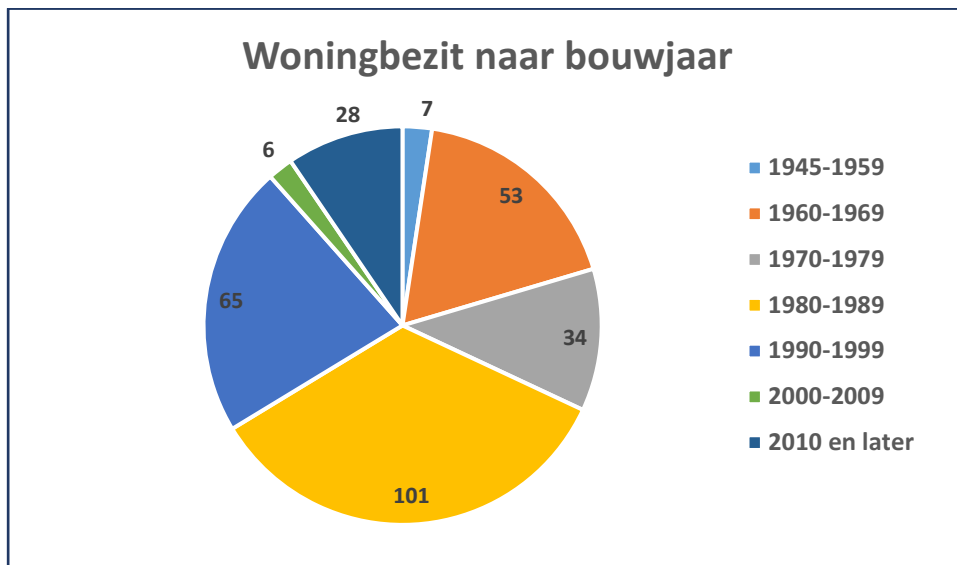
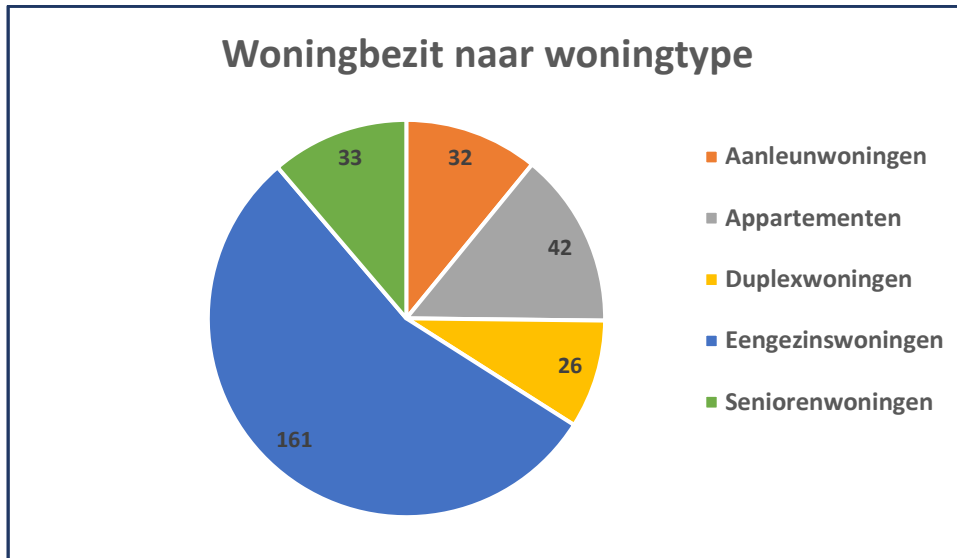
De klanttevredenheid wordt gemeten door Inceptivize. Er wordt gekeken naar reparatieverzoeken, woning verlaten en woning betrekken. Helaas worden er weinig enquêtes retour gestuurd waardoor het moeilijk is om harde conclusies te trekken. De enquêtes die ingestuurd worden geven echter wel een beeld. We zien dat de klanttevredenheid langzaam begint te stijgen maar dat de tevredenheid op sommige punten achterblijft. In de Aedes-benchmark 2023 scoorden we op het huurdersoordeel een C en dat moet beter. Samen met onze dienstverlener hebben we verbeteracties afgesproken waarvan we in 2024 de resultaten moeten gaan zien.

Onze woningen

Samenstelling woningvoorraad

De woningstichting heeft geen plannen de samenstelling van de woningvoorraad door vervreemding te wijzigen. Het in 2017 vastgestelde verkoopbeleid wordt nog steeds toegepast en in beginsel

worden geen bestaande huurwoningen verkocht. Enkel indien versnipperd gelegen huurwoningen zowel in financiële als in markttechnische zin, geen of slechts beperkte verhuurwaarde hebben, kan tot verkoop van die individuele woning worden besloten.



Duurzaamheid woningvoorraad

Het gemiddeld energielabel van de woningen van de woningstichting is label C. Dat betekent dat we nog een weg te gaan hebben om te voldoen aan de duurzaamheidsdoelstellingen die de overheid ons oplegt. Als eerste hebben we alle projecten met een E-F-G label naar voren gehaald en deze worden komende jaren gerenoveerd zodat we in 2028 voldoen aan de afspraak om deze tot 0 terug te brengen. Het bestuur heeft een externe adviseur opdracht gegeven om in kaart te brengen welke maatregelen er bij welke complexen noodzakelijk zijn om de verduurzaming te versnellen. Het doel is meer comfort voor de huurders en lagere energielasten. De conclusies van dit advies zullen worden meegenomen in de begroting 2025. Ook zullen we deze informatie gebruiken bij het op te stellen portefeuilleplan 2025.

Conform het actuele strategisch voorraadbeleid is in 2023 het renovatie- en verbeterings- en verduurzamingsproject van 23 woningen van complex 103 en 204 uitgevoerd. Tevens is gestart met de renovatie- verduurzaming van complex 105-106. De verduurzaming van complex 105 is in 2023 uitgevoerd waardoor er per 31 december 2023 nog slechts 7 woningen met een E-F-G label

resteren. Het energielabel van deze woningen gaat met meerdere stappen vooruit van een F-G label naar minimaal een A label.

Kwaliteit van de woningen

In 2023 zijn er geen woningen gebouwd of gesloopt. Het woningbezit bestaat uit 294 woningen, verdeeld over 22 complexen en bestaat uit eengezinswoningen, seniorenwoningen (waarvan 32 aanleunwoningen), duplex en HAT-woningen.

Alle woningen van Woningstichting Berg en Terblijt vallen qua huurprijs in beginsel onder de liberalisatiegrens. Dit is in het jaar 2023 volledig het geval geweest.

Indien woningen door individuele huurverhogingen boven de liberalisatiegrens zouden komen, wordt de huurprijs van deze woningen bij verhuismutatie voor de nieuwe huurder weer onder de liberalisatiegrens gebracht. Woningstichting Berg en Terblijt bezit geen commercieel onroerend goed.

Onderhoud

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. De hieronder genoemde kosten voor planmatig- en niet-planmatig onderhoud zijn zonder toerekening van de overige kosten.

Niet-planmatig onderhoud

Aan niet-planmatig onderhoud (dit betreft het klachten- en mutatieonderhoud) is in 2023, inclusief € 11.977 aan uitgaven voor leefbaarheid zoals onderhoud gemeenschappelijke brandgangen en algemene groenvoorziening, een bedrag besteed van € 676.871 of te wel € 2.302 per woning. In 2022 was dat € 126.960 of te wel € 432 per woning. Fors hogere uitgaven worden veroorzaakt door een stijging van het mutatie- en klachtenonderhoud als gevolg van meer mutaties en enkele grotere projecten op gebied klachten. In het vierde kwartaal van 2024 zijn er veel reparatie-opdrachten geweest (306). Veel werkopdrachten hebben betrekking op CV onderhoud. Daarnaast zijn ook enkele grote reparatiewerkzaamheden uitgevoerd.

In de begroting werd voor niet-planmatig onderhoud (inclusief leefbaarheid) een totaalbedrag opgenomen van € 202.357 (€ 688 per woning).

Planmatig en projectmatig onderhoud

In 2023 is aan planmatig en projectmatig onderhoud, inclusief de hiervoor genoemde niet-begrote planmatige werkzaamheden, in totaal € 2.118.384 besteed (in 2022: € 3.087.359; waarvan obv het strategisch voorraadbeleid € 1.656.320 besteed in samenhang met integrale vernieuwings- en verbeteringswerkzaamheden aan totaal 23 woningen).

Planmatig onderhoud	€ 243.225
Niet-begroet planmatig onderhoud	€ 98.590
Projectvoorbereiding en begeleidingskosten	€ 120.249
SVB	€ 1.656.320
Totaal:	€ 2.118.384

Vanaf 2021 wordt voor het niet-begroet planmatig onderhoud een separate begrotingspost opgenomen. Bij mutatie en reparatieverzoeken komt het vaak voor dat zaken worden aangepakt/ vervangen die feitelijk tot het planmatig onderhoud behoren. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het vervangen van badkamer/keuken/toilet (BKT) bij mutatie omdat een eerdere huurder het groot onderhoud aan het complex heeft geweigerd. Deze woning wordt dan alsnog gerenoveerd. Ook reparatieverzoeken die een planmatig effect hebben en in de toekomstige MJOB opgenomen zullen worden maar in het betreffende geval niet langer uitgesteld kunnen worden. Bijvoorbeeld het vervangen van BKT's bij mutatie terwijl het groot onderhoud aan het complex in een van de komende jaren in de begroting staat opgenomen.

Strategisch Voorraadbeleid

In 2023 is gestart met de renovatie- verduurzaming van complex 105 (17 eengezinswoningen) en 106 (12 0-trede-woningen). Vier aannemersbedrijven hebben meegedaan met de aanbesteding. Op basis van een beoordeling van door de aannemers aangeleverde documenten (plan van aanpak, participatie met bewoners, voorstel kansen, prijs) en presentatie aan de selectiecommissie is het

werk gegund. Deze commissie bestond uit bestuursleden van woningstichting Berg en Terblijt, medewerkers van corporatie Maasvallei, en een bewoner. Tijdens de uitvoering wordt regelmatig overlegd met de klankbordgroep bestaande uit 3 bewoners van de 2 complexen. Ook is een rustwoning ingericht waar bewoners tijdens de werkzaamheden aan hun woning overdag gebruik van kunnen maken.

Deze woningen hebben na uitvoering van de renovatie alle een A-label.

Nieuwbouw

De twee nieuwbouwprojecten die de woningstichting in de planning heeft staan zijn in 2023 in een stroomversnelling gekomen.

Bergervliet

De aankoop van 11 nieuwbouwappartementen van de ontwikkelaar en bouwonderneming Jongen Bouwbedrijven. Het betreft hier 1 van 2 nieuwbouwblokken op de voormalige schoollocatie "Bergervliet" aan de Langen Akker in Berg en Terblijt. Het andere blok van 8 appartementen en 3 grondgebonden woningen zijn door de ontwikkelaar/bouwer aan individuele kopers verkocht. In 2021 is de omgevingsvergunning verleend, maar hiertegen is een omwonende in verzet gekomen. De bouw laat op zich wachten i.v.m. deze beroepsprocedure. In september 2023 heeft de rechter de bezwaarmaker in het ongelijk gesteld en was voor de woningstichting geen belemmering meer om de woningen te kopen. Januari 2024 is de bouw gestart en de verwachte oplevering is lente 2025.

Vilt

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 2022 is over deze plannen overleg gevoerd met de gemeente hetgeen in 2023 resulteerde in een koop- en exploitatieovereenkomst voor 10 appartementen en 5 woningen. De vergunning is aangevraagd voor 1 januari 2024. Start bouw is afhankelijk van de aanbesteding, tijd en capaciteit van de aannemer. De verwachting is eerste kwartaal 2026.

Onze financiën

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.

Marktwaarde

In 2022 is de in 2016 deels vernieuwde marktwaardering voor het woningbezit gecontinueerd. De nieuwe regels van deze hernieuwde marktwaarderingmethodiek zijn aanzienlijk gewijzigd. Vanwege de voor de regio Zuid-Limburg geldende krimpvisie is in 2016 de full-versie van de marktwaardering uitgevoerd.

In 2023 is door de onafhankelijke gecertificeerde taxateur het volledige bezit getaxeerd volgens de basis-waardering van het vastgoed. De waardering heeft tot een daling van 1,6% van de marktwaarde van het woningbezit geleid. Deze kleine daling is een gevolg van de aantrekkende marktrentes.

Het totaal van de op de hoogste waarde gebaseerde berekende waarde (in alle gevallen het uitpond-scenario) van de woningportefeuille in verhuurde staat is met € 732.713 gedaald naar een waarde van € 44.896.659.

De WOZ-waarde van alle woningen samen bedraagt € 52.135.000 en is hoger dan de berekende marktwaarde.

Zoals ook in de voorgaande jaarverslagen geconcludeerd, leidt deze hoge waardering van de netto marktaande 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, aangezien zij haar woningen niet verkoopt.

Een "reserve" die daarnaast ook de indruk kan wekken dat de woningstichting zeer kapitaalkrachtig is, terwijl 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.

De woningstichting moet en kan alleen maar rekenen met de uit de kasstromen van huur-ontvangsten 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 waarde begrip, de beleidswaarde.

Voor de vaststelling van de beleidswaarde wordt in feite de commerciële marktwaarde in verhuurde staat, die 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%. Dit biedt een extra veiligheidsmarge om eventuele toekomstige risico's voor wat betreft renteschommelingen op te vangen.

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.

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

BEREKENING BELEIDSWAARDE (in €)	2022	2023
MARKTWAARDE	45.629.372	44.896.659
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	1.207.283	-1.372.556
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-11.690.015	-10.695.937
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	63.827	4.340.072
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-5.077.186	-7.447.634
BELEIDSWAARDE	30.133.281	29.720.604

Dit impliceert dat circa 34% 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 1,6% gedaald 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 doorexploiteerscenario 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.
- **Afslag kwaliteit**
De beleidsnorm inzake onderhoud komt voor 2023 uit op € 1.535 (t.o.v. € 1.746 in 2022).
- **Afslag beheer**
De beleidsnorm inzake beheer is opnieuw berekend en komt voor 2023 uit op € 1.635 (t.o.v. € 1.320 in 2022).

Financiële continuïteit en 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 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. In 2023 heeft het Bestuur besloten om te onderzoeken of een versnelling van de verduurzaming mogelijk is. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheden om naast de plannen uit het beleidsplan en de meerjarige begroting maatregelen te nemen die vervolgens niet meer genomen hoeven te worden bij toekomstige renovaties waarin deze verduurzaming oorspronkelijk meegenomen zou worden. Hierdoor kunnen we de huurders eerder voordeel van een lager energie-/gasverbruik bieden en sturen we op het verlagen van de woonlasten.

Financierbaarheid

Het huidige financieringsvolume van de woningstichting bedraagt met 50,7% van de Beleidswaarde ruim minder dan de reguliere verantwoorde Loan To Value norm van 85%.

En ondanks de verhoging van de LTV in de komende jaren als gevolg van 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.

Investeringscapaciteit

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

geprognosticeerde 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. Bij bovenstaande uitgangspunten is ook rekening gehouden met kunnen aantrekken van voldoende vreemd vermogen waarbij de kengetallen inzake solvabiliteit binnen de gestelde normen blijven.

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.

Financiële benchmark

In de benchmark worden de bedrijfslasten van woningstichting Berg en Terblijt afgezet tegen de bedrijfslasten van andere corporaties. In 2023 is er op het onderdeel bedrijfslasten een A behaald. Deze score is gebaseerd op de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten.

Risicomanagement en financiële risico's

In onze rol als maatschappelijk ondernemer, beheerder en investeerder is het voor de financiële en maatschappelijke continuïteit van onze organisatie van belang goed zicht te hebben op risico's waaraan wij blootgesteld zijn of kunnen worden en daarop in te spelen. 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.

Jaarlijks worden de 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 beheersmaatregelen getroffen. Deze worden gevolgd in de maand- en kwartaalrapportages die deel uitmaken van de reguliere planning en control cyclus.

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

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 2023 zijn hieronder ook de geprognosticeerde kengetallen voor de jaren 2024 t/m 2028 weergegeven zoals die in de financiële meerjarenbegroting voor de jaren 2024 tot en met 2028 zijn berekend. Hierbij is voor de komende jaren rekening gehouden met alle exploitatielasten.

Vermogenspositie

De overige reserve, zijnde in feite het totale nettoresultaat van de verhuurexploitatie over de afgelopen jaren, bedraagt per 31 december 2023 € 10.625.653 of te wel een bedrag van 6.142per woning. Ultimo 2022 bedroeg de overige reserve € 11.330.786 of te wel € 38.540 per woning.

Het totale eigen vermogen, dus inclusief de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve bedraagt per 31 december 2023 € 31.313.252 of te wel € 106.507 per woning. Ultimo 2022 bedroeg het totale eigen vermogen € 34.451.032 of te wel € 117.180 per woning. Deze kleine daling is een daling van de marktwaarde van de totale onroerend goed portefeuille van onze woningstichting.

Solvabiliteit

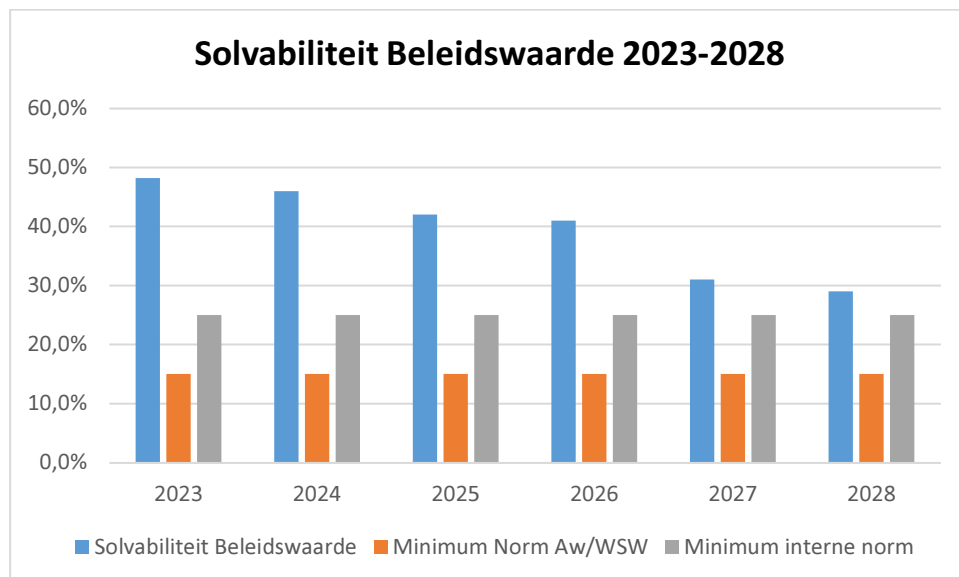
De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totale vermogen.

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. De interne norm is vastgesteld op 25% om hierdoor meer remweg te hebben.

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 € 20.689.061 als primair onderdeel van het eigen vermogen te beschouwen geeft de solvabiliteit van ongeveer 64% 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.

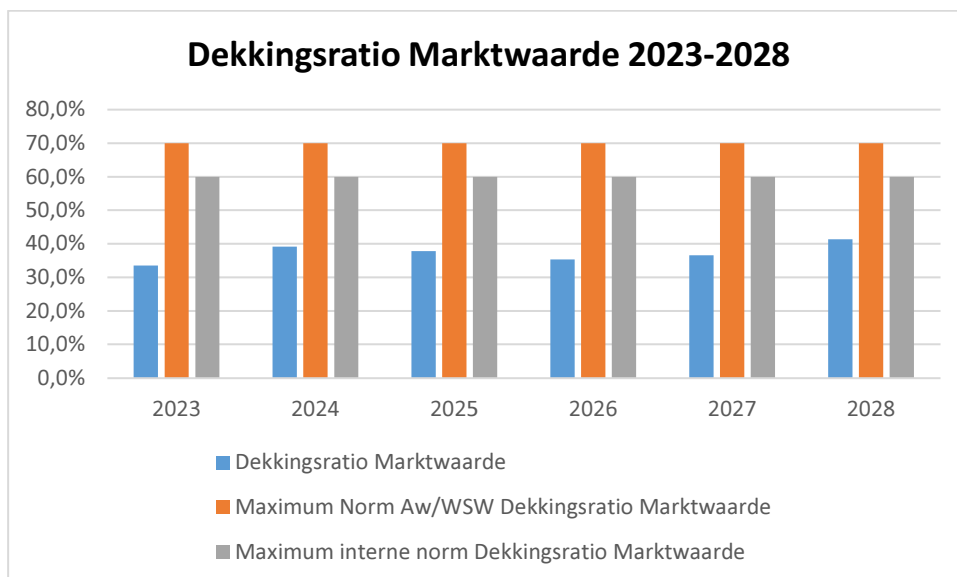


Loan-To-Value beleidswaarde (LTV)

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. De interne norm is voorzichtigheidshalve iets lager vastgesteld op 75%.

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. De norm voor Aw en WSW is vastgesteld op 70% waarbij interne norm weets iets lager is vastgesteld op 60%.



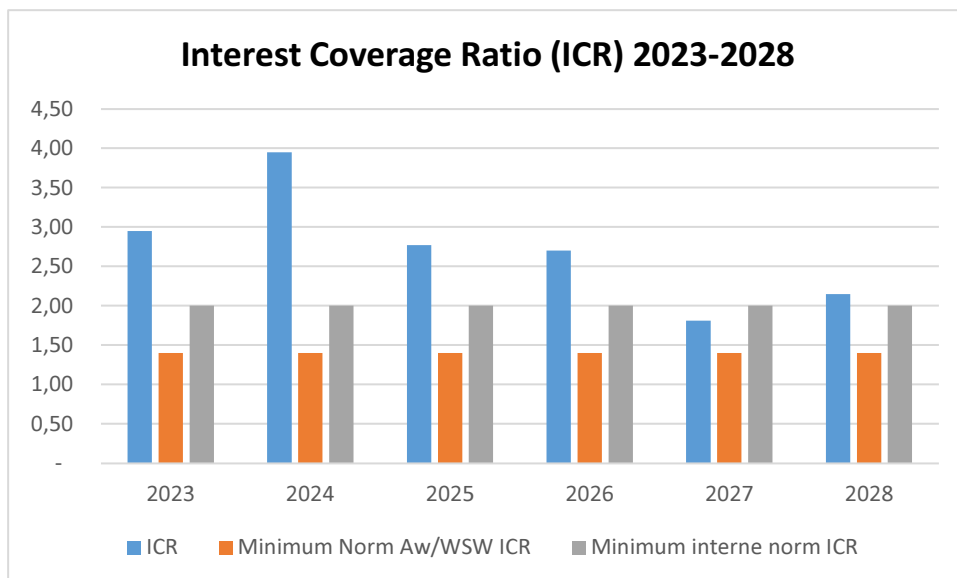
Interest Coverage Rate (ICR)

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. De interne norm is vastgesteld op 2,0 om meer ruimte te hebben om tegenvallers op te vangen.

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

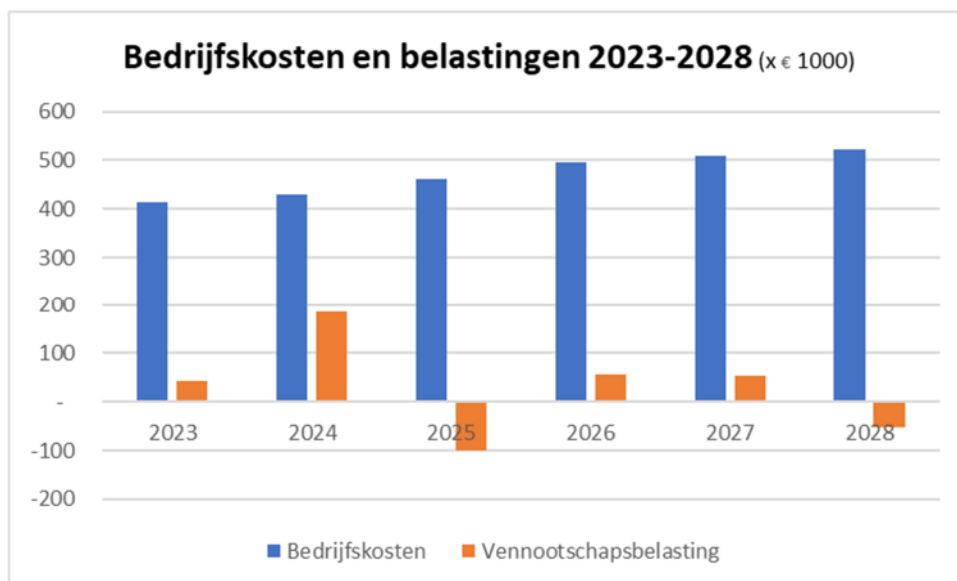
Naast de beschreven financiële toetsingsnormen is de ook de ontwikkeling van de (interne) bedrijfskosten en de te betalen belastingen voor de financiële stabiliteit en continuïteit van groot belang.

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 is conform 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 is afgeschaft, ontstaat hierdoor een positiever kostenbeeld en exploitatieresultaat bij de woningcorporaties.

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



Deel II

Jaarrekening 2023

Woningstichting Berg en Terblijt

Inhoudsopgave:

	Pag.
Balans per 31 december 2023	31
Winst-en-verliesrekening over 2023	32
Kasstroomoverzicht 2023	33
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	34
Toelichting op de balans	39
Toelichting op de winst- en verliesrekening	46
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2023	49
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	50
Ondertekening van de jaarrekening	53
Overige gegevens	54

Balans per 31 december 2023 (na resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

ACTIVA		2023	2022
VASTE ACTIVA	Toelichting		
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.1	99.490	101.977
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	44.896.659	45.629.372
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	228.642	0
		<u>45.125.302</u>	<u>45.629.372</u>
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering	1.4	212.415	169.116
Som der vaste activa		<u>45.437.206</u>	<u>45.900.465</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen	2		
Huurdebiteuren	2.1	22.685	17.496
Gemeenten	2.2	0	0
Belastingen en premies sociale voorzieningen	2.2	289.576	296.659
Overlopende activa	2.3	10.857	6.283
		<u>323.117</u>	<u>320.437</u>
Liquide middelen	3	2.320.608	1.023.105
Som der vlottende activa		<u>2.643.725</u>	<u>1.343.542</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>48.080.931</u>	<u>47.244.007</u>

PASSIVA		2023	2022
	Toelichting		
EIGEN VERMOGEN	4		
Overige reserves	4.1	10.625.653	11.330.786
Herwaarderingsreserve	4.2	20.689.061	23.120.245
		<u>31.314.714</u>	<u>34.451.032</u>
VOORZIENINGEN	5		
Voorziening onrendabele investeringen	5.1	592.141	0
		<u>592.141</u>	<u>0</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	6		
Schulden/Leningen kredietinstellingen	6.1	14.754.985	11.712.865
		<u>14.754.985</u>	<u>11.712.865</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	7		
Schulden aan kredietinstellingen	7.1	307.880	300.800
Schulden aan leveranciers	7.2	276.283	192.299
Belastingen en premies sociale voorzieningen	7.3	2.573	4.405
Overlopende passiva	7.4	832.355	582.607
		<u>1.419.091</u>	<u>1.080.111</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>48.080.931</u>	<u>47.244.007</u>

Winst-en-verliesrekening over 2023

(bedragen in euro's)

Functioneel model	Toelichting	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
Huuropbrengsten	8	2.114.555	2.112.315
Opbrengsten servicecontracten	9.1	54.424	50.254
Lasten servicecontracten	9.2	-68.123	-56.488
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10	-74.351	-68.994
Lasten onderhoudsactiviteiten	11	-1.016.002	-509.192
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	12	-105.609	-229.789
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>904.894</u>	<u>1.298.107</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	<u>0</u>	<u>0</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	-1.198.590	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15	-2.408.185	-1.263.395
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>-3.606.775</u>	<u>-1.263.395</u>
Opbrengsten overige activiteiten	16	3.302	2.501
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>3.302</u>	<u>2.501</u>
Overige organisatiekosten	17	-184.041	-128.612
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-5.581	3.090
Rentelasten en soortgelijke kosten		-291.414	-250.580
Saldo financiële baten en lasten	18	<u>-296.995</u>	<u>-247.490</u>
Resultaat voor belastingen		-3.179.614	-338.890
Belastingen		43.296	27.958
Resultaat na belastingen		<u>-3.136.318</u>	<u>-310.932</u>

Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode)

(bedragen in euro's)

	2023	2022
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	2.086.936	2.099.603
Vergoedingen	48.009	40.512
Overige bedrijfsontvangsten	3.480	2.545
Rente ontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	<u>2.138.425</u>	<u>2.142.660</u>
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	796.277	306.766
Overige bedrijfsuitgaven	505.672	448.814
Rente uitgaven	287.566	219.980
Sectorspecifieke heffing	19.322	5.840
Verhuurdersheffing	-23.000	124.425
Belastingen	-8.422	675.965
Saldo uitgaande kasstromen	<u>1.577.415</u>	<u>1.781.790</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>561.010</u>	<u>360.870</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en nietwoongelegenheden	757.577	0
Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	1.487.903	2.409.008
Externe kosten bij verkoop	0	0
Investerings overig	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-2.245.480</u>	<u>-2.409.008</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Ontvangen leningen	<u>3.350.000</u>	<u>3.000.000</u>
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing leningen	<u>368.028</u>	<u>196.864</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>2.981.972</u>	<u>2.803.136</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>1.297.502</u>	<u>754.998</u>
Liquide middelen primo boekjaar	1.023.105	268.107
Mutatie geldmiddelen	<u>1.297.503</u>	<u>754.998</u>
Liquide middelen ultimo boekjaar	<u>2.320.608</u>	<u>1.023.105</u>

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. 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.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt 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 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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47).

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 waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen 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	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuurl (-stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt aan de hand van referenties uit 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 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 2023.
Techn. Splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkosten	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 niet toegepast.

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 :	Type:	Bouwjaar:
Valkenburg aan de Geul	Eengezinswoning	1960 – 1975
	Meergezinswoning	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 woonegelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1348%	0,1348%	0,1348%	0,1348%	0,1348%	0,1348%
Belast., verzek. en zakelijke lasten (% WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie – gereguleerd	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – geliberaliseerd	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
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	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Instandhoudingsonderhoud per VHE	Type	
Instandhoudingsonderhoud per vhe in Doorexploiteer scenario	EGW	1.441 - 2.205
	MGW	1.297 - 2.315
Instandhoudingsonderhoud per vhe in Uitpond scenario	EGW	872 - 1.150
	MWG	768 - 1.342

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 2022 is het volledige bezit getaxeed, voor de volgende 2 boekjaren (2023 en 2024) zal er een taxatie update plaatsvinden.

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.

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 (2,48%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

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

2. Vorderingen

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

3. Liquide middelen

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

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

4. Voorzieningen

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

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uit gegaan 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 ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

5. Langlopende schulden

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

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

6. Kortlopende schulden

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

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de [verrijings- 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 [vermindert 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.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

7. Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 3,1% of € 25,- bij een kale huur onder de € 300,-. Hoger (midden)inkomens en hoge inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50,- respectievelijk € 100,-. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1%.

8. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

9. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

10. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

11. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

12. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

13. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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.

15. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

16. Overige organisatiekosten

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

17. Leefbaarheid

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

18. Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Woningcorporatie ABC heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de	
	2023	2022
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-148.539	-145.809
Boekwaarde per 1 januari	101.977	104.707
Mutaties		
Afschrijvingen	-2.487	-2.730
Totaal mutaties	-2.487	-2.730
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-151.026	-148.539
Boekwaarde per 31 december	99.490	101.977

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 Vastgoed in exploitatie

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

	2023	2022
	DAEB- vastgoed in exploitatie	
	€	
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	23.587.918	20.890.426
Cumulatieve herwaarderings	22.041.454	25.577.692
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
Boekwaarde per 1 januari	45.629.372	46.468.118
Mutaties:		
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	1.754.938	2.697.492
Aanpassing marktwaarde	2.431.185-	1.263.395-
Waardeverminderingen	56.466-	2.272.843-
Totaal mutaties	732.712-	838.746-
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	25.342.856	23.587.918
Cumulatieve herwaarderings	19.553.803	22.041.454
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
Boekwaarde per 31 december	44.896.659	45.629.372

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 (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de 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 (2022: € 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 (2022: 294) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 53,3 miljoen. (2022 € 52,1 miljoen)

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2022	Effect wijziging parameter	Effect op de marktwaarde (€)	Effect op de marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	6,91%	+1%	€ -3.930.818,00	-8,75%
		-1%	€ 5.752.098,00	12,81%
Gemiddelde markthuur	€ 890,16	+1%	€ 22.087,00	0,05%
		-1%	€ -38.699,00	-0,09%
Mutatiegraad	6,18%	+1%	€ 1.423.269,00	3,17%
		-1%	€ -1.743.626,00	-3,88%
Leegwaarde	€ 247.500,00	+1%	€ 2.808.072,00	6,25%
		-1%	€ -2.388.080,00	-5,32%

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 2023 € 29,72 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 31.12.2023	44.896.659
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	1.372.556-
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	10.695.937-
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	4.340.072
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	7.447.634-
Beleidswaarde per 31.12.2023	29.720.604

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. De gemiddelde streefhuur komt voor 2023 uit op € 690 (t.o.v. € 626 in 2022).

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

De beleidsnorm inzake onderhoud is opnieuw berekend en komt voor 2023 uit op € 1.535 (t.o.v. € 1.746 in 2022).

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

De beleidsnorm inzake beheer is opnieuw berekend en komt voor 2023 uit op € 1.635 (t.o.v. € 1.320 in 2022).

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 3.011.584 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 1.199.401 hoger
Lasten onderhoud en beheer	€ 100 hoger	€ 1.872.772 lager

De bepaling van de beleidswaarde zal met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld 6,91% voor de DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel het Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2023	2022
1 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		0	0
Cumulatieve herwaarderingen		0	0
Boekwaarde per 1 januari		0	0
Mutaties:			
Investerings		778.625	0
Afboeking voorziening ORT		-549.983	0
Effecten vanwege (nieuwe) consolidaties		0	0
Desinvesteringen		0	0
Effecten vanwege deconsolidaties		0	0
Subsidies		0	0
Overboekingen		0	0
Herclassificatie/herkwalificatie		0	0
Herwaarderingen		0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan		0	0
Totaal mutaties		228.642	0
31 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		0	0
Cumulatieve herwaarderingen		0	0
Boekwaarde per 31 december		228.642	0

Financiële vaste activa

1.4 Latente belastingvorderingen

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

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	169.116	188.566
Afschrijvingspotentieel	-80.089	-
Compensabele verliezen	123.384	-19.451
Boekwaarde per 31 december	212.411	169.116

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt ultimo 2022 € 0

2. Vorderingen

	2023	2022
Huurdebiteuren	22.685	17.496
Belastingen en premies sociale voorzieningen	289.576	296.659
Overlopende activa	10.857	6.283
	323.117	320.437

2.1 Huurdebiteuren

	2023	2022
te vorderen huren zittende huurders	9.914	5.165
te vorderen huren vertrokken huurders	2.462	12.055
te vorderen herstel- en overige kosten	10.309	276
	22.685	17.496

Overzicht zittende huurders	Aantal huurders		bedrag achterstand	
Achterstand	dit boekjaar	vorig boekjaar	dit boekjaar	vorig boekjaar
tot 1 maand	8	9	2.855	2.515
1 tot 2 maanden	1	1	622	871
2 tot 3 maanden	2	0	3.468	0
3 maanden of meer	1	1	2.970	1.779

De van de zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,50% van de jaarlijkse huuropbrengsten (ultimo vorig boekjaar: 0,24%)

2.2 Belastingen en premies sociale voorzieningen

	2023	2022
Te verrekenen omzetbelasting	1.862	523
Vennootschapsbelasting	287.714	296.136
	289.576	296.659

2.3 Overlopende activa

	2023	2022
Af te rekenen servicekosten	10.857	6.283
	10.857	6.283

3. Liquide middelen

	2023	2022
Rabobank	26.176	73.093
Spaarrekening	2.294.432	950.012
	<u>2.320.608</u>	<u>1.023.105</u>

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

4. Eigen vermogen

4.1 Overige reserves

	2023	2022
Stand per 1 januari	11.330.787	8.365.221
Resultaat boekjaar	-3.136.318	-310.932
Vorming herwaarderingsreserve	2.431.185	3.276.498
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	-	-
Stand per 31 december	<u>10.625.653</u>	<u>11.330.787</u>

4.2 Herwaarderingsreserve

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

	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2022	26.396.743
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	-3.276.498
Stand per 31 december 2022	23.120.245
Boekwaarde 1 januari 2023	23.120.245
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	-2.431.185
Stand per 31 december 2023	20.689.061

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € -3.136.318 geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € -3.136.318 dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € -705.135 gerealiseerd resultaat en € -2.431.185 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 10-06-2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

5. Voorzieningen

5.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering

	2023	2022
Beginsaldo 1 januari	-	2.272.843
Dotaties	1.142.124	-
Onttrekkingen	549.983	2.272.843
Vrijval	-	-
Eindsaldo 31 december	592.141	-

De voorziening ORT heeft betrekking op de geplande verduurzamings- en renovatiewerkzaamheden aan complex 105 en 106 en nieuwbouwproject Bergervliet.

6. & 6.1 Langlopende schulden

	2023	2022
Agio	131.199	134.305
Schulden/Leningen kredietinstellingen	14.931.666	11.879.359
	15.062.865	12.013.665
Waarvan korter dan 1 jaar	307.880	300.800 #
Waarvan langer dan 1 jaar	14.754.984	11.712.864
Waarvan langer dan 5 jaar	11.839.102	10.040.283
Marktwaarde leningen	13.258.041	10.383.999

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

Verloopoverzicht leningen

	2023	2022
Stand per 1 januari	12.013.665	9.307.705
Aflossing leningen	297.694	290.951
Aantrekking nieuwe leningen	3.350.000	3.000.000
Agio Vestia Lening	3.106	3.090
Stand per 31 december	15.062.865	12.013.665
Waarvan kortlopend	307.880	300.800

Borging door WSW

Per ultimo 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 14.931.666 (2022: € 11.879.359) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen in 2023 bedraagt circa 2,48 %, in 2022 2,01 %.

Overzicht geldleningen								
Geldgever	vervaldata	schuldrest	rente	rente	aflossing	totaal	schuldrest	einddatum
		per 1-1		percentage			per 31-12	
BNG	28-12	237.396	14.267,52	6,01	74.561,17	88.828,69	162.835,11	18-dec-2025
BNG	01-03	79.712	3.124,70	3,92	18.793,73	21.918,43	60.918,14	1-mrt-2026
NWB	02-09	2.600.000	89.180,01	3,43	100.000,00	189.180,01	2.499.999,98	2-sep-2038
RABO	04-01	523.448	14.761,22	2,82	24.421,96	39.183,18	499.025,59	4-jan-2039
BNG	01-02	1.412.486	29.097,20	2,06	48.627,24	77.724,44	1.363.858,26	1-feb-2045
BNG	05-03	2.000.000	67.200,00	3,36	-	67.200,00	2.000.000,00	5-mrt-2034
BNG	03-04	1.000.000	12.500,00	1,25	-	12.500,00	1.000.000,00	3-apr-2028
BNG	01-09	937.887	4.689,44	0,5	31.289,48	35.978,92	906.597,79	1-sep-2050
NWB	21-12	88.431	4.297,75	4,86	-	4.297,75	88.431,00	21-dec-2061
NWB	02-02	3.000.000	24.300,00	0,81	-	24.300,00	3.000.000,00	2-feb-2072
BNG	01-12	0	-	3,5	-	-	3.350.000,00	1-dec-2073
		11.879.359	263.417,84		297.693,58	561.111,42	14.931.665,87	

7. Kortlopende schulden

7.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2023	2022
Aflossingsverplichting komend boekjaar	307.880	300.800
	<u>307.880</u>	<u>300.800</u>

Dit betreft het kortlopend deel van de langlopende schulden.

7.2 Schulden aan Leveranciers

	2023	2022
Crediteuren	276.283	192.299
	<u>276.283</u>	<u>192.299</u>

7.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	-	-
Loonbelasting	2.573	4.405
	<u>2.573</u>	<u>4.405</u>

7.4 Overlopende passiva

	2023	2022
Niet-ervallen rente leningen	169.193	140.927
Accountantskosten	14.955	12.160
Vooruit ontvangen huur	25.324	49.344
Onderhoudskosten	616.593	284.889
Te verrekenen servicekosten	-	-
Nog te betalen rente + aflossing	-	88.829
Overige posten	6.289	6.459
	<u>832.355</u>	<u>582.607</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. Over 2023 is geen saneringsheffing geheven.

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 0,34% 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 2023 bedroeg de heffing 0,1383 % (€ 16.429) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 388.223 per 31 december 2023 (€ 308.863 per 31 december 2022).

Woningstichting Berg en Terblijt zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 164.000 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 beheersvergoeding overeengekomen van € 486,17 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

	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	2.140.642	2.130.307
Huurderving wegens leegstand	-26.087	-17.992
Dotatie dubieuze debiteuren	0	0
	<u>2.114.555</u>	<u>2.112.315</u>

De gemiddelde huuraanpassing over 2023 komt uit op een daling van 1,3%. Dit wordt veroorzaakt door de eenmalige huurverlaging in 2023 voor huurders met relatief lage inkomens en een hoge huur. Toename huurderving wordt voornamelijk veroorzaakt door het hoge aantal mutaties in 2023. Al het bezit en daarmee de huuropbrengsten zijn gelegen en voortkomend uit Berg & Terblijt

9.1 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	34.947	34.957
Af: Vergoedingsderving: wegens leegstand	-462	-181
Vergoeding service contracten niet verrekenbaar met huurders	9.082	9.195
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling c.q. te verrekenen met huurders	10.857	6.283
	<u>54.424</u>	<u>50.254</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

	2023	2022
Exploitatielasten inzaken service contracten	22.781	15.429
Exploitatielasten inzake verrekenbare servicekosten	45.342	41.059
Totaal lasten servicecontracten	<u>68.123</u>	<u>56.488</u>

10. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
Toegerekende overige organisatiekosten	71.180	66.264
Toegerekende afschrijvingen	2.487	2.730
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>74.351</u>	<u>68.994</u>

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2023	2022
Computersoftware	2.487	2.487
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	243
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>2.487</u>	<u>2.730</u>

11. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Planmatig onderhoud	439.750	324.243
Mutatieonderhoud	327.863	40.600
Klachtenonderhoud	248.390	144.349
Totaal onderhoudslasten	<u>1.016.002</u>	<u>509.192</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

	2023	2022
Verhuurderheffing	-	124.425
OZB	82.527	82.976
Toegerekende overige organisatiekosten	23.082	22.388
Toegerekende afschrijvingen	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>105.609</u>	<u>229.789</u>

13. Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille

	2023	2022
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	-
Af: boekwaarde	-	-
Af: direct toerekenbare kosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

In 2023 zijn er geen woningen verkocht

14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Investering DAEB-vastgoed	-	-
Terugname waardeverminderingen	-56.466	-
Vorming ORT voorziening	-1.142.124	-
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-1.198.590</u>	<u>-</u>

15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	-	-
Afname marktwaarde	-2.408.185	-1.263.395
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-2.408.185</u>	<u>-1.263.395</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

	2023	2022
Overige bedrijfsopbrengsten	3.302	2.501
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>3.302</u>	<u>2.501</u>

17. Overige organisatiekosten

	2023	2022
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	41.788	21.027
Automatiseringskosten	24.725	17.875
Bestuurs- en toezichtskosten	37.528	34.713
Huisvestigingskosten	2.258	1.871
Subtotaal beheerskosten	106.300	75.485
Heffingen:		
Verzekeringen	18.446	14.071
Contributies	0	0
Overige heffingen	19.322	5.840
Overige bedrijfslasten:		
Incassokosten	21	565
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)	0	0
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten		
Totaal overige organisatiekosten	184.041	125.976

18. Financiële baten en lasten

	2023	2022
Rentebaten rekening-courant en deposito's	5.581	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.581	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	291.406	245.446
Overige rentelasten	8	4.680
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	291.414	250.126

FISCALE EN COMMERCIËLE RESULTATENREKENING 2023

Resultatenrekening 2023	commercieel	fiscaal	verschil
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huren	2.114.555	2.114.555	-
Vergoedingen	54.424	54.424	-
Verkoop onroerende zaken	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	3.302	3.302	-
Som der bedrijfsopbrengsten	2.172.281	2.172.281	-
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken tdv eigen e)	-2.487	-144.087	-141.600
Lasten onderhoud	-1.016.002	-1.812.910	-796.908
Leefbaarheidsuitgaven	-	-	-
Lasten servicecontracten	-68.123	-68.123	-
Beheerkosten	-258.392	-258.392	-
Overige bedrijfslasten	-103.122	-86.311	16.811
Som der bedrijfslasten	-1.448.126	-2.369.823	-921.697
BEDRIJFSRESULTAAT	724.155	-197.542	-921.697
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-5.581	-5.581	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-291.414	-291.414	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.606.775	-	3.606.775
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-3.179.614	-494.537	2.685.078
Mutatie 2.2.8. VSO II	-	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-3.179.614	-494.537	2.685.078
Voorwaartse verliesverrekening		-	
Te betalen vennootschapsbelasting		-123.634	

Wet normering Topinkomens

Gegevens 2023 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	A.M.H. Vankan	M.H.M.G. Leenders-Stassen	J.E.J. van Kan
Functiegegevens	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,13889	0,13889	0,13889
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14445	14445	14445
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	14445	14445	14445
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	14445	14445	14445
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Bezoldiging	14445	14445	14445
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	0	0	0
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	A.M.H. Vankan	M.H.M.G. Leenders-Stassen	J.E.J. van Kan
Functiegegevens	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2022	N.v.t.	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	N.v.t.	0,167	0,167
Dienstbetrekking	N.v.t.	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	N.v.t.	16802	16802
Beloningen betaalbaar op termijn	N.v.t.	-	-
<i>Subtotaal</i>	N.v.t.	16802	16802
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	N.v.t.	16867	16867
Bezoldiging	N.v.t.	16802	16802

Gegevens 2023 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Naam topfunctionaris	J.M.M. Dauven	R.H.M. van Houten	C.P.H. Savelkoul
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,111	0,111	0,028
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11544	11544	2912
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	11544	11544	2912
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	11544	11544	2912
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Bezoldiging	11544	11544	2912
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	0	0	0
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	J.M.M. Dauven	R.H.M. van Houten	C.P.H. Savelkoul
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	N.v.t.	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,094	N.v.t.	0,083
Dienstbetrekking	Nee	N.v.t.	Nee

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	3377	N.v.t.	2271
Beloningen betaalbaar op termijn	-	N.v.t.	-
<i>Subtotaal</i>	3377	N.v.t.	2271
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	9494	N.v.t.	8383
Bezoldiging	3377	N.v.t.	2271

Gegevens 2023 Toezichhoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	A.J.M. van Rijen	R.P.M.W. Herben	P.M.H. Huls-Erkens
Functiegegevens	lid RvC	lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	07/02 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	4847	4357	4897
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15600	8916	10400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	4847	4357	4847
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 2022 Toezichhoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	A.J.M. van Rijen	R.P.M.W. Herben	P.M.H. Huls-Erkens
Functiegegevens	Voorzitter RvC	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	4897	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9800	N.v.t.	N.v.t.

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

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

Accountantskosten

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

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt is opgemaakt door het bestuur op 4 juni 2024.

A.M.H. Vankan
Voorzitter

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

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 11 juni 2024.

A.J.M. van Rijen

P.M.H. Huls-Erkens

R.P.M.W. Herben

Deel III

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van een onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.