

**WONINGSTICHTING    BERG EN TERBLIJT**

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

**2 0 1 8**

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

# JAARVERSLAG 2018

<b>Inhoudsopgave</b>	Pag.	2
----------------------	------	---

## Deel I Bestuursverslag

<b>1. Bestuurlijk verslag</b>	Pag.	3
1.1 Oprichting en doelstelling		3
1.2 Volkshuisvestelijke activiteiten		4
1.3 Woningwet 2015		6
1.4 Marktwaardering en eigen vermogen		9
1.5 Volkshuisvestelijke doelstellingen en financierbaarheid		9
1.6 Risicoanalyse en controle		12
1.7 Statuten en Reglementen		15
1.8 Bestuurlijke organisatie en werkapparaat		16
1.9 Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen		
<b>2. Verslag Raad van Commissarissen</b>		18
2.1 Algemeen		18
2.2 Statutaire bepalingen		19
2.3 Nieuwe Woningwet en de Governance		19
2.4 Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2018		20
2.5 Bestuur en organisatie		20
2.6 Beoordeling Bestuur en bezoldiging		21
2.7 Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging		22
2.8 Samenstelling Raad van Commissarissen		23
2.9 Tot slot		
<b>3. Volkshuisvestingsverslag</b>		24
3.1 Prestatieafspraken		26
3.2 Betrokkenheid van bewoners		27
3.3 Kwaliteit van de woningen		28
3.4 Onderhoud en Strategisch Voorraadbeheer		30
3.5 Huisvesten Doelgroepen en Toewijzingscriteria		31
3.6 Bijzondere aandachtsgroepen		32
3.7 Huurprijsbeleid		33
3.8 Financiële continuïteit		

## Deel II Jaarrekening en toelichting

Inhoudsopgave Jaarrekening	37
Balans per 31 december 2018	38
Winst- en Verliesrekening over 2018	39
Kasstroomoverzicht 2018	40
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	41
Toelichting op de balans	47
Toelichting winst- en verliesrekening	54
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2018	57
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	58
Wet openbaarheid topinkomens	59
Ondertekening van de jaarrekening	62

<b>Deel III Overige gegevens</b>	63
----------------------------------	----

## 1. Bestuurlijk verslag

### 1.1 Oprichting / doelstelling

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

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

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

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

### 1.2 Volkshuisvestelijke activiteiten

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

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

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

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

### 1.3 Woningwet 2015

Zoals in het jaarverslag over 2017 aangegeven zijn alle uit de nieuwe woningwet 2015 voortvloeiende maatregelen op het gebied van governance en organisatie benoemd en in 2017 geïmplementeerd.

Vanaf 2018 is het vooral van belang de diverse onderdelen periodiek te herijken en waar nodig bij te stellen of aan te passen aan nieuwe inzichten en wijzigingen van de wet- en regelgeving.

Dit betreft met name :

- Voortdurende monitoring en verbetering van de governance aspecten, zoals:
  - Het Bestuursreglement en het Reglement van de Raad van Commissarissen;
  - De toezichtvisie, en het toezichtkader en toetsingskader van de RvC;
  - De actualisatie van de Beleidsvisie en beleidsplan;
  - Jaarlijkse herijking van de diverse reglementen en uitwerkingsstatuten, zoals het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het Treasurystatuut, het investeringsstatuut, het verbindingsstatuut, de mandateringsregeling, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.
- Jaarlijks overleg en overeenkomst inzake de prestatieafspraken voor het jaar 2019 met gemeente en huurdersorganisatie;
- Het periodiek actualiseren en vernieuwen van de interne fraude/risico-analyse
- De jaarlijkse actualisatie van de marktwaardering als waarderingsgrondslag voor het onroerend goed van de woningstichting. Inclusief de mede daaruit afgeleide nieuwe beleidswaarde, welke de 'oude' bedrijfswaarde vervangt;
- Jaarlijkse herbeoordeling en herijking van de uitvoering van het doelgroepgerichte woningtoewijzingsbeleid, inclusief de wijze van publicatie daarvan.
- Correct uitvoeren van het passend toewijzen voor de primaire doelgroep;

In de oordeelsbrief 2017/2018 van 19 april 2018 heeft de Autoriteit woningcorporaties dan ook geconstateerd dat de in 2017 doorgevoerde verbeteringen van de governance aspecten hebben geleid tot de vaststelling dat op het gebied van de governance en de rechtmatigheid van handelen geen verdere opmerkingen te maken zijn, c.q. verdere verbeteringen te benoemen zijn.

Bij de drie risicogebieden op het vlak van de financiële continuïteit en de Bescherming van het maatschappelijk vermogen, te weten het omvalrisico, de efficiency en doelmatigheid, alsmede de risico's realisatie beleid, wordt enkel op het gebied van efficiency een opmerking gemaakt. Op basis van de Aedes Benchmark liggen de netto bedrijfslasten van Berg en Terblijt hoger dan die van de gemiddelde corporatie in Nederland.

Aan de Aw is in dat kader uitgelegd dat dit met name het gevolg is van de relatief hoge lasten voor kleine corporaties als gevolg van de invoering van de nieuwe wet- en regelgeving, bij bijvoorbeeld accountants- en juridische advieskosten. Tevens is gebleken dat in tegenstelling tot andere corporaties in onze benchmarkcijfers de projectgerichte organisatiekosten als reguliere organisatiekosten werden verwerkt, hetgeen ontegenzeggelijk leidt tot aanzienlijk hogere netto bedrijfslasten.

Dit wordt in feite ook bevestigd door de jaarlijkse monitoring van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) waaruit blijkt dat de totale bedrijfslasten van Berg en Terblijt niet noemenswaardig afwijken van het gemiddelde van in grootte vergelijkbare woningcorporaties.

Verder heeft het WSW bij haar jaarlijkse beoordelingsbrief in april 2018 aangegeven dat zij het risicoprofiel van de woningstichting heeft verlaagd. De onderbouwing hiervoor is gelegen in de verbetering van de vastgoedsturing en de governance binnen de woningstichting.

Het vertrouwen in de toekomstige borgbaarheid van de woningstichting neemt hierdoor toe. En enkel bij het herstructureringsvraagstuk na 2025 en het verder aanscherpen van de duurzaamheidsinvesteringen ziet het WSW nog wel ontwikkelpunten.

### **Visitatie**

Conform de bepalingen van de woningwet dient elke corporatie eens per 4 jaar een visitatie te ondergaan. Voor corporaties, zoals Woningstichting Berg en Terblijt, waar nog nooit een visitatie is uitgevoerd moet die uiterlijk vóór 1 juli 2019 zijn afgerond.

De visitatie spitst zich toe op 4 prestatievelen, te weten:

- Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)
- Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)
- Presteren naar Vermogen (PnV)
- Governance

Op basis van een aanbestedingsselectie is in november 2018 opdracht verstrekt aan een door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) geaccrediteerd bureau. Volgens planning zal de visitatie ruim vóór 1 juli 2019 kunnen worden afgerond door inzending van het visitatierapport naar de Autoriteit woningcorporaties, nadat de SVWN heeft ingestemd met het door het geaccrediteerd bureau opgestelde visitatierapport.

### **AVG**

Per 25 mei 2018 is ter uitbreiding en verankering van de privacybescherming van de burgers de Algemene Verordening Gegevensbeheer, de AVG, van kracht geworden. Als eerste actie hierbij is door de woningstichting tijdig een privacyverklaring opgesteld en op de website van de woningstichting gepubliceerd.

Vervolgens is met ondersteuning van een gespecialiseerd bureau in kaart gebracht welke andere verplichtingen voor de woningstichting uit de AVG voortkomen. Op basis van een concreet plan van aanpak zijn een verwerkingsregister en de daaruit voortkomende verwerkingsovereenkomsten, zoals in het kader van de dienstverlening met Maasvallei, opgesteld en ingevoerd.

In de loop van 2018 kon dan ook geconstateerd worden dat de woningstichting aan alle verplichtingen uit de AVG wetgeving heeft voldaan, maar zal ze de ontwikkelingen daarvan op de voet blijven volgen.

### **Planning & Control**

In 2018 is de in 2017, op basis van een uitwerking van de Planning & Control cyclus, ingevoerde periodieke managementrapportage gecontinueerd en waar mogelijk en gewenst verder uitgebreid. Met deze kwartaalgewijze rapportage kan door bestuur en RvC de realisatie van de jaarbegroting zowel in financiële als in kwantitatieve zin worden gemonitord en waar nodig de uitvoering van de jaarplanning worden bijgesteld.

## 1.4 Marktwaardering onroerend goed en Eigen Vermogen

### Marktwaarde

In 2018 is de in 2016 deels vernieuwde marktwaardering voor het woningbezit gecontinueerd. De nieuwe regels van deze hernieuwde marktwaarderingmethodiek zijn aanzienlijk gewijzigd. Vanwege de voor de regio Zuid Limburg geldende krimpvisie is in 2016 de full-versie van de marktwaardering uitgevoerd, waardoor in 2018 enkel een beperkte herbeoordeling en indexering hoefde plaats te vinden, omdat de integrale taxatie die in 2016 is uitgevoerd in beginsel 3 jaar kan worden toegepast. Wel leidde deze beperkte herbeoordeling door de geringe capaciteit bij de geaccrediteerde taxatiebureaus tot aanzienlijke vertraging bij de opstelling van de jaarrekening 2017. Bij de actuele herbeoordeling voor dit jaarverslag is getracht tot realistischere werkafspraken met het taxatiebureau te komen.

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woningstichting Berg en Terblijft heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale, op het uitpondscenario gebaseerde berekende, waarde van de woningportefeuille is met € 2.492.585 gegroeid naar een waarde van € 36.290.083. Dit betreft een waardegroei ten opzichte van 2017 van 7,38 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

De berekende marktwaarde op basis van het zogenaamde doorexpluatiescenario bedraagt per 31 december 2018 € 33.624.090.

In tegenstelling tot voorgaande jaren sluit deze “doorexpluatiewaarde” met een verschil van circa € 2,65 mln nu meer aan bij de netto marktwaarde van het “uitpondscenario”. Hetgeen echter ook betekent dat bij het uitponden van de woning(complex)en in feite “slechts” een deel van de werkelijke marktwaarde wordt behaald.

Dit blijkt ook uit de berekende totale leegwaarde van alle individuele woningen, welke € 46.062.500 bedraagt en daarmee bijna € 9,8 mln. (circa 27%) afwijkt van het “uitpondscenario” van de marktwaarde.

De WOZ waarde van alle woningen samen bedraagt € 38.575.000,- (peildatum 1-1-2017) en sluit derhalve, anders dan de berekende leegwaarde, met een verschil van totaal € 3,3 mln. wel redelijk aan bij de “uitpondscenario” van de marktwaarde.

Zoals ook in het jaarverslag 2017 geconcludeerd leidt deze hoge waardering van de netto marktwaarde tot een grote herwaarderingsreserve. Vanuit commercieel en beleggers oogpunt geeft dit een aantrekkelijk beeld van de omvang van te realiseren winst bij verkoop van individuele woningen. Voor de woningstichting geeft dit echter vanuit haar sociale doelstelling voor de lange termijn weinig tot geen meerwaarde bij de beoordeling van de financiële stabiliteit en continuïteit van de woningstichting.

Een “reserve” die daarnaast ook de indruk kan wekken dat de woningstichting zeer kapitaalkrachtig is, terwijl in werkelijkheid dit in feite slechts een “papieren” reserve is. Een reserve die, met name vanwege de taakstelling van bouwen en beheren van sociale huurwoningen en het ontbreken van winststreven door verkoop, nooit gerealiseerd zal worden.

Ergo, de woningstichting moet en kan alleen maar rekenen met de uit de kasstromen van huurontvangsten minus exploitatielasten komende middelen bij de volkshuisvestelijke opgaven voor het in stand houden, verbeteren en verduurzamen van het woningbezit.

### **Beleidswaarde**

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen.

WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

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

Bij Woningstichting Berg en Terblijft spelen, naast de afslag voor het doorexploiteren, de intensieve renovatie- en verbeteringsplannen hierbij een grote rol.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur.

Deze is gebaseerd op een schatting door Woningstichting Berg en Terblijt van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het door-exploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Het bestuur van Woningstichting Berg en Terblijt heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 19,1 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Berekening Beleidswaarde	x € 1.000,-	x € 1.000,-
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>		<b>€ 36.291</b>
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 2.667	
Betaalbaarheid (sociale huren)	€ 7.897	
Kwaliteit (onderhoud en verbetering)	€ 4.591	
Beheer (beheerkosten)	<u>€ 4.021</u>	
Subtotaal	€ 19.176	
<b>Beleidswaarde</b>		<b>€ 17.115</b>

Dit impliceert dat circa 53% 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.



## 1.5 Volkshuisvestelijke doelstellingen

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

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

Belangrijk onderdeel van het strategisch voorraadbeleid is het besluit in 2017 om in beginsel geen individuele woningen meer te verkopen, tenzij deze vaak oudere woningen een solitaire ligging hebben en grote investeringen vergen om weer verhuurbaar te zijn. Dit betekent ook dat met name een viertal complexen opnieuw in het meerjaren onderhouds- en verbeteringsplan zijn opgenomen.

### **Financierbaarheid**

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

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

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

### **Investeringscapaciteit en levensvatbaarheid**

Gezien de huidige financiële situatie en de voorziene ontwikkeling daarvan in de komende jaren, mede in relatie tot de verwachte positieve kasstromen en het hiervoor beschreven relatief zeer 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.

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

## 1.6 Risicoanalyse en controle

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

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

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

## **Financiële risico's**

### **Algemeen**

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

### **Marktrisico**

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

### **Valutarisico**

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

### **Renterisico**

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

### **Kredietrisico**

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

### **Liquiditeitsrisico**

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

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

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

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

#### **Aandachtsgebied 'wet- en regelgeving':**

- de bijdrage aan de verhuurdersheffing als gevolg van het regeerakkoord en het kabinetsbeleid voor woningmarkt en corporatiesector;
- fiscale wetgeving en consequenties voor de corporatiesector (o.a. VPB);
- de toewijzingsnorm per 1 januari 2018 van minimaal 80% aan inkomens tot € 36.798,- en maximaal 10% aan inkomens tot € 41.056,- en maximaal 10% aan inkomens boven € 41.056,- als gevolg van de in Europees verband vastgestelde Nederlandse regelgeving inzake staatsteun aan woningcorporaties;
- de herziening van de woningwet, inperking van het werkdomein en strikte scheiding van DAEB en niet-DAEB-activiteiten;
- en zeker ook de nieuwe regels van "Passend toewijzen", waarbij maximum inkomens- en huurprijzen zijn vastgelegd waar binnen woningen aan mensen met een inkomen onder de inkomensgrens voor huurtoeslag mogen worden verhuurd. Met tot gevolg dat de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep aanzienlijk verder wordt beperkt;
- Hierdoor wordt naast de bestaande problematiek van de maximale inkomensgrens, met het verbod van woningtoewijzing aan mensen die net iets meer dan het minimale boven de huurtoeslaggrens verdienen, nu als het ware ook voor de lagere inkomensgroepen de beschikbaarheid van sociale huurwoningen beperkt.
- Woningen met een huurprijs boven de zogenaamde aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€ 597,30 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 640,14 voor 3 en meer persoonshuishoudens) mogen enkel nog worden toegewezen aan mensen met een inkomen tussen € 30.400,- en € 36.798,- (in 2018)
- Anderzijds leidt de wens en noodzaak van kwaliteitsverbetering en met name verduurzaming van de woningen tot aanzienlijke investeringen en waar mogelijk tot aanpassing van de huurprijs, waardoor het toewijzingsprobleem echter nog verder wordt vergroot.

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

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

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

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

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

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

### **Samenvatting Risicofactoren:**

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

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

## **1.7 Statuten en Reglementen.**

### **Wettelijke statuten**

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

### **Reglement Financieel beleid en beheer**

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

## Overige reglementen.

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

a. Bestuursreglement.

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

b. Mandateringsregeling.

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

c. Investeringsstatuut.

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

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

d. Verbindingenstatuut.

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

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

e. Integriteitscode.

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

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

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

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

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

f. Klokkeluidersregeling.

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

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

## **Verbindingen**

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

## 1.8 Bestuurlijke organisatie en werkapparaat

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

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

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

### De Raad van Commissarissen.

Per 31 december 2018 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

Mevrouw Mr. C.P.E. Abels,	benoemd tot 1-1-2023, niet meer herbenoembaar
De heer Ir. J.H.E. Vissers,	benoemd tot 1-1-2023, niet meer herbenoembaar
De heer A.J.M. van Rijen,	benoemd tot 1-1-2021, daarna herbenoembaar

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

### Het Dagelijks Bestuur

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

De samenstelling van het Dagelijks Bestuur is als volgt :

De heer H.J.G.M. Huntjens, voorzitter	benoemd tot 1-1-2023
De heer J.H. Spaans, secretaris	benoemd tot 1-1-2020
De heer A.N.H. Mulkens, penningmeester	benoemd tot 1-7-2020

### Het Algemeen Bestuur.

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

De heer J. Dauven.	benoemd tot 1-7-2020
De heer C. Savelkoul	benoemd tot 23-8-2021
De heer W van de Wier	benoemd tot 1-1-2023

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

## Werkapparaat.

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

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

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

De jaarrekening 2018 is, onder de verantwoordelijkheid van het dagelijks bestuur van Woningstichting Berg en Terblijt, samengesteld door medewerkers van Woningstichting Maasvallei Maastricht.

## 1.9 Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen.

### Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 47.238 (2017: € 46.198) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

### Bezoldiging Algemeen Bestuur

Functionaris	2018	2017	2016	2015
Voorzitter	<b>16.689</b>	16.314	9.122	5.850
Secretaris	<b>11.924</b>	11.653	9.122	7.650
Penningmeester	<b>11.924</b>	11.653	9.122	5.775
Lid Dauven	<b>2.869</b>	2.828	2.625	1.500
Lid van de Wier	<b>1.916</b>	1.875	1.875	525
Lid Savelkoul	<b>1.916</b>	1.875	1.875	825
<b>Totaal</b>	<b>47.238</b>	<b>46.198</b>	<b>33.741</b>	<b>22.125</b>

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



Tevens is er voor de uitvoering van operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 14.319 (2017: € 13.983), die naar de respectievelijke individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

#### **Vergoeding operationele activiteiten Dagelijks Bestuur**

<b>Functionaris</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Voorzitter	<b>4.773</b>	4.661	4.561	4.900
Secretaris	<b>4.773</b>	4.661	6.842	16.858
Penningmeester	<b>4.773</b>	4.661	6.842	11.778
<b>Totaal</b>	<b>14.319</b>	<b>13.983</b>	<b>18.245</b>	<b>33.536</b>

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

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

#### **Vergoeding Commissarissen.**

De vergoeding van de commissarissen heeft in 2018 in totaal € 14.196 bedragen. (2017: € 12.627)

Elk van de drie commissarissen heeft een vergoeding ontvangen van € 4.732 (inclusief BTW). (2017: € 4.209)

## 2. Verslag Raad van Commissarissen

In dit verslag informeren wij u over de wijze waarop de Raad van Commissarissen in 2018 zijn rol als Toezichthouder heeft ingevuld.

### 2.1 Algemeen

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

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

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

### 2.2 Statutaire bepalingen

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

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

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

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

### 2.3 Nieuwe woningwet en de Governancecode

De werkwijze, zoals vastgelegd in nieuwe woningwet, is in 2018 gecontinueerd. Aan de verbeteracties zoals vastgelegd het in 2016 opgestelde verbeterplan, zijn in 2017 verder vorm en inhoud gegeven. Dit heeft geleid tot een positieve zienswijze van de AW.

Deze positieve zienswijze is in 2018 formeel bekrachtigd. In 2018 is daarnaar gehandeld.

Hoewel de Woningstichting Berg en Terblijt geen lid is van Aedes, onderschrijft de Raad van Commissarissen ook in 2018 de beginselen van de Aedes Governancecode. De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan een transparant bestuur waarin de belangen van alle belanghebbenden op geëigende wijze worden meegewogen. Naar de mening van de Raad van Commissarissen is de Governancecode en de nieuwe woningwet een goed instrument voor het herstel van het vertrouwen van het publiek in een eerlijke, integere en transparante gang van zaken binnen de woningcorporaties. Zoals aangegeven onderschrijft de Raad van Commissarissen deze Governancecode en voldoet de Woningstichting Berg en Terblijt hieraan.

## **2.4 Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2018**

De Raad van Commissarissen is in 2018 zesmaal voor overleg bijeen geweest. Tijdens één van deze bijeenkomsten werd op 05 juni 2018 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 2018 in een vijftal vergaderingen regulier overleg plaatsgevonden tussen het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen van de Woningstichting Berg en Terblijt. Hierbij zijn onder andere de Jaarrekening 2017 van Woningstichting Berg en Terblijt, het Accountantsverslag 2017, de Financiële Meerjaren Begroting 2019-2023, de onderhoudsbegroting van de Woningstichting Berg en Terblijt voor het jaar 2019, de huurverhoging, alsmede de Meerjaren Onderhoudsbegroting 2019-2025 behandeld en goedgekeurd. Mede naar aanleiding van het gesprek met de externe accountant en de bevindingen vanuit de door het bestuur verstrekte informatie heeft de Raad van Commissarissen haar goedkeuring verleend aan de stukken.

In 2018 is tevens een begin gemaakt met het opstellen, bespreken en beoordelen van kwartaalrapportages. Dit levert een goed beeld van de tussentijdse stand van zaken en de inhoudelijke beraadslagingen daaromtrent, zowel in de interne vergadering als ook in de beraadslagingen met het Bestuur.

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

Het belang van een goed functionerende Bewonersraad en een goede samenwerking met het bestuur werd opnieuw onderkend en in concrete (overleg) voorstellen vormgegeven. Transparantie van bestuursbeleid en waar mogelijk en/of gewenst de betrokkenheid van de Bewonersraad bij de totstandkoming van dit beleid staan hierbij als meest belangrijke uitgangspunten voorop. Daarom is met het bestuur afgesproken het lidmaatschap van de Bewonersraad in 2019 wederom breed onder de aandacht te brengen bij bewoners.

Wat betreft de specifieke beleidsterreinen spitst zich dit met name toe op het huurbeleid het strategisch voorraadbeleid en het onderschrijven van de prestatieafspraken.

In het kader van het opstellen/herijken van het strategisch voorraadbeleid is in vervolg op de gemaakte afspraken onderzocht welke mogelijkheden dan wel

noodzakelijkheden er voor de specifieke doelgroepen, buiten de nieuwbouwplannen, nog zijn. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek, waarin de hoofdconclusie was dat het huidige aanbod en de toekomstige vraag niet altijd met elkaar in harmonie waren, zijn er door het Bestuur en Raad van Commissarissen beleidskeuzes gemaakt. Om de bestaande voorraad geschikt te houden voor huisvesting van de primaire doelgroep en de kwaliteitseisen die daaraan gesteld worden wordt het mutatieonderhoud en het planmatig onderhoud beter op elkaar afgestemd en geïntensiveerd.

De uitwerking van de hieruit voortvloeiende renovatie activiteiten is in 2016 voorbereid en aanbesteed binnen de geprognoseerde kosten. Het betreft de woningen van complex 102 / Achter de Hoven en Grote Straat. Uitvoering heeft, na ontvangst van de vertraagde omgevingsvergunning in 2017 en 2018 plaatsgevonden en is in 2018 volledig afgerond. In 2018 is ook een begin gemaakt met de renovatie voorbereidingen van de complexen 112 en 114 / Op de Dries, Laathofstraat, Fonterstraat, Valkenburgerstraat en Koolhof, Op de Dries. Belangrijk uitgangspunt is dat de huurlasten voor de bewoners niet extra stijgen en voor de komende jaren naar verwachting een gematigd huurbeleid kan worden toegepast.

## 2.5 Bestuur en organisatie

De samenwerking met Woningcorporatie Maasvallei, die sedert 1 juni 2014 grotendeels het technisch en administratief beheer voor de Woningstichting Berg en Terblijt uitvoert. Tevens is in 2017 de woningzoekende inschrijvingen en registratie, ondergebracht bij Maasvallei.

Dit geldt ook voor de selectie van nieuwe kandidaat-huurders voor woningtoewijzing bij mutatie. Het toewijzingsmandaat berust echter onveranderd bij het Bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt. In 2018 is deze samenwerking geëvalueerd en met name de toevoegingen aan het takenpakket.

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 2018 heeft de Raad van Commissarissen de herbenoeming voorgesteld van de voorzitter van het Bestuur dhr. H. Huntjens tot 1 januari 2023 en het algemeen bestuurslid dhr. W. Van de Wier tot 1 januari 2023. De autoriteit Woningcorporaties heeft hierin toegestemd.

## 2.6 Beoordeling bestuur en bezoldiging

De Raad van Commissarissen ervaart de samenwerking met zowel het Algemeen Bestuur als het Dagelijks Bestuur wederom als goed en er is een sfeer van openheid en wederzijdse waardering, waarbinnen zaken transparant en bespreekbaar zijn maar ook de benodigde scherpte tussen de gremia aanwezig is. De beoordeling van het Bestuur door de Raad van Commissarissen aan de hand van een vastgestelde Toezichtvisie en bijbehorend toetsingskader vindt plaats in een tweejarig ritme. Deze beoordeling heeft in 2018 plaatsgevonden en zal in 2020 weer herhaald worden.

In een notitie die door de Raad van Commissarissen is ontvangen inzake de bestuursvergoedingen over 2019 heeft zij haar goedkeuring verleend omtrent de bezoldiging van het Algemeen Bestuur en de vergoeding van operationele activiteiten van het Dagelijks Bestuur.

Gezien de verwachting dat in 2019 het tijdbeslag van Bestuur enigszins lager uit valt dan in 2018, zijn de vergoedingen, van het dagelijks Bestuur, in lijn met het verwachte tijdsbeslag gereduceerd.

## 2.7 Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging

In 2017 heeft voor het eerst een zelfevaluatie door de RvC plaatsgevonden. Zelfevaluatie vindt plaats in een tweejarig ritme.

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Berg en Terblijt is zich bewust dat verdere professionalisering van het intern toezicht bijdraagt aan het vergroten van de doelmatigheid en kwaliteit van de woningstichting. Met dit uitgangspunt heeft ook de Raad van Commissarissen dit jaar haar eigen functioneren geëvalueerd. Hoewel de Governance Code Woningcorporaties geen specifieke vereisten stelt aan het proces van zelfevaluatie heeft de Raad besloten om de 'Handreiking voor raden van commissarissen van woningcorporaties' als leidraad te nemen. In 2019 zal de Raad van Commissarissen wederom een zelfevaluatie uitvoeren en deze ook weer het Bestuur ter hand stellen en bespreken.

In 2018 heeft de Raad van Commissarissen de herbenoeming voorgesteld van de leden van de Raad van Commissarissen mev. D. Abels en dhr. H. Vissers, beiden tot 1 januari 2023. De autoriteit Woningcorporaties heeft hierin toegestemd.

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen in 2018 bedroeg in totaal € 14.196,- en bestaat uit een vaste jaarlijkse bruto vergoeding inclusief BTW van € 4.732,- per lid. De vaststelling van deze bezoldiging loopt synchroon met de honorering van het dagelijks Bestuur. Dit betreft bruto bedragen waarover nog belastingen en heffingen worden afgedragen door de leden.

De vergoeding is niet afhankelijk van de resultaten van de Woningstichting Berg en Terblijt. Er worden geen persoonlijke leningen of garanties aan de Raad van Commissarissen verstrekt. Het bezoldigingsbeleid van de Raad van Commissarissen is in 2018 voor 2019 opnieuw vastgesteld. Daarbij is conform de Governancecode Woningcorporaties de Honoreringscode Commissarissen van de VTW als leidraad gehanteerd.

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

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

## 2.8 Visitatie 2019

Conform de nieuwe woningwet van 2015 dient er voor 1 juli 2019 een eerste visitatie te worden uitgevoerd. In 2018 en begin 2019 is hiertoe een aanzet gemaakt om daar vorm en inhoud aan te geven. 4 april 2019 is deze geagendeerd. De Raad van Commissarissen draagt actief hier aan bij.

## 2.9 Samenstelling Raad van Commissarissen

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

De Raad van Commissarissen is in 2018 als volgt samengesteld.

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

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

### Op voordracht van de bewonersraad

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

## 2.10 Tot slot

In 2018 is weer met veel inzet gewerkt door de Woningstichting Berg & Terblijft. De afronding van de renovatie van complex 112 en het intensieve bemoeien die dat vergt, was een extra inspanning voor het Bestuur en is tot een goed einde gebracht. In complexe omstandigheden heeft de stichting haar maatschappelijke taak naar beste kunnen vervuld en verdere professionaliseringslagen gemaakt.

De Raad van Commissarissen wil in dit kader het Algemeen Bestuur en het Dagelijks Bestuur danken voor de inzet en de wijze waarop de prestaties in het afgelopen jaar tot stand zijn gekomen.

Ook past op deze plaats een woord van dank voor de constructieve bijdrage die de Bewonersraad van onze Woningstichting ook in 2018 heeft geleverd.

## 3. Volkshuisvestingsverslag

### 3.1 Prestatieafspraken

Met de gemeente en de twee collega-corporaties die hier werkzaam zijn worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt om onze werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting op elkaar af te stemmen en vast te leggen. In juni 2017 is een bod gedaan aan de gemeente voor de prestatieafspraken 2018. Sinds de komst van de nieuwe Woningwet spelen ook de huurdersorganisaties een volwaardige rol bij de totstandkoming van prestatieafspraken. De afspraken gaan over volkshuisvesting in de brede zin van het woord, zoals:

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

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

- Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad;  
Conform het in 2015 vastgestelde strategisch voorraadbeleid is in 2018 de renovatie van 18 woningen aan de Grote Straat en Achter de Hoven afgerond. Het energielabel verbetert van gemiddeld label E-G naar label A. Deze verbeteringsactiviteiten worden tegelijkertijd met het voor die jaren voorziene planmatig onderhoud aan zowel de buitenzijde als aan de sanitaire en keukenvoorzieningen uitgevoerd.  
In 2018/2020 staat vervolgens een combinatie van planmatig onderhoud met verbeterings- en energetische werkzaamheden in 2 andere woningcomplexen met



in totaal 40 woningen gepland. Een en ander zoals in de financiële meerjarenbegroting nader is uitgewerkt.

Woningstichting Berg en Terblijt voert in 2018 in de woonkernen Berg en Terblijt en Vilt, aan 108 woningen planmatig onderhoud uit voor een begroot bedrag van € 570,521,-. Bij 62 woningen wordt dit planmatig onderhoud gecombineerd met aanvullende verbeteringsinvesteringen van zowel het binnenpakket, als de buitenschil voor een begroot bedrag van € 375.224,-. De woningverbeteringen aan de 62 woningen resulteren naar verwachting een energetische verbetering van tenminste 2 labelstappen. Daarnaast is aan niet-planmatig onderhoud voor het totale aantal van 295 woningen een totaalbedrag van € 165.820,- begroot.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft als duurzaamheidsambitie om bij alle geplande woningverbeteringen welke op basis van het Strategisch Voorraadbeleid in de komende 10 jaren worden uitgevoerd, te streven naar een zo optimaal mogelijke duurzame invulling en een zo hoog mogelijke energielabel te realiseren.

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;

Het huurprijsbeleid alsmede het toewijzingsbeleid van de woningstichting is erop gericht de woningvoorraad bereikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep van beleid zoals aangegeven in de betreffende inkomenscategorieën. De woningstichting Berg en Terblijt zal in beginsel een inflatievolgend huurbeleid toepassen, dus zonder aanvullende verhoging en zal voor 2018 slechts een beperkte inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal 0,5% toepassen

- Huisvesting specifieke categorieën van personen;

Zoals sedert jaren gebruikelijk zal de woningstichting ook in 2018 en daarna volledig en actief meewerken aan de huisvesting van de specifieke doelgroepen zoals bedoeld in artikel 36 van het BTIV 2015. Vanzelfsprekend voor zover dit in de komende jaren binnen de beschikbaarheid van het woningbestand van de woningstichting mogelijk is.

- Rijksprioriteiten;

Voor zover van toepassing is bij de diverse onderdelen rekening gehouden c.q. wordt rekening gehouden met de door de Minister vastgestelde c.q. nog vast te stellen rijks prioriteiten.

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

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

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

## 3.2 Betrokkenheid van bewoners

### Bewonersraad

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

Ultimo 2018 bestond de Bewonersraad uit de volgende 4 personen:

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

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

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

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

### Overleg met huurders

Het overleg met de huurders geschiedt door middel van de gekozen Bewonersraad. In 2018 is de onderhoudsbegroting ter beoordeling aan de Bewonersraad voorgelegd. De opmerkingen vanuit de Bewonersraad zijn alsnog in de onderhoudsbegroting meegenomen.

Het huurbeleid is aan de Bewonersraad voorgelegd en toegelicht. De Bewonersraad heeft met het huurverhogingsvoorstel 2018 ingestemd.

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

### Klachtencommissie

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

In het jaar 2018 zijn er geen klachten schriftelijk ingekomen.

## Spreekuur

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

## Verhuiskostenregeling

Van de in het verleden in overleg met de Bewonersraad vastgestelde verhuiskostenregeling opgesteld voor sloop en renovatieprojecten is ook in 2018 geen gebruik gemaakt.

## 3.3 Kwaliteit van de woningen

### Woningbezit (art. 45 woningwet)

In 2018 zijn er geen woningen gebouwd en er werden geen woningen verkocht of gesloopt.

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

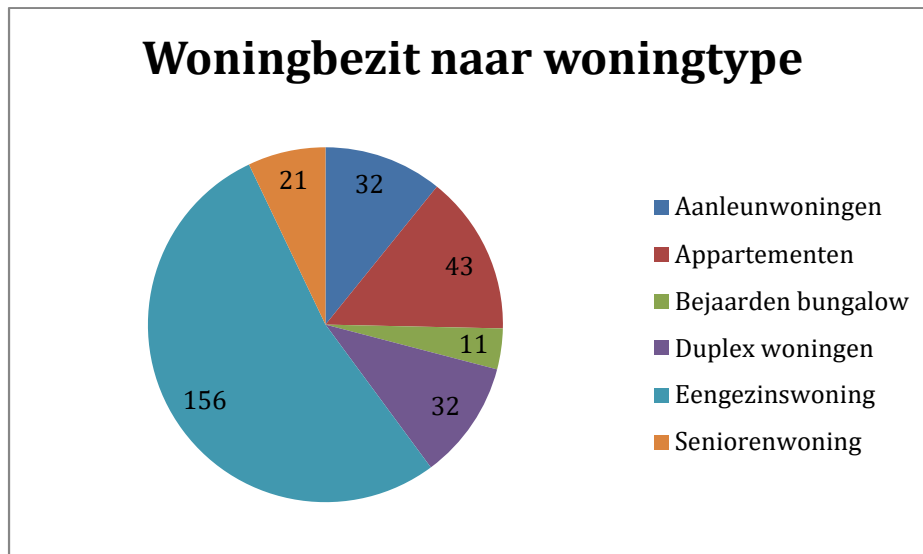
Alle woningen van de Woningstichting Berg en Terblijt vallen qua huurprijs in beginsel onder de liberalisatiegrens. Als gevolg van individuele jaarlijkse huurverhoging zijn op dit moment 7 woningen (iets) boven de liberalisatiegrens van € 710,68 gestegen. Bij verhuismutatie wordt de huurprijs van deze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

De woningstichting Berg en Terblijt bezit geen commercieel onroerend goed.

In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar bouwjaar:



In onderstaande grafiek het woningbezit weergegeven naar woningtype:



### 3.4 Onderhoud.

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

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

#### Niet-planmatig onderhoud

Aan niet-planmatig onderhoud (dit betreft het klachten- en mutatie onderhoud), is in 2018 een bedrag besteed van € 188.056 (2017: € 135.882) of te wel € 637 per woning (in 2017 € 460 per woning).

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

#### Planmatig en projectmatig onderhoud

Er is in 2018 in totaal € 408.840,- (2017: € 718.592) aan planmatig en projectmatig onderhoud gerealiseerd.

Tabel onderhoudskosten 2018

Type onderhoud	Onderhoudskosten (€)	Gemiddelde kosten per woning (€)
Mutatieonderhoud	65.290	221
Klachtenonderhoud	122.766	416
Planmatig onderhoud 275 won.	408.840	1.487
Totale onderhoudskosten	596.896	2.124

## Strategisch Voorraadbeleid

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

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

In 2015 is het strategisch voorraadbeleid nader uitgewerkt en vastgesteld.

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

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

De totale financiële afwikkeling heeft, na afronding van de werkzaamheden, in 2018 plaatsvinden.

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

## STEP

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

## **Leefbaarheid.**

De Woningstichting Berg en Terblijt draagt bij aan de leefbaarheid van de wijken door te investeren in het onkruidvrij en schoonhouden van de brandgangen en het onderhoud van groenvoorziening bij diverse complexen. Daarnaast worden bij signalen van mogelijke overlast van buurtbewoners, huurders aangesproken op hun gedrag.

### **3.5 Huisvesten doelgroep en wettelijke toewijzingscriteria.**

#### **Mutaties**

In het verslagjaar bedroeg het aantal nieuwe verhuringen 27. Vrijwel al onze woningen zijn sociale huurwoningen met een huurprijs tot maximaal € 710,68 per maand. Slechts een 7-tal woningen zijn als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging iets boven de grens van € 710,68 gestegen. De mutatiegraad over 2018 bedroeg 9,15% (2017 6,1%) en was daarmee ten opzichte van voorgaande jaren toch wel een grote uitzonderling.

#### **Woningtoewijzing**

De toewijzing vindt plaats op basis van het aanbodmodel in combinatie met het principe van de "langst ingeschrevene". Vanaf 2017 worden de vrijkomende woningen geadverteerd in het lokale huis aan huisblad "Markant" en op de eigen website. Als meerdere kandidaten aangeven de woning te willen huren wordt de woning in beginsel gegund aan de langst ingeschrevene.

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

In totaal heeft de Woningstichting Berg en Terblijt in 2018 totaal 27 woningzoekenden aan een woning kunnen helpen.

- 74,1 % (20 won.) van de 27 beschikbare woningen voor de verhuur zijn verhuurd aan de primaire doelgroep, te weten huishoudens met een inkomen tot € 36.798.
- 25.9% (7 won.) van de 27 beschikbare woningen is verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056.
- 0 % (0 won.) van de 27 beschikbare woningen is verhuurd aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 41.056.

In 2018 is er 1 woning verhuurd aan 4 statushouders. Hiermee heeft de woningstichting aan de taakstelling voldaan.

#### **Leegstand**

De huurderving wegens leegstand bedroeg € 18.247, - oftewel 0,9 % (2017 0,88%) van de huuropbrengst over 2018.

## 3.6 Bijzondere aandachtsgroepen

### **Asielzoekers en statushouders**

De Woningstichting heeft in 2018 1 woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van 4 statushouders en heeft daarmee voldaan aan haar plicht ten aanzien van het huisvesten van deze doelgroep.

### **Dak- en thuislozen**

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

### **Ouderen**

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

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

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

### **Woonwagenbewoners**

De Woningstichting beheert geen standplaatsen en woonwagens.

### **Gehandicapten**

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

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

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

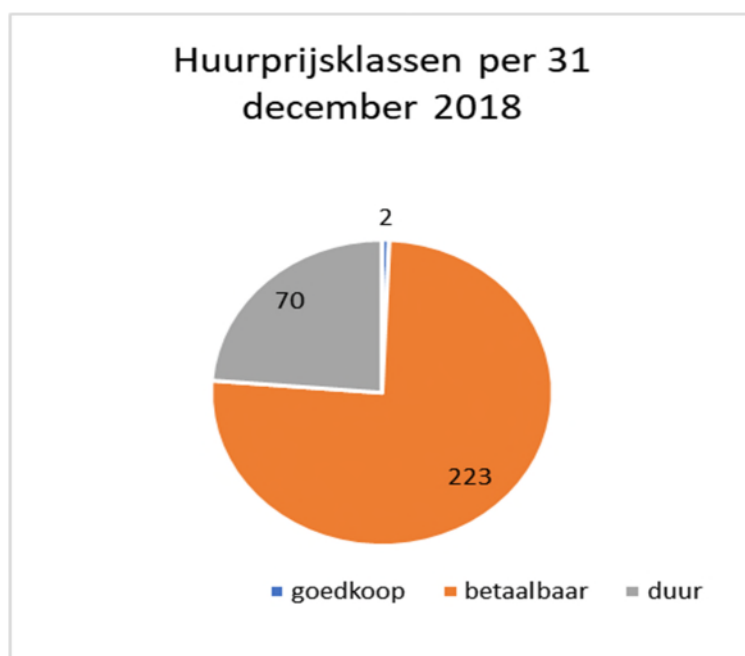
### 3.7 Huurprijsbeleid.

Alle prijzen zijn gestegen en daarom heeft ook de woningstichting de huurprijzen van de huurwoningen moeten verhogen. Om aan de financiële verplichtingen te kunnen blijven voldoen en de financiële continuïteit te waarborgen, is deze huurverhoging noodzakelijk. Vanzelfsprekend streven wij bij de verhoging naar een evenwicht tussen prijs en kwaliteit en natuurlijk gaat alles in overleg met de Bewonersraad. In 2018 mochten de huren op 1 juli met 2.4 procent verhoogd worden, hetgeen gelijk was aan de inflatie over 2017 (1,4%) plus een toeslag van 1 % voor de financiering van de verhuurdersheffing.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft echter de huren inkomensklassen verhoogd met 1,4%.

Er is in 2018 geen extra inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar huurprijsklassen



#### **Bezwaarschriften.**

In 2018 werden er geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend.

#### **Huurachterstand**

De huurachterstand per 31 december 2018 van de zittende huurders bedraagt € 19.966. Dit komt overeen met 0,94% van de per deze datum geldende jaarhuur. Ultimo boekjaar 2017 bedroeg de huurachterstand van de zittende huurders € 18.698. Dit was 0,94% van de toen geldende jaarhuur.

#### **Incassoprocedure**

In 2018 zijn er 6 vorderingen betreffende huurachterstanden in handen gegeven van de gerechtsdeurwaarder.



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

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

### 3.8 Financiële continuïteit

#### Algemeen

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

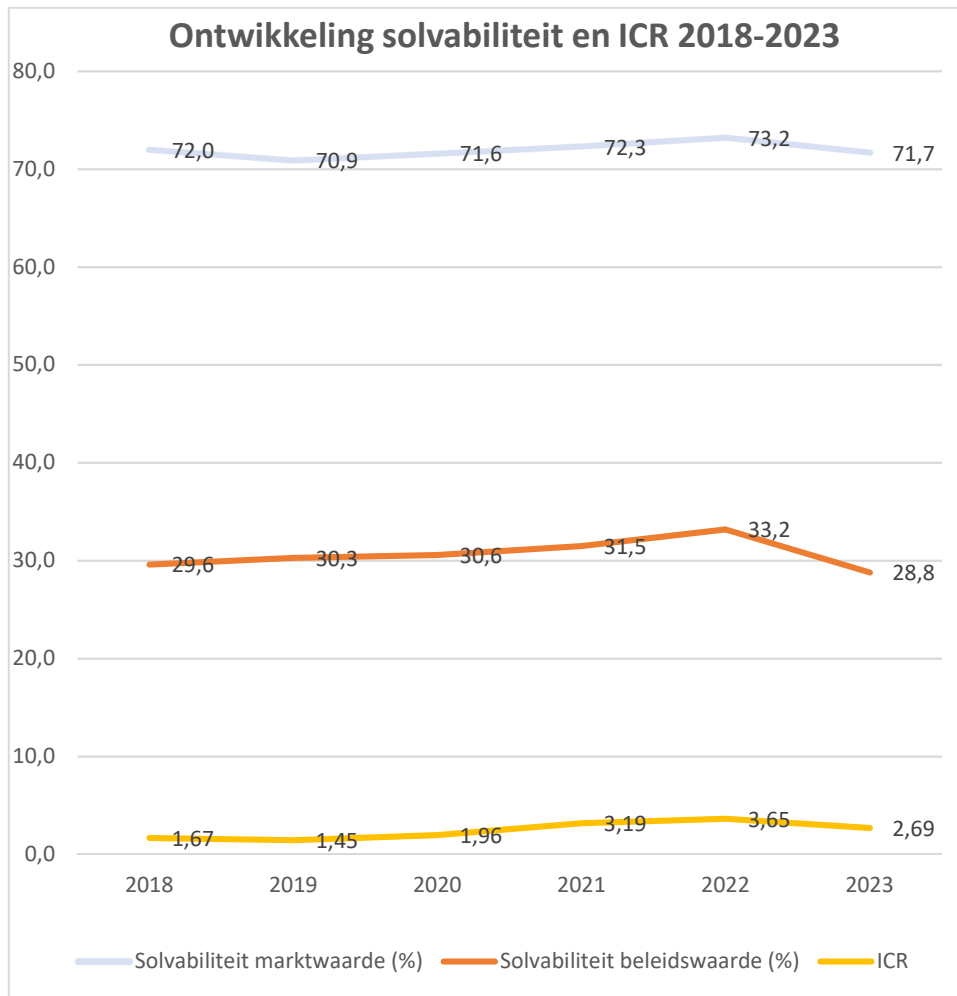
- het waarborgen van de financiële continuïteit op lange termijn;
- het blijven voldoen aan de uitgangspunten van het WSW om de toegang op de externe kapitaalmarkt te behouden;
- het uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting bestemmen van batige saldi;
- het uitvoeren van vermogensbeheer met behulp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

#### Financiële positie

Financiële kengetallen zijn een hulpmiddel voor het analyseren van de toekomstige financiële positie. Naast de kengetallen die volgen uit de cijfers van de jaarrekening 2018 zijn hieronder ook de geprognosticeerde kengetallen voor de jaren 2019 t/m 2023 weergegeven zoals die in de financiële meerjarenbegroting voor de jaren 2019 tot en met 2023 zijn berekend. Hierbij is voor de komende jaren rekening gehouden met alle exploitatielasten, inclusief de verhuurdersheffing.

<b>Ontwikkeling Financiële kengetallen</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Solvabiliteit marktwaarde (%)	72	70,9	71,6	72,3	73,2	71,7
Loan to Value beleidswaarde (%)	74,6	71,9	70,2	69,2	67,3	70,6
ICR	1,67	1,45	1,96	3,19	3,65	2,69
Operationele kasstroom (x 1.000)	155	144	300	632	719	450

## Grafieken

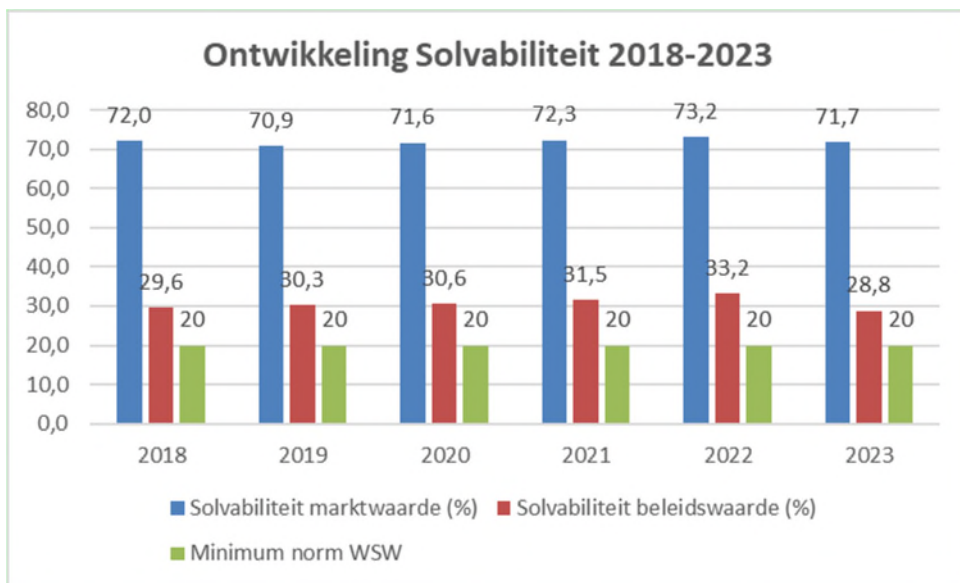


### Solvabiliteit

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

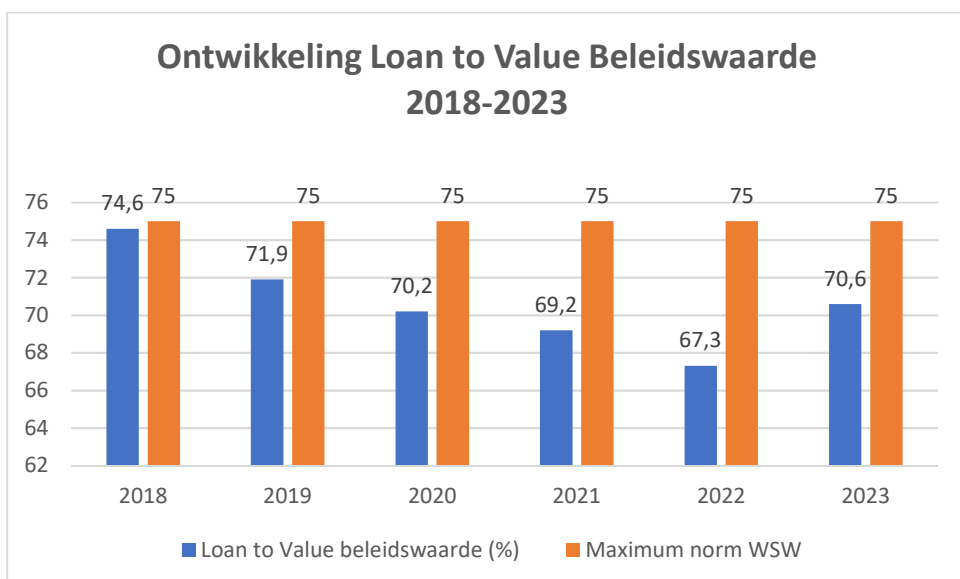
Met het vanaf 1-1-2016 voorschrijven van de marktwaarde als waarderingsgrondslag voor het onroerend goed is de theoretische waarde van het woningbezit enorm gestegen. Door de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve ten bedrage van € 17.782.616,- als primair onderdeel van het eigen vermogen te beschouwen geeft de solvabiliteit van 72% een enorm vergroot beeld, zonder dat daar reële waarde of überhaupt financiën (nu en in de toekomst) tegenover staan.

Berekening van de solvabiliteit op basis van de reële overige reserves, te weten het feitelijk gerealiseerde vermogen ultimo 2018 ten bedrage van € 8.742.125,- geeft met een solvabiliteit van 22,8% een veel realistischer beeld.



## Loan-to-value beleidswaarde

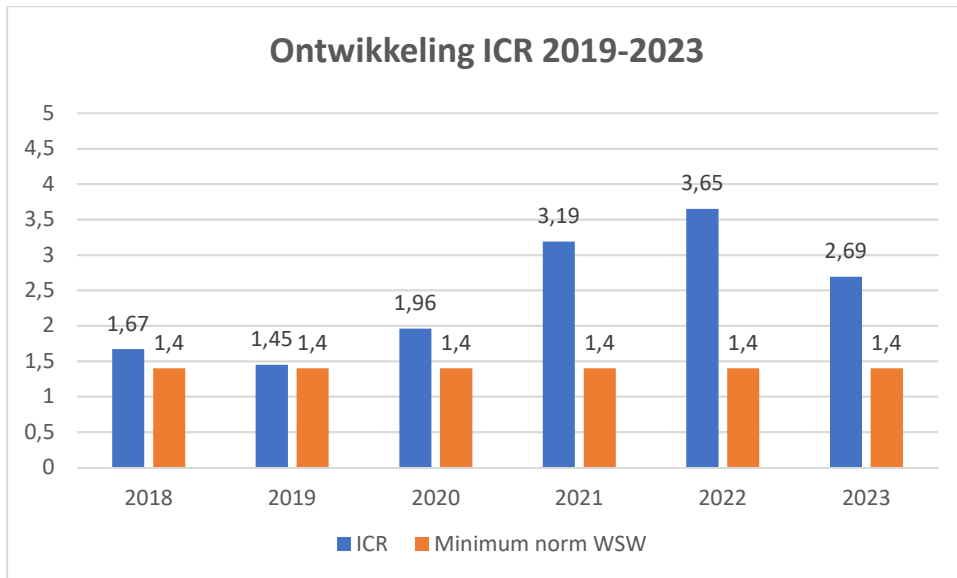
De loan-to-value ratio meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de portefeuille op de lange termijn, gemeten aan de hand van de 'bedrijfswaarde' van de portefeuille vastgoed in exploitatie, in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.



## ICR

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

De Aw/WSW norm is een minimum van 1,4.



## Vermogenspositie

De overige reserve, zijnde in feite het totale netto resultaat van de verhuurexploitatie over de afgelopen jaren, bedraagt per 31 december 2018 € 8.742.125 of te wel € 29.634 per woning.

Ultimo 2017 bedroeg de overige reserve € 8.091.467 of te wel € 27.429 per woning.

Het totale eigen vermogen, dus inclusief de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve bedraagt per 31 december 2018 € 27.599.193 of te wel € 93.557 per woning.

Ultimo 2017 bedroeg het totale eigen vermogen € 25.874.083 of te wel € 87.709 per woning

## Deel II

# Jaarrekening 2018

### Inhoudsopgave:

	Pag.
<b>Balans per 31 december 2018</b>	38
<b>Winst-en-verliesrekening over 2018</b>	39
<b>Kasstroomoverzicht 2018</b>	40
<b>Grondslagen van waardering en resultaatbepaling</b>	41
<b>Toelichting op de balans</b>	47
<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>	54
<b>Fiscale en commerciële resultatenrekening 2018</b>	57
<b>Bezoldiging van bestuurders en commissarissen</b>	58
<b>Ondertekening van de jaarrekening</b>	62
<b>Overige gegevens</b>	63

## Balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

<b>ACTIVA</b>		2018	2017
<b>VASTE ACTIVA</b>	Toelichting		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	36.290.893	33.798.308
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	0	778.326
		<u>36.290.893</u>	<u>34.576.634</u>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	123.989	137.324
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvordering	1.4	598.049	768.991
Som der vaste activa		<u>37.012.931</u>	<u>35.482.949</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorderingen</b>	2		
Huurdebiteuren	2.1	21.105	20.040
Overlopende activa	2.2	72.449	343
		<u>93.555</u>	<u>20.383</u>
<b>Liquide middelen</b>	3	1.222.264	667.710
Som der vlottende activa		<u>1.315.819</u>	<u>688.093</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u><b>38.328.750</b></u>	<u><b>36.171.042</b></u>

<b>PASSIVA</b>		2018	2017
	Toelichting		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	4		
Overige reserves	4.1	8.742.125	8.091.467
Herwaarderingsreserve	4.2	18.857.068	17.782.616
		<u>27.599.193</u>	<u>25.874.083</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	5		
Schulden/Leningen kredietinstellingen	5.1	9.963.932	9.205.846
		<u>9.963.932</u>	<u>9.205.846</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	6		
Schulden aan kredietinstellingen	6.1	241.821	315.380
Schulden aan leveranciers	6.2	204.496	510.965
Belastingen en premies sociale voorzieningen	6.3	4.788	1.931
Overlopende passiva	6.4	314.519	262.838
		<u>765.624</u>	<u>1.091.114</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<u><b>38.328.750</b></u>	<u><b>36.171.042</b></u>

## Winst-en-verliesrekening over 2018

(bedragen in euro's)

Functioneel model	Toelichting	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Huuropbrengsten	7	2.019.279	1.986.609
Opbrengsten servicecontracten	8.1	43.840	45.876
Lasten servicecontracten	8.2	-42.866	-46.828
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9	-182.110	-170.603
Lasten onderhoudsactiviteiten	10	-596.896	-854.474
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	11	-314.711	-322.154
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<u>926.536</u>	<u>638.427</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	142.500
Toegerekende organisatiekosten		0	-2.057
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	-139.521
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	12	<u>0</u>	<u>922</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13	394.889	512.237
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	1.074.452	2.236.215
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<u>1.469.341</u>	<u>2.748.453</u>
Opbrengsten overige activiteiten	15	3.573	3.927
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<u>3.573</u>	<u>3.927</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	16	-184.225	-201.184
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	46
Rentelasten en soortgelijke kosten		-319.172	-332.265
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	17	<u>-319.172</u>	<u>-332.219</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		1.896.053	2.858.326
Belastingen		-170.942	768.991
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u>1.725.111</u>	<u>3.627.317</u>

## Kasstroomoverzicht 2018 (directe methode)

(bedragen in euro's)

	2018	2017
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	2.030.060	1.995.085
Vergoedingen	45.519	42.892
Overige bedrijfsontvangsten	3.668	2.857
Rente ontvangsten	46	1.577
Saldo ingaande kasstromen	<u>2.079.293</u>	<u>2.042.411</u>
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	801.676	743.506
Overige bedrijfsuitgaven	452.145	431.390
Rente uitgaven	322.443	316.959
Sectorspecifieke heffing	21.316	1.533
Verhuurdersheffing	189.337	202.340
Belastingen	76.200	74.685
Saldo uitgaande kasstromen	<u>1.863.117</u>	<u>1.770.413</u>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u>216.176</u>	<u>271.998</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	142.500
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en nietwoongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	346.150	533.587
Externe kosten bij verkoop	0	2.432
Investerings overig	0	2.428
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	<u>-346.150</u>	<u>-395.947</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Ontvangen leningen	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing leningen	<u>315.472</u>	<u>285.121</u>
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	<u>684.528</u>	<u>-285.121</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>554.554</u>	<u>-409.071</u>
Liquide middelen primo boekjaar	667.710	1.076.781
Mutatie geldmiddelen	<u>554.554</u>	<u>-409.071</u>
Liquide middelen ultimo boekjaar	<u>1.222.264</u>	<u>667.710</u>



## **Toelichting op de jaarrekening**

### **Algemeen**

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### **Activiteiten**

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

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

### **Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

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

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

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

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

### **Stelselwijziging**

#### **Presentatiewijziging voorziening dubieuze debiteuren**

De mutatie voorziening dubieuze debiteuren diende in 2017 overeenkomstig de Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2017) te worden gepresenteerd onder de categorie 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'. In 2018 dient de mutatie voorziening dubieuze debiteuren overeenkomstig de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2018) te worden gepresenteerd onder de categorie 'Huuropbrengsten'. De presentatie van de vergelijkende cijfers over 2017 in de winst- en verliesrekening is dientengevolge aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

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

### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

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

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

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

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

### **Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**

#### **1 Vastgoedbeleggingen**

##### **1.1 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 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68).

*Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:*

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig 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.

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

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

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

### **1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

### **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 latencies zijn gewaardeerd tegen nominale/contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Berg en Terblijt geldende rente voor langlopende leningen (3,03%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

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

## **2. Vorderingen**

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

## **3. Liquide middelen**

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

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

## **4. Voorzieningen**

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

## **5. Langlopende schulden**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

## 6. Kortlopende schulden

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

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### 7. Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 5,4% op woningniveau waarbij aangemerkt dat de totale huursomstijging maximaal 2,4% bedroeg. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### 8. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

### 9. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

### 10. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

### 11. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

### 12. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 13. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### 14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### 15. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

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

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

### 16. Overige organisatiekosten

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

### 17. Leefbaarheid

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

### 18. Financiële baten en lasten

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

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

## **Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-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 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## **Toerekening baten en lasten**

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

## **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

## Toelichting op de balans

(bedragen in euro's)

### 1. Vastgoedbeleggingen

#### 1.1 Vastgoed in exploitatie

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

	2018	2017
	DAEB- vastgoed in exploitatie	
	€	
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.596.508	18.596.959
Cumulatieve herwaarderings	15.201.800	12.577.233
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
Boekwaarde per 1 januari	33.798.308	31.174.192
Mutaties:		
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	1.023.245	15.183
Afstotingen verkoop	-	15.636-
Aanpassing marktwaarde	1.074.452	2.112.330
Overige mutaties	394.889	512.237
Totaal mutaties	2.492.585	2.624.115
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.619.753	18.596.508
Cumulatieve herwaarderings	16.671.140	15.201.800
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
Boekwaarde per 31 december	36.290.893	33.798.308

#### 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 volgende vrijheidsgraden:

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.
Markthuurstijging	De markthuurstijging is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Niet afgeweken van de basis versie.
Leegwaardestijging	De leegwaardestijging is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde leegwaardestijging. De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaarde-ontwikkeling.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De spreiding van de disconteringsvoet ligt tussen de 6% en 8,25%.
Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen aangezien dit een beter beeld geeft dan de modelmatig bepaalde onderhoudsnormen in de basis versie.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van historische gegevens per complex. Er is een ondergrens van 2% gehanteerd, conform handboek.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht voor zover bekend bij taxateurs.

#### Complexindeling

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

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

Locatie (gemeente/postcode):	Type:	Bouwjaar:
Valkenburg aan de Geul	Eengezinswoning	1960 – 1975
	Meergezinswoning	1975 – 1990

Studenteneenheid	1990 – 2005
Zorgeenheid (extramuraal)	≥2005
Bedrijfsonroerendgoed	
Maatschappelijk onroerend goed	
Parkeerplaats	
Garagebox	
Zorgvastgoed (intramuraal)	

## Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	7,20%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	883	883	883	883	883
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	663	663	663	663	663
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	0	0	0	0	0
Beheerkosten per VHE - EGW	436	436	436	436	436
Beheerkosten per VHE - MGW	428	428	428	428	428
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,54%	0,56%	0,59%	0,59%	0,59%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0%	1,00%	1,20%	1,30%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	518	518	518	518	518
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3%	3%	3%	3%	3%

Instandhoudingsonderhoud naar type en bouwjaarklasse	1940 - 1960	1960 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	>=2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	954	980	809	850	898
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	998	1024	853	894	942

## Inschakeling taxateur

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

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

## 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 2018 € 17,11 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 doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuurlaag 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 31.12.2018	36.290.893
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	2.666.802-
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	7.896.967-
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	4.591.158-
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	4.021.183-
Beleidswaarde per 31.12.2018	17.114.783

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

*Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)*

In de marktwaarde wordt verondersteld dat de woningen worden uitgepand. In deze afslag worden het scenario doorexploiteren.

*Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)*

In de marktwaarde wordt gerekend met de markthuur, in deze afslag is dit vervangen voor de streefhuur.

*Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)*

In de marktwaarde wordt met een vast bedrag voor onderhoud gerekend, in deze afslag is de eigen norm van € 2.294 gehanteerd.

*Afslag wegens beheer (beheerskosten)*

In de marktwaarde wordt met een vast bedrag voor beheer gerekend, in deze afslag is de eigen norm van € 1.276 gehanteerd.

## 1.2 Vastgoed in ontwikkeling

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

	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	
		2018	2017
1 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		778.326	0
Cumulatieve herwaarderingen		0	0
Boekwaarde per 1 januari		778.326	0
Mutaties:			
Investeringen		244.919	778.326
Overboekingen		-1.023.245	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan		0	0
Totaal mutaties		-778.326	778.326
31 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		0	778.326
Cumulatieve herwaarderingen		0	0
Boekwaarde per 31 december		0	778.326

## Materiële vaste activa

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

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2018	2017
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	248.088
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-113.192	-100.100
Boekwaarde per 1 januari	137.324	147.989
Mutaties		
Investeringen	0	2.428
Afschrijvingen	-13.335	-13.093
Totaal mutaties	-13.335	-13.093
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-126.527	-113.192
Boekwaarde per 31 december	123.989	137.324

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:

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 (2017: € 15.000.000). Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 295 (2017: 295) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 39,6 miljoen. (2017 € 38,6 miljoen)

## Financiële vaste activa

### 1.4 Latente belastingvorderingen

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

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	768.991	-
Mutaties	-170.942	768.991
Boekwaarde per 31 december	<u>598.049</u>	<u>768.991</u>

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt ultimo 2018 € 2.963.750

## 2. Vorderingen

	2018	2017
Huurdebiteuren	21.105	20.040
Belastingen en premies sociale voorzieningen	-	-
Overlopende activa	<u>72.449</u>	<u>343</u>
	<u>93.555</u>	<u>20.383</u>

### 2.1 Huurdebiteuren

	2018	2017
te vorderen huren zittende huurders	19.966	18.698
te vorderen huren vertrokken huurders	<u>1.139</u>	<u>1.342</u>
	<u>21.105</u>	<u>20.040</u>

Overzicht zittende huurders	Aantal huurders		bedrag achterstand	
	dit boekjaar	vorig boekjaar	dit boekjaar	vorig boekjaar
	tot 1 maand	14	23	6.538
1 tot 2 maanden	0	4	0	2.954
2 tot 3 maanden	3	2	4.013	2.612
3 maanden of meer	4	4	9.416	6.489

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

### 2.2 Overlopende activa

	2018	2017
Te ontvangen subsidie	67.700	-
Af te rekenen servicekosten	-	297
Rente banken	-	46
Vooruitbetaalde kosten	<u>4.749</u>	-
	<u>72.449</u>	<u>343</u>

Woningstichting Berg en Terblijft heeft gedurende het boekjaar voor € 67.700 (2017: € 0) aan exploitatiesubsidies ontvangen ten behoeve van project C102. De exploitatiesubsidies zijn geheel als bate verwerkt in boekjaar 2018 aangezien de gesubsidieerde uitgaven voor dit project ook in dit boekjaar zijn gedaan.

### 3. Liquide middelen

	2018	2017
Rabobank	121.785	92.277
Spaarrekening	1.100.479	575.434
	<u>1.222.264</u>	<u>667.710</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

	2018	2017
Stand per 1 januari	8.091.467	6.576.480
Resultaat boekjaar	1.725.111	3.627.317
Vorming herwaarderingsreserve	-1.074.452	-2.236.215
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	-	123.886
Stand per 31 december	<u>8.742.125</u>	<u>8.091.467</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 2017	15.670.286
Realisatie uit hoofde van verkoop	-123.886
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	<u>2.236.215</u>
Stand per 31 december 2017	17.782.616
Boekwaarde 1 januari 2018	17.782.616
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	<u>1.074.452</u>
Stand per 31 december 2018	18.857.068

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

#### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 1.725.111 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 1.725.111 dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 650.659 gerealiseerd resultaat en € 1.074.452 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 18-06-2018.

De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### 5. & 5.1 Langlopende schulden

	2018	2017
Schulden/Leningen kredietinstellingen	<u>10.205.753</u>	<u>9.521.226</u>
Waarvan korter dan 1 jaar	<u>241.821</u>	<u>315.380</u>
Waarvan langer dan 1 jaar	<u>9.963.932</u>	<u>9.205.846</u>
Waarvan langer dan 5 jaar	<u>8.855.753</u>	<u>8.092.116</u>
Marktwaarde leningen	<u>8.841.033</u>	<u>8.274.137</u>

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

### Borging door WSW

Per ultimo 2018 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 10.205.753 (2017: € 9.442.116) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2018 heeft Woningstichting Berg en Terblijt een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 392.922 (31.12.2017: € 363.521) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

### Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen in 2018 bedraagt circa 3,03%, in 2017 3,39%.

Overzicht geldleningen								
Geldgever	vervaldata	schuldrest	rente	rente	aflossing	totaal	schuldrest	einddatum
		per 1-1		percentage			per 31-12	
BNG	27-12	79.110	4.739	5,99	79.110	83.849	0	27-dec-2018
BNG	15-06	750.000	28.500	3,8	0	28.500	750.000	15-jun-2020
BNG	02-07	600.000	24.300	4,05	0	24.300	600.000	2-jul-2021
BNG	28-12	551.390	33.139	6,01	55.690	88.829	495.699	18-dec-2025
BNG	01-03	163.567	6.412	3,92	15.507	21.918	148.060	1-mrt-2026
NWB	01-09	3.100.000	106.330	3,43	100.000	206.330	3.000.000	1-sep-2038
RABO	04-01	635.870	17.932	2,82	21.252	39.183	614.619	4-jan-2039
BNG	01-02	1.641.289	33.811	2,06	43.914	77.724	1.597.376	1-feb-2045
BNG	05-03	2.000.000	67.200	3,36	0	67.200	2.000.000	5-mrt-2034
BNG	03-04	0	0	1,25	0	0	1.000.000	3-apr-2028
		9.521.226	322.362		315.472	637.833	10.205.753	

### Zekerheden

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden. Van het openstaand leningbedrag is € 10.205.753 geborgd door het WSW.

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

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

Looptijd in jaren	tot 4%	4-6%	6-8%	Totaal
0 t/m 10	1.898	600	496	2.994
11 t/m 20	5.615			5.615
21 t/m 30	1.597			1.597
31 t/m 40				0
	9.110	600	496	10.206

### Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari 2018	9.521.226
Aangetrokken leningen	1.000.000
Aflossingen	-315.472
Saldo per 31 december 2018	10.205.753

## 6. Kortlopende schulden

### 6.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2018	2017
Aflossingsverplichting komend boekjaar	241.821	315.380
	<u>241.821</u>	<u>315.380</u>

Dit betreft het kortlopend deel van de langlopende schulden.

### 6.2 Schulden aan Leveranciers

	2018	2017
Crediteuren	204.496	510.965
	<u>204.496</u>	<u>510.965</u>

### 6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Te verrekenen BTW	40	-
Loonbelasting	4.748	1.931
	<u>4.788</u>	<u>1.931</u>

### 6.4 Overlopende passiva

	2018	2017
Niet-ervallen rente leningen	171.104	174.376
Accountantskosten	19.118	39.325
Vooruit ontvangen huur	55.202	43.164
Onderhoudskosten	61.665	-
Te verrekenen servicekosten	1.560	-
Overige posten	5.870	5.974
	<u>314.519</u>	<u>262.838</u>

### Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

#### Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan het WSW, Waarborgfonds Sociale Woningbouw, uit hoofde van door het fonds geborgde leningen, dat opeisbaar wordt indien blijkt dat het risicovermogen van het fonds niet voldoende is om de aanspraken op het fonds te dekken. Ultimo van het jaar bedraagt het obligo  $3,85\% \times \text{€ } 10.205.753 = \text{€ } 392.922$

#### Volmacht WSW

Woningstichting Berg en Terblijt heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het bezit dat bij het WSW als onderpand is gegeven.

Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging, maar biedt WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is.

#### Onderhoudsverplichting

De woningstichting is een verplichting aangaande betreffende het renovatieproject. Deze verplichting bedraagt voor 2019 nog € 506.385.

#### Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

### 7. Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	2.037.526	2.010.686
Huurderving wegens leegstand	-18.247	-17.783
Dotatie dubieuze debiteuren	0	-6.294
	<u>2.019.279</u>	<u>1.986.609</u>

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

### 8.1 Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	35.953	35.945
Af: Vergoedingsderving: wegens leegstand	-239	-258
Vergoeding service contracten niet verrekenbaar met huurders	9.687	9.893
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling c.q. te verrekenen met huurders	-1.560	297
	<u>43.840</u>	<u>45.876</u>

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

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

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

### 8.2 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Exploitatielasten inzaken service contracten	8.713	10.844
Exploitatielasten inzake verrekenbare servicekosten	34.153	35.983
Totaal lasten servicecontracten	<u>42.866</u>	<u>46.828</u>

### 9. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
Toegerekende overige organisatiekosten	168.774	157.511
Toegerekende afschrijvingen	13.335	13.093
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>182.110</u>	<u>170.603</u>

### Afschrijvingen materiële vaste activa

	2018	2017
Computersoftware	2.487	2.487
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.848	10.605
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>13.335</u>	<u>13.093</u>

### 10. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Planmatig onderhoud	408.840	718.592
Mutatieonderhoud	65.290	39.925
Klachtenonderhoud	122.766	95.957
Totaal onderhoudslasten	<u>596.896</u>	<u>854.474</u>

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

**11. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	2018	2017
Saneringsheffing	19.507	-
Verhuurderheffing	189.337	202.340
OZB	76.200	74.885
Toegerekende overige organisatiekosten	29.667	44.929
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>314.711</u>	<u>322.154</u>

**12. Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille**

	2018	2017
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	142.500
Af: boekwaarde	-	-139.521
Af: direct toerekenbare kosten	-	-2.057
	<u>-</u>	<u>922</u>

In 2018 zijn geen woningen verkocht (2017 1 woning).

**13. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2018	2017
Investering DAEB-vastgoed	-	-
Mutatie marktwaarde negatief complex	394.889	512.237
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>394.889</u>	<u>512.237</u>

**14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2018	2017
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	1.074.452	2.236.215
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.074.452</u>	<u>2.236.215</u>

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

**15. Nettoresultaat overige activiteiten**

	2018	2017
Overige bedrijfsopbrengsten	3.573	3.927
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>3.573</u>	<u>3.927</u>

## 16. Overige organisatiekosten

	2018	2017
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	24.258	25.216
Automatiseringskosten	25.731	24.087
Bestuurs- en toezichtskosten	76.714	74.176
Huisvestigingskosten	1.526	781
Subtotaal beheerskosten	128.228	124.260
Heffingen:		
Verzekeringen	11.338	13.849
Contributies	2.231	1.950
Overige heffingen	1.809	1.533
Subtotaal heffingen	15.377	17.332
Overige bedrijfslasten:		
Incassokosten	326	203
Accountantskosten	40.293	59.389
Subtotaal overige bedrijfslasten	40.619	59.592
Totaal overige organisatiekosten	184.225	201.184

## 17. Financiële baten en lasten

	2018	2017
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	46
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	46
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	319.090	332.265
Overige rentelasten	82	-
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	319.172	332.265



## FISCALE EN COMMERCIËLE RESULTATENREKENING 2018

<b>Resultatenrekening 2018</b>	commercieel	fiscaal	verschil
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
Huren	2.019.279	2.019.279	-
Vergoedingen	43.840	43.840	-
Verkoop onroerende zaken	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	3.573	3.573	-
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>2.066.692</b>	<b>2.066.692</b>	<b>-</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>			
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken tdv eigen e	-13.335	-136.034	-122.699
Lasten onderhoud	-596.896	-595.330	1.566
Leefbaarheidsuitgaven	-	-	-
Lasten servicecontracten	-42.866	-42.866	-
Beheerkosten	-366.335	-366.335	-
Overige bedrijfslasten	-301.376	-261.333	40.043
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>-1.320.808</b>	<b>-1.401.898</b>	<b>-81.090</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>745.884</b>	<b>664.794</b>	<b>-81.090</b>
<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-319.172	-319.172	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>1.469.341</b>	<b>-</b>	<b>-1.469.341</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>1.896.053</b>	<b>345.622</b>	<b>-1.550.431</b>
Mutatie 2.2.8. VSO II	-	472.234	472.234
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>1.896.053</b>	<b>817.856</b>	<b>-1.078.197</b>
<b>Voorwaartse verliesverrekening</b>		<b>-817.856</b>	
<b>Te betalen vennootschapsbelasting</b>		<b>-</b>	

## Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

### Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 47.238 (2017 € 46.198) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

<b>Bezoldiging Algemeen Bestuur</b>		
	2018	2017
Voorzitter	16.689	16.314
Secretaris	11.924	11.653
Penningmeester	11.924	11.653
Lid	2.869	2.828
Lid	1.916	1.875
Lid	1.916	1.875
<b>Totaal</b>	<b>47.238</b>	<b>46.198</b>

Tevens is er voor operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 14.319 (2017: € 13.983), die naar de individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

<b>Vergoeding operationele activiteiten</b>		
	2018	2017
Voorzitter	4.773	4.661
Secretaris	4.773	4.661
Penningmeester	4.773	4.661
<b>Totaal</b>	<b>14.319</b>	<b>13.983</b>

### Commissarissen

De bezoldiging van de huidige drie commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 4.732 (2017 € 4.209) per commissaris.

## Wet normering Topinkomens

De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt na indexering voor 2018: € 189.000. (2017: € 181.000.)

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

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

Klasse	Maximale bezoldiging
A	€ 87.000
B	€ 98.000
C	€ 111.000
D	€ 118.000
E	€ 137.000
F	€ 156.000
G	€ 176.000
H	€ 189.000

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

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

Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor 2018 € 87.000 (klasse A).

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

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

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

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

**Bezoldiging:**

Naam topfunctionaris	A.J.M. van Rijen		C.P.E. Abels		J.H.E. Vissers	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Jaar	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Functie	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Beloning	€ 3.911	€ 4.209	€ 3.911	€ 4.209	€ 3.911	€ 4.209
Onkostenvergoeding	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 3.911	€ 4.209	€ 3.911	€ 4.209	€ 3.911	€ 4.209
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Naam en functie die tijdens het dienstverband zijn bekleed	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Jaar waarin het dienstverband eindigt	2021	2021	2023	2023	2023	2023
Motivering van overschrijding van de WNT	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Naam topfunctionaris	H.J.G.M. Huntjens		A.N.H. Mulkens		J.H. Spaans	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Jaar	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Functie	Voorzitter	Voorzitter	Penningm.	Penningm.	Secretaris	Secretaris
Beloning	€ 21.462	€ 20.975	€ 16.697	€ 16.314	€ 16.697	€ 16.314
Onkostenvergoeding	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	-	-	-	-	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.750,00	21.000,00	16.922,00	16.102,00	16.922,00	16.102,00
Totaal bezoldiging	€ 21.462	€ 20.975	€ 16.697	€ 16.314	€ 16.697	€ 16.314
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	25%	25%	19%	19%	19%	19%
Naam en functie die tijdens het dienstverband zijn bekleed	Voorzitter	Voorzitter	Penningm.	Penningm.	Secretaris	Secretaris
Jaar waarin het dienstverband eindigt	2023	2023	2020	2020	2020	2020
Motivering van overschrijding van de WNT	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Naam topfunctionaris	J.M.M. Dauven		W. van de Wier		C.P.H. Savelkoul	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Jaar	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Functie	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Beloning	€ 2.869	€ 2.828	€ 1.916	€ 1.875	€ 1.916	€ 1.875
Onkostenvergoeding	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	-	-	-	-	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.178,00	7.802,00	7.221,00	6.889,00	7.221,00	6.889,00
Totaal bezoldiging	€ 2.869	€ 2.828	€ 1.916	€ 1.875	€ 1.916	€ 1.875
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	9,44%	9,44%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Naam en functie die tijdens het dienstverband zijn bekleed	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Jaar waarin het dienstverband eindigt	2020	2020	2023	2023	2021	2021
Motivering van overschrijding van de WNT	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

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

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

### Accountantskosten

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

#### Deloitte

	2018	2017
Totaal honoraria voor de controle van de jaarrekening	40.000	39.325
Totaal accountantskosten	<u>40.000</u>	<u>39.325</u>

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

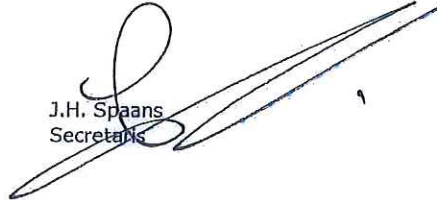
## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt is opgemaakt door het bestuur op 18 juni 2019.



H.J.G.M. Huntjens  
Voorzitter

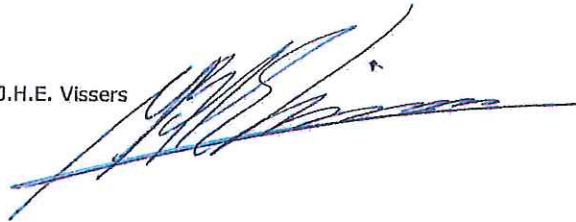


J.H. Spaans  
Secretaris

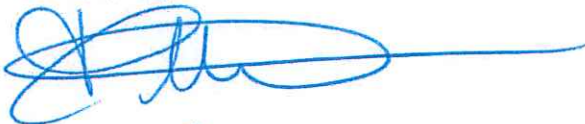
### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 18 juni 2019.

J.H.E. Vissers



C.P.E. Abels



A.J.M. van Rijen



## **Deel III**

### **Overige gegevens**

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

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

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

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.