

Deel II

Jaarrekening 2024

Woningstichting Berg en Terblijt

Statutaire vestigingsplaats:

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

Deel II

Jaarrekening 2024

Inhoudsopgave:

	Pag.
Balans per 31 december 2024	38
Winst-en-verliesrekening over 2024	39
Kasstroomoverzicht 2024	40
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	41
Toelichting op de balans	47
Toelichting op de winst- en verliesrekening	54
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2024	57
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	59
Ondertekening van de jaarrekening	62
Overige gegevens	63

Balans per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

ACTIVA		2024	2023
VASTE ACTIVA	Toelichting		
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.1	97.003	99.490
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	47.433.848	44.896.659
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	2.754.918	228.642
		<u>50.188.766</u>	<u>45.125.301</u>
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering	1.4	0	212.415
Som der vaste activa		<u>50.285.769</u>	<u>45.437.206</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen	2		
Huurdebiteuren	2.1	11.634	22.685
Gemeenten	2.2	0	0
Belastingen en premies sociale voorzieningen	2.2	436.112	289.576
Overlopende activa	2.3	28.073	10.857
		<u>475.818</u>	<u>323.117</u>
Liquide middelen	3	551.161	2.320.608
Som der vlottende activa		<u>1.026.979</u>	<u>2.643.725</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>51.312.748</u>	<u>48.080.931</u>

PASSIVA		2024	2023
	Toelichting		
EIGEN VERMOGEN	4		
Overige reserves	4.1	11.645.193	10.625.653
Herwaarderingsreserve	4.2	21.208.893	20.689.061
		<u>32.854.086</u>	<u>31.314.714</u>
VOORZIENINGEN	5		
Voorziening onrendabele investeringen	5.1	0	592.141
		<u>0</u>	<u>592.141</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	6		
Schulden/Leningen kredietinstellingen	6.1	17.289.366	14.754.985
		<u>17.289.366</u>	<u>14.754.985</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	7		
Schulden aan kredietinstellingen	7.1	682.118	307.880
Schulden aan leveranciers	7.2	11.616	276.283
Belastingen en premies sociale voorzieningen	7.3	2.345	2.573
Overlopende passiva	7.4	473.217	832.355
		<u>1.169.296</u>	<u>1.419.091</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>51.312.748</u>	<u>48.080.931</u>

Winst-en-verliesrekening over 2024

(bedragen in euro's)

Functioneel model	Toelichting	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Huuropbrengsten	8	2.182.383	2.114.555
Opbrengsten servicecontracten	9.1	60.987	54.424
Lasten servicecontracten	9.2	-66.077	-68.123
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10	-248.907	-74.351
Lasten onderhoudsactiviteiten	11	-814.310	-1.016.002
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	12	-147.792	-105.609
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		966.285	904.894
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	0	-1.198.590
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15	1.359.021	-2.408.185
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.359.021	-3.606.775
Opbrengsten overige activiteiten	16	130	3.302
Nettoresultaat overige activiteiten		130	3.302
Overige organisatiekosten	17	-180.269	-184.041
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		35.228	-5.581
Rentelasten en soortgelijke kosten		-425.864	-291.414
Saldo financiële baten en lasten	18	-390.636	-296.995
Resultaat voor belastingen		1.754.531	-3.179.614
Belastingen		-215.158	43.296
Resultaat na belastingen		1.539.373	-3.136.318

Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)

(bedragen in euro's)

	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	2.178.903	2.086.936
Vergoedingen	68.432	48.009
Overige bedrijfsontvangsten	130	3.480
Rente ontvangsten	7.034	0
Saldo ingaande kasstromen	<u>2.254.499</u>	<u>2.138.425</u>
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	732.484	796.277
Overige bedrijfsuitgaven	788.317	505.672
Rente uitgaven	370.173	287.566
Sectorspecifieke heffing	5.865	19.322
Verhuurdersheffing	0	-23.000
Belastingen	150.448	-8.422
Saldo uitgaande kasstromen	<u>2.047.287</u>	<u>1.577.415</u>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u>207.212</u>	<u>561.010</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en nietwoongelegenheden	2.543.028	757.577
Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	2.345.373	1.487.903
Externe kosten bij verkoop	0	0
Investerings overig	0	0
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	<u>-4.888.401</u>	<u>-2.245.480</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Ontvangen leningen	<u>3.250.000</u>	<u>3.350.000</u>
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing leningen	<u>338.258</u>	<u>368.028</u>
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	<u>2.911.742</u>	<u>2.981.972</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-1.769.447</u>	<u>1.297.502</u>
Liquide middelen primo boekjaar	2.320.608	1.023.105
Mutatie geldmiddelen	<u>-1.769.447</u>	<u>1.297.503</u>
Liquide middelen ultimo boekjaar	<u>551.161</u>	<u>2.320.608</u>

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Het KvK-nummer van Woningstichting Berg en Terblijt is 14614618

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

1.2 DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06).

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

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

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

Toegepaste vrijheidsgraden

Onderdeel

Schematische vrijheid

Markthuur (-stijging)

Exit yield

Leegwaarde(stijging)

Disconteringsvoet

Onderhoud

Techn. Splitsingskosten

Mutatie- en verkoopkans

Bijzond. uitgangspnt.

Erfpacht

Exploitatiescenario

Toelichting

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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

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

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

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

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft normbedragen voor regulier onderhoud gehanteerd zoals voorgeschreven in de Vastgoed Taxatie Wijzer, editie 2024.

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Complexindeling

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

Locatie :	Type:	Bouwjaar:
Valkenburg aan de Geul	Eengezinswoning	1960 – 1975
	Meergezinswoning	1975 – 1990
		1990 – 2005
		≥2005

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

Parameters

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1618%	0,1618%	0,1618%	0,1618%	0,1618%	0,1618%
Belast., verzek. en zakelijke lasten (% WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie – gereguleerd	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – geliberaliseerd	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde won. (in mnd)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde won. (in mnd)	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% berekende waarde)	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

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

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en 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 onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting Berg en Terblijft en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Voor het jaar 2022 is het volledige bezit getaxeerd, voor de volgende 2 boekjaren (2023 en 2024) zal er een taxatie update plaatsvinden.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Berg en Terblijft 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 onderhoudskosten, 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, onderhoudskosten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

1.4 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve 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 (2,48%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

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

2. Vorderingen

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

3. Liquide middelen

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

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

4. Voorzieningen

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

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

5. Langlopende schulden

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

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

6. Kortlopende schulden

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

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

7. Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 5,8% of € 25,- bij een kale huur onder de € 300,-. Hoger (midden)inkomens en hoge inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50,- respectievelijk € 100,-. De huurverhoging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 5,5%.

8. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

9. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

10. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

11. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

12. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

13. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

15. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

16. Overige organisatiekosten

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

17. Leefbaarheid

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

18. Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

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

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

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

Woningstichting Berg en Terblijt heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2024 en het fiscale resultaat 2024 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

Toelichting op de balans

(bedragen in euro's)

Materiële vaste activa

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de	
	2024	2023
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-151.026	-148.539
Boekwaarde per 1 januari	99.490	101.977
Mutaties		
Investerings	0	0
Afschrijvingen	-2.487	-2.487
Totaal mutaties	-2.487	-2.487
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-153.513	-151.026
Boekwaarde per 31 december	97.003	99.490

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Computersoftware	5 jaar
Kantoor	50 jaar

Vastgoedbeleggingen

1.2 Vastgoed in exploitatie

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

	2024	2023
	DAEB- vastgoed in exploitatie	
€		
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	25.342.856	23.587.918
Cumulatieve herwaarderings	19.553.803	22.041.454
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
Boekwaarde per 1 januari	44.896.659	45.629.372
Mutaties:		
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	1.770.309	1.754.938
Aanpassing marktwaarde	1.359.021	2.431.185-
Waardeverminderingen	592.141-	56.466-
Totaal mutaties	2.537.189	732.712-
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.113.165	25.342.856
Cumulatieve herwaarderings	20.320.683	19.553.803
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
Boekwaarde per 31 december	47.433.848	44.896.659

Marktwaarde

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

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

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

De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 15.000.000 (2023: € 15.000.000). Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 294 (2023: 294) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 64,5 miljoen. (2023 € 53,3 miljoen)

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2024		Effect wijziging parameter	Effect op de marktwaarde (€)		Effect op de marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	7,20%		+0,5% -0,5%	€ -2.500.614 € 3.798.922		-5,27% 8,01%
Gemiddelde markthuur	€ 931,65		+10% -10%	€ 812.501 € -604.503		1,71% -1,27%
Exit yield	4,70%		+0,5% -0,5%	€ -515.340 € 643.377		-1,09% 1,36%
Leegwaarde	€ 268.797		+10% -10%	€ 2.404.032 € -1.904.212		5,07% -4,01%

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 2024 € 41,54 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 markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

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

	DAEB-vastgoed
Marktwaarde per 31.12.2024	47.433.848
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	3.487.008-
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	11.779.003-
Opslag wegens kwaliteit (onderhoud)	4.234.861
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	6.422.140-
Opslag wegens disconteringsvoet	11.559.218
Beleidswaarde per 31.12.2024	41.539.776

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)

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

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

De afslag voor de betaalbaarheid wordt bepaald door de markthuren te vervangen door de streefhuren. De gemiddelde streefhuur komt voor 2024 uit op € 675 (t.o.v. € 690 in 2023).

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

De beleidsnorm inzake onderhoud is opnieuw berekend en komt voor 2024 uit op € 1.583 (t.o.v. € 1.535 in 2023).

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

De beleidsnorm inzake beheer is opnieuw berekend en komt voor 2024 uit op € 1.583 (t.o.v. € 1.635 in 2023).

Opslag wegens disconteringsvoet

De bepaling van de beleidswaarde is met ingang van 2024 ingrijpend gewijzigd. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille. De in de marktwaarde ultimo 2024 opgenomen disconteringsvoet bedroeg gemiddeld 7,2% voor de DAEB portefeuille.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 4.201.754 lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 4.982.314 hoger
Lasten onderhoud en beheer	€ 100 hoger	€ 1.190.339 lager

1.3 Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2024	2023
1 januari		778.625	0
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		-549.983	0
Cumulatieve herwaarderingen		228.642	0
Boekwaarde per 1 januari			
Mutaties:			
Investerings		2.526.275	778.625
Afboeking voorziening ORT		0	-549.983
Desinvesteringen		0	0
Subsidies		0	0
Overboekingen		0	0
Herclassificatie/herkwalificatie		0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan		0	0
Totaal mutaties		2.526.275	228.642
31 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		3.304.901	778.625
Cumulatieve herwaarderingen		-549.983	-549.983
Boekwaarde per 31 december		2.754.918	228.642

Financiële vaste activa

1.4 Latente belastingvorderingen

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

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	212.411	169.116
Afschrijvingspotentieel	-89.026	-80.089
Compensabele verliezen	-123.385	123.384
Boekwaarde per 31 december	0	212.411

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt ultimo 2024 € 0.

2. Vorderingen

	2024	2023
Huurdebiteuren	11.634	22.685
Belastingen en premies sociale voorzieningen	436.112	289.576
Overlopende activa	28.073	10.857
	475.818	323.117

2.1 Huurdebiteuren

	2024	2023
te vorderen huren zittende huurders	9.956	9.914
te vorderen huren vertrokken huurders	1.678	2.462
te vorderen herstel- en overige kosten	-	10.309
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-
	11.634	22.685

Overzicht zittende huurders					
Achterstand		Aantal huurders		bedrag achterstand	
		dit boekjaar	vorig boekjaar	dit boekjaar	vorig boekjaar
tot 1 maand		0	8	0	2.855
1 tot 2 maanden		4	1	2.783	622
2 tot 3 maanden		3	2	2.048	3.468
3 maanden of meer		12	1	5.125	2.970

De van de zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,46% van de jaarlijkse huuropbrengsten (ultimo vorig boekjaar: 0,50%)

2.2 Belastingen en premies sociale voorzieningen

	2024	2023
Te verrekenen omzetbelasting	697	1.862
Vennootschapsbelasting	435.415	287.714
	436.112	289.576

2.3 Overlopende activa

	2024	2023
Te ontvangen rente	25.072	0
Af te rekenen servicekosten	3.001	10.857
	28.073	10.857

3. Liquide middelen

	2024	2023
Rabobank	99.695	26.176
Spaarrekening	451.465	2.294.432
	<u>551.161</u>	<u>2.320.608</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

	2024	2023
Stand per 1 januari	10.625.653	11.330.787
Resultaat boekjaar	1.539.373	-3.136.318
Mutatie herwaarderingsreserve	-519.832	2.431.185
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	-	-
Stand per 31 december	<u>11.645.193</u>	<u>10.625.653</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 2023	23.120.245
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	-2.431.185
Stand per 31 december 2023	20.689.061
Boekwaarde 1 januari 2024	20.689.061
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	519.832
Stand per 31 december 2024	21.208.893

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 1.539.373 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 1.539.373 dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 1.019.540 gerealiseerd resultaat en € 519.832 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 10-06-2024.

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

5. Voorzieningen

5.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering

	2024	2023
Beginsaldo 1 januari	592.141	-
Dotaties	0	1.142.124
Onttrekkingen	0	549.983
Vrijval	592.141	-
Eindsaldo 31 december	0	592.141

De voorziening ORT heeft betrekking op de geplande verduurzamings- en renovatiewerkzaamheden aan complex 105 en 106 en nieuwbouwproject Bergervliet. Dit project is in 2024 afgerond de voorziening is vrijgevallen.

6. & 6.1 Langlopende schulden

	2024	2023
Agio	128.076	131.199
Schulden/Leningen kredietinstellingen	17.843.408	14.931.666
	17.971.484	15.062.865
Korter dan 1 jaar	682.118	307.880
1 tot 5 jaar	1.501.307	2.915.883
Langer dan 5 jaar	15.788.059	11.839.102
Marktwaarde leningen	19.042.000	13.258.041

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

Verloopoverzicht leningen

	2024	2023
Stand per 1 januari	15.062.865	12.013.665
Aflossing leningen	338.258	297.694
Aantrekking nieuwe leningen	3.250.000	3.350.000
Agio Vestia Lening	3.123	3.106
Stand per 31 december	17.971.484	15.062.865
Waarvan kortlopend	682.118	307.880

Borging door WSW

Per ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 17.843.408 (2023: € 14.931.666) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen in 2024 bedraagt circa 2,68 %, in 2023 2,48 %.

-

-

Overzicht geldleningen							
Geldgever	vervaldata	schuldrest	rente	rente	aflossing	totaal	einddatum
		per 1-1		percentage			per 31-12
BNG	28-12	162.835	9.786,39	6,01	79.042	88.828,68	83.793
BNG	01-03	60.918	2.387,99	3,92	19.530	21.918,46	41.388
NWB	02-09	2.500.000	85.750,00	3,43	100.000	185.750,00	2.400.000
BNG	04-01	499.026	14.072,52	2,82	25.111	39.183,11	473.915
BNG	01-02	1.363.858	28.095,00	2,06	49.629	77.723,98	1.314.229
BNG	05-03	2.000.000	67.200,00	3,36	-	67.200,00	2.000.000
BNG	03-04	1.000.000	12.500,00	1,25	-	12.500,00	1.000.000
BNG	01-09	906.598	4.533,00	0,5	31.446	35.978,79	875.152
NWB	21-12	88.431	4.297,75	4,86	-	4.297,75	88.431
NWB	02-02	3.000.000	24.300,00	0,81	-	24.300,00	3.000.000
BNG	01-12	3.350.000	117.250,00	3,5	33.500,00	150.750,00	3.316.500
NWB	02-04			3,28		-	975.000
NWB	02-04			3,192			2.275.000
		14.931.666	370.173		338.258	708.431	17.843.408

7. Kortlopende schulden

7.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2024	2023
Aflossingsverplichting komend boekjaar	682.118	307.880
	682.118	307.880

Dit betreft het kortlopend deel van de langlopende schulden.

7.2 Schulden aan Leveranciers

	2024	2023
Crediteuren	11.616	276.283
	11.616	276.283

7.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
Vennootschapsbelasting	-	-
Loonbelasting	2.344	2.573
	2.344	2.573

7.4 Overlopende passiva

	2024	2023
Niet-vervallen rente leningen	222.110	169.193
Accountantskosten	16.336	14.955
Vooruit ontvangen huur	23.519	25.324
Onderhoudskosten	12.768	616.593
Nog te betalen rente + aflossing	-	-
Overige posten	198.484	6.289
	473.217	832.355

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Heffing Saneringsfonds

Er zijn op dit moment geen indicaties die er op wijzen dat de komende jaren sprake zal zijn van saneringsheffing. Over 2024 is geen saneringsheffing geheven.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woningstichting Berg en Terblijt een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woningstichting Berg en Terblijt opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0279 % (€ 4.434) en het gecommiteerd obligo 0%. Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383 % (€ 16.429) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 389.000 per 31 december 2024 (€ 388.223 per 31 december 2023).

Woningstichting Berg en Terblijt zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 184.000 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woningstichting Berg en Terblijt het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Woningstichting Berg en Terblijt verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Beheersvergoeding

Woningstichting Berg en Terblijt wordt ondersteund door Servatius op het gebied van dagelijks beheer en onderhoud. Hiertoe is een jaarlijkse beheersvergoeding overeengekomen van € 643 excl. btw per vhe en 6% van de jaarlijkse project onderhoudslasten.

Fusie Servatius

Woningstichting Berg en Terblijt is voornemens om per 1 januari 2026 te fuseren met Woningstichting Servatius. Op 20 september 2024 is de intentieverklaring inzake deze fusie getekend.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

8. Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	2.194.784	2.140.642
Huurderving wegens leegstand	-12.401	-26.087
Dotatie dubieuze debiteuren	0	0
	<u>2.182.383</u>	<u>2.114.555</u>

De gemiddelde huuraanpassing over 2024 komt uit op een stijging van 5,1%

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

9.1 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	51.858	34.947
Af: Vergoedingsderving: wegens leegstand	-462	-462
Vergoeding service contracten niet verrekenbaar met huurders	9.591	9.082
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling c.q. te verrekenen met huurders	-	10.857
	<u>60.987</u>	<u>54.424</u>

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

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

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

9.2 Lasten servicecontracten

	2024	2023
Exploitatielasten inzaken service contracten	18.112	22.781
Exploitatielasten inzake verrekenbare servicekosten	47.964	45.342
Totaal lasten servicecontracten	<u>66.077</u>	<u>68.123</u>

10. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende overige organisatiekosten	230.191	71.180
Toegerekende overige verhuur- en beheerkosten	18.716	684
Toegerekende afschrijvingen	-	2.487
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>248.907</u>	<u>74.351</u>

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2024	2023
Computersoftware	-	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.487	2.487
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>2.487</u>	<u>2.487</u>

11. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Planmatig onderhoud	426.928	439.750
Mutatieonderhoud	235.351	327.863
Klachtenonderhoud	149.544	248.390
Totaal onderhoudslasten	<u>811.823</u>	<u>1.016.002</u>

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

12. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Verhuurderheffing	-	-
OZB	92.523	82.527
Toegerekende overige organisatiekosten	55.269	23.082
Toegerekende afschrijvingen	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>147.792</u>	<u>105.609</u>

13. Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille

	2024	2023
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	-
Af: boekwaarde	-	-
Af: direct toerekenbare kosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

In 2024 zijn er geen woningen verkocht

14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Investering DAEB-vastgoed	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	-56.466
Vorming ORT voorziening	-	-1.142.124
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-</u>	<u>-1.198.590</u>

15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	1.359.021	-
Afname marktwaarde	-	-2.408.185
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.359.021</u>	<u>-2.408.185</u>

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

16. Nettoresultaat overige activiteiten

	2024	2023
Overige bedrijfsopbrengsten	130	3.302
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>130</u>	<u>3.302</u>

17. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	31.024	41.788
Automatiseringskosten	39.161	24.725
Bestuurs- en toezichtskosten	41.541	37.528
Huisvestigingskosten	2.642	2.258
Subtotaal beheerskosten	114.368	106.300
Heffingen:		
Verzekeringen	19.751	18.446
Contributies	-	-
Overige heffingen	5.865	19.322
Subtotaal heffingen	25.616	37.768
Overige bedrijfslasten:		
Incassokosten	284	21
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)	-	-
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	-	-
Kosten projectontwikkeling	-	-
Mutatie overige voorzieningen	-	-
Accountantskosten	40.000	39.952
Subtotaal overige bedrijfslasten	40.284	39.973
Totaal overige organisatiekosten	180.269	184.041

Accountantskosten

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

Honoraria controle jaarrekening

	2024	2023
Q-Concepts	40.000	39.952
Totaal accountantskosten	40.000	39.952

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

18. Financiële baten en lasten

	2024	2023
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-32.106	-
Overige rentebaten	-3.123	-3.106
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-35.228	-3.106
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	423.090	291.684
Overige rentelasten	-	5.589
Borgstellingsvergoeding	2.775	2.828
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	425.864	300.101

19. Belastingen

	2024	2023
Mutatie belastinglatentie compensabele verliezen	-123.385	123.384
Mutatie belastinglatentie afschrijvingspotentieel	-89.026	-80.089
Correctie vennootschapsbelasting boekjaar 2023	-152.171	-
Vennootschapsbelasting boekjaar (Carry-back)	149.424	-
Totaal belastingen	-215.158	43.295

FISCALE EN COMMERCIËLE RESULTATENREKENING 2024

Resultatenrekening 2024	commercieel	fiscaal	verschil
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huren	2.182.383	2.182.383	-
Vergoedingen	60.987	60.987	-
Verkoop onroerende zaken	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	130	130	-
Som der bedrijfsopbrengsten	2.243.501	2.243.501	-
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken tdv eigen expl.	-2.487	-246.285	-243.798
Lasten onderhoud	-814.310	-1.611.401	-797.091
Leefbaarheidsuitgaven	-	-	-
Lasten servicecontracten	-66.077	-66.077	-
Beheerkosten	-429.176	-429.176	-
Overige bedrijfslasten	-145.305	-127.994	17.311
Som der bedrijfslasten	-1.457.354	-2.480.932	-1.023.578
BEDRIJFSRESULTAAT	786.146	-237.432	-1.023.578
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	35.228	35.228	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-425.864	-425.864	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.359.021	-	-1.359.021
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.754.531	-628.068	-2.382.599
Mutatie 2.2.8. VSO II	-	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	1.754.531	-628.068	-2.382.599
Achterwaartse verliesverrekening		628.068	
Te betalen vennootschapsbelasting		-	

Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

Woningstichting Berg en Terblijt heeft geen niet-DAEB activiteiten. Om die reden is de DAEB verantwoording van de Winst en Verliesrekening en het kasstroomoverzicht gelijk aan de verantwoordingen op pagina 30 en 31.

Wet normering Topinkomens

Gegevens 2024 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	A.M.H. Vankan	M.H.M.G. Leenders-Stassen	J.E.J. van Kan
Functiegegevens	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,194	0,153	0,153
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19325	13715	13715
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	19325	13715	13715
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	21195	16653	16652
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Bezoldiging	19325	13715	13715
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	0	0	0
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

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

bedragen x € 1	A.M.H. Vankan	M.H.M.G. Leenders-Stassen	J.E.J. van Kan
Functiegegevens	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,139	0,139	0,139
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14445	14445	14445
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	14445	14445	14445
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	14445	14445	14445
Bezoldiging	14445	14445	14445

Gegevens 2024 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Naam topfunctionaris	J.M.M. Dauven	R.H.M. van Houten	C.P.H. Savelkoul
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,153	0,077	0,042
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13715	6942	3182
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	13715	6942	3182
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	16677	8339	4578
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Bezoldiging	13715	6942	3182
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	0	0	0
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

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

bedragen x € 1	J.M.M. Dauven	R.H.M. van Houten	C.P.H. Savelkoul
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,111	0,111	0,028
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11544	11544	2912
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	11544	11544	2912
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	11544	11544	2912
Bezoldiging	11544	11544	2912

Gegevens 2024 Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	A.J.M. van Rijen	R.P.M.W. Herben	P.M.H. Huls-Erkens
Functiegegevens	lid RvC	lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	5013	5013	5013
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16350	10900	10900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	5013	5013	5013
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023 Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	A.J.M. van Rijen	R.P.M.W. Herben	P.M.H. Huls-Erkens
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	07/02 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	4847	4357	4897
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15600	8916	10400

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB

Woningstichting Berg en Terblijt heeft geen niet-DAEB activiteiten. Om die reden is de DAEB verantwoording van de Winst- en Verliesrekening en het kasstroomoverzicht gelijk aan de verantwoordingen op pagina 39 en 40.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt is opgemaakt door het bestuur op juni 2025.

A.M.H. Vankan
Voorzitter

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

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 2025.

P.M.H. Huls-Erkens

R.P.M.W. Herben

B.E.L. Vluggen

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.