

WONINGSTICHTING BERG EN TERBLIJT

J A A R V E R S L A G

2 0 2 0

Versie: 1 juni 2021

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

JAARVERSLAG 2020

Inhoudsopgave

Deel I Bestuursverslag

1. Bestuurlijk verslag	
1.1. Oprichting / doelstelling	3
1.2. Volkshuisvestelijke activiteiten	3
1.3. Woningwet 2015	4
1.4. Marktwwaardering onroerend goed en Eigen Vermogen.....	4
1.5. Volkshuisvestelijke doelstellingen.....	7
1.6. Risicoanalyse en controle.....	7
1.7. Statuten en Reglementen.	10
1.8. Bestuurlijke organisatie en werkapparaat.....	12
1.9. Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen.	13
2. Verslag Raad van Commissarissen	
2.1. Algemeen	14
2.2. Statutaire bepalingen	14
2.3. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2020	14
2.4. Bestuur en organisatie	15
2.5. Beoordeling bestuur en bezoldiging	15
2.6. Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging.....	16
2.7. Visitatie	16
2.8. Samenstelling Raad van Commissarissen	16
2.9. Tot slot	17
3. Volkshuisvestingsverslag	
3.1. Prestatieafspraken	18
3.2. Betrokkenheid van bewoners	19
3.3. Kwaliteit van de woningen	20
3.4. Onderhoud.	21
3.5. Huisvesten doelgroep en wettelijke toewijzingscriteria.	22
3.6. Bijzondere aandachtsgroepen.....	23
3.7. Huurprijsbeleid.....	23
3.8. Financiële continuïteit	24

Deel II Jaarrekening

Inhoudsopgave.....	28
Balans per 31 december 2020 (na resultaatbestemming).....	29
Winst- en Verliesrekening over 2020.....	30
Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)	31
Toelichting op de jaarrekening	32
Toelichting op de Balans	39
Toelichting op de Winst- en Verliesrekening	44
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2020	47
Wet Normering Topinkomens	48
Ondertekening van de jaarrekening	52

Deel III Overige gegevens en Accountantsverklaring

Overige gegevens	53
Controleverklaring van een onafhankelijke accountant	54

1. Bestuurlijk verslag

1.1. Oprichting / doelstelling

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

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

1.2. Volkshuisvestelijke activiteiten

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

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

Omdat de Woningstichting Berg en Terblijt enkel actief is op de doelgroepgerichte woningmarkt van de sociale volkshuisvesting, worden geen activiteiten verricht op het gebied van de onder d, e, g en h genoemde 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 de jaarverslagen over de afgelopen jaren aangegeven zijn alle uit de nieuwe woningwet 2015 voortvloeiende maatregelen op het gebied van governance en organisatie benoemd en geïmplementeerd. Nu is het vooral van belang de diverse onderdelen periodiek te herijken en waar nodig bij te stellen of aan te passen aan nieuwe inzichten en wijzigingen van de wet- en regelgeving.

Dit betreft met name:

- Voortdurende monitoring en verbetering van de governance aspecten, zoals:
- Het Bestuursreglement en het Reglement van de Raad van Commissarissen;
- De toezichtvisie, en het toezichtkader en toetsingskader van de RvC;
- De actualisatie van de Beleidsvisie en beleidsplan;
- Jaarlijkse herijking van de diverse reglementen en uitwerkingsstatuten, zoals het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het Treasurystatuut, het investeringsstatuut, het verbindingsstatuut, de mandateringsregeling, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.
- Jaarlijks overleg en overeenkomst inzake de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie;
- Het periodiek actualiseren en vernieuwen van de interne fraude/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 toezichtbrief 2020 van 14 september 2020 heeft de Autoriteit woningcorporaties dan ook geconstateerd dat de beoordeling van de mogelijke risico's bij de bedrijfsvoering geen aanleiding geeft een verdiepende beoordeling uit te voeren omdat alle beoordeelde onderdelen uit het beoordelingskader geen verhoogd risico weergegeven. Enkel bij de beoordeling van de kwaliteit van de governance is opgemerkt dat door de Raad van Commissarissen in de afgelopen jaren weliswaar een periodieke zelfevaluatie is uitgevoerd, maar dat dit nog zonder de verplichte tweejaarlijkse zelfevaluatie met externe begeleiding heeft plaatsgevonden. In 2020 is dit hersteld en heeft de zelfevaluatie wel met externe begeleiding plaatsgevonden.

Het WSW heeft op 14 november 2020 aangegeven dat zij op basis van de recente beoordelingen het risicoprofiel van de woningstichting evenals in 2019 handhaaft in de laagste risicoklasse. Dit lage risicoprofiel komt met name tot stand door de evenwichtige balans die door het bestuur en de RvC gezocht is tussen de noodzakelijke investeringen voor verbeteringen en verduurzaming van het woningbezit versus de financieel verantwoorde mogelijkheden van de woningstichting.

Planning & Control

In 2020 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 en volkshuisvestelijke zin worden gemonitord en waar nodig de uitvoering van de jaarplanning worden bijgesteld.

1.4. Marktwaardering onroerend goed en Eigen Vermogen

Marktwaarde

In 2020 is de in 2016 deels vernieuwde marktwaardering voor het woningbezit gecontinueerd. De nieuwe regels van deze hernieuwde marktwaarderingsmethodiek zijn aanzienlijk gewijzigd. Vanwege de voor de regio Zuid Limburg geldende krimpvisie is in 2016 de full-versie van de marktwaardering uitgevoerd.

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

De totale op de hoogste waarde gebaseerde berekende waarde (in de meeste gevallen het uitpondscenario, maar in één complex is dit het doorexpluiten-scenario) van de woningportefeuille in verhuurde staat is met € 4.164.929,- gestegen naar een waarde van € 41.828.857,-.

De WOZ waarde van alle woningen samen bedraagt € 43.158.000,- en sluit derhalve, anders dan de berekende leegwaarde, met een verschil van circa € 1,5 mln. wel redelijk aan bij de berekende marktwaarde.

Zoals ook in de voorgaande jaarverslagen 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 kapitaalkrchtig is, terwijl in werkelijkheid dit in feite slechts een "papieren" reserve is. Een reserve die, met name vanwege de taakstelling van bouwen en beheren van sociale huurwoningen en het ontbreken van het bij commerciële beleggers gebruikelijke winststreven door verkoop, nooit gerealiseerd wordt.

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

Beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde vormt wel een expliciet onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Na de continuering in 2019 van de voorlopige norm voor de LTV van 75% is op basis van de ervaringen met de Beleidswaarde besloten om met ingang van het jaar 2020 de maximale toetsingsnorm voor de Loan To Value waarde op 85% van de Beleidswaarde te zetten.

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

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

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

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

BEREKENING BELEIDSWAARDE	2019	2020
MARKTWAARDE	37.663.928	41.828.857
afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	-1.730.016	-530.968
afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-11.486.876	-12.124.138
afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-2.011.243	-3.703.773
afslag wegens beheer (beheerskosten)	-2.795.349	-3.134.685
BELEIDSWAARDE	19.640.444	22.335.293

Dit impliceert dat circa 46% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit van (met name) de beleidswaarde, is dit wel aan fluctuaties onderhevig.

Zoals eerder aangegeven is de marktwaarde op zich met 11,1% gestegen en is de berekening van de daarvan afgeleide Beleidswaarde als volgt toe te lichten.

- **Afslag beschikbaarheid**

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

- **Afslag betaalbaarheid**

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

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

	2019	2020	Vershil %
Beleidshuur	169.654	173.983	2,55%
Markthuur	226.074	228.810	1,21%

- **Afslag kwaliteit**

De beleidsnorm inzake onderhoud komt voor 2020 uit op € 1.878 (t.o.v. € 1.853 in 2019).

- **Afslag beheer**

De beleidsnorm inzake beheer is opnieuw berekend en komt voor 2020 uit op € 1.089 (t.o.v. € 1.075 in 2019).

1.5. Volkshuisvestelijke doelstellingen

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

Op deze wijze kan de woningstichting blijven voldoen aan zowel de eisen van financiële continuïteit, als aan de volkshuisvestelijke doelstellingen waar de woningstichting voor staat. Belangrijk onderdeel van het strategisch voorraadbeleid is het besluit in 2017 om in beginsel geen individuele woningen meer te verkopen, tenzij deze vaak oudere woningen een solitaire ligging hebben en grote investeringen vergen om weer verhuurbaar te zijn. Tevens is in de komende jaren de verdere noodzakelijke verduurzamingsopgave van de woningen van steeds groter belang en zal dit aspect in het nieuwe beleidsplan voor de jaren 2022-2026 dan ook een belangrijk onderdeel hiervan zijn.

Financierbaarheid

Mede gezien het huidige lage financieringsvolume van de woningstichting dat met 44,6% van de Beleidswaarde op bijna de helft van de reguliere verantwoorde norm (85%) 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 blijft het van belang de voorgenomen verbeteringen en verduurzaming van het woningbezit goed in beeld te houden en ook de fiscale heffingen, zoals de Vennootschapsbelasting, in de komende jaren goed te kunnen inschatten

Investeringscapaciteit en levensvatbaarheid

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

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

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

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

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

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

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

De risico's voor Woningstichting Berg en Terblijft 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 gebruik en het beheer van (afgeleide) financiële instrumenten.

Marktrisico

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

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Aandachtsgebied 'markt':

- Stagnatie doorstroom van huur naar koop door een hoog aandeel koopwoningen in het duurdere prijssegment in marktgebied, vergrijzing en het langer in gezinswoningen blijven van ouderen;
- Verschil in kwaliteit tussen behoefte en het huidige 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 2020 van minimaal 80% aan inkomens tot € 39.055,- en maximaal 10% aan inkomens tot € 43.574,- en maximaal 10% aan inkomens boven € 43.574,- als gevolg van de in Europees verband vastgestelde Nederlandse regelgeving inzake staatsteun aan woningcorporaties;
- De herziening van de woningwet, inperking van het werkdomein en strikte scheiding van DAEB en niet-DAEB-activiteiten;
- En zeker ook de regels van "Passend toewijzen", waarbij maximum inkomens- en huurprijzen zijn vastgelegd waar binnen woningen aan mensen met een inkomen onder de inkomensgrens voor huurtoeslag mogen worden verhuurd. Met tot gevolg dat de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep aanzienlijk verder wordt beperkt;
- Hierdoor wordt naast de bestaande problematiek van de maximale inkomensgrens, met het verbod van woningtoewijzing aan mensen die net iets meer dan het minimale boven de huurtoeslaggrens verdienen, nu als het ware ook voor de lagere inkomensgroepen de beschikbaarheid van sociale huurwoningen beperkt.
- Woningen met een huurprijs boven de zogenaamde aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€ 619,01 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor 3 en meer persoonshuishoudens) mogen enkel nog worden toegewezen aan mensen met een inkomen tussen € 31.550,- en € 39.055,- (in 2020)
- Anderzijds leidt de wens en noodzaak van kwaliteitsverbetering en met name verduurzaming van de woningen tot aanzienlijke investeringen en waar mogelijk tot aanpassing van de huurprijs, waardoor het toewijzingsprobleem echter nog verder wordt vergroot.

Aandachtsgebied 'vastgoed':

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

Aandachtsgebied 'financiering':

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

Aandachtsgebied 'organisatie':

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

Samenvatting reguliere Risicofactoren:

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

Aandachtsgebied 'Toekomst en COVID19-virus'

De begin 2020 ontstane pandemie door het Covid-19 virus is in 2021 nog steeds niet beëindigd. Weliswaar zijn er sedert begin 2021 vaccinaties beschikbaar, maar zal het zeker tot in het 2^e halfjaar 2021 duren voordat iedereen gevaccineerd kan zijn en de pandemie hopelijk beter onder controle is.

Tot die tijd blijven dan ook de diverse beheersingsmaatregelen gericht op bescherming van de gezondheid van de huurders/bewoners onverminderd van kracht en zullen naar verwachting slechts beperkt en zeker niet overhaast verminderd kunnen worden.

Gelukkig zijn in 2020, op een mogelijke enkele uitzondering na, geen problemen ontstaan met de huurbetaling van de bewoners van sociale huurwoningen. En heeft er ook bij Woningstichting Berg en Terblijt niemand van individueel maatwerk bij huurachterstand of betalingsproblemen gebruik hoeven te maken.

Desalniettemin heeft de regering begin maart 2021 besloten de algemene huurverhoging voor sociale huurwoningen in 2021 achterwege te laten en de huurprijzen dus tot 1-7-2022 te bevriezen.

Hoewel deze maatregel op individueel huurdersniveau weinig zoden aan de dijk zet met een gemiddelde besparing van € 6 per maand, levert deze maatregel de woningstichting een jaarlijks terugkerende verliespost van circa € 20.000,- op die door een lichte verlaging van de verhuurdersheffing deels wordt gecompenseerd. Geld dat dus niet meer beschikbaar is voor (de financiering van) woningverbetering en/of verduurzaming.

De ontwikkelingen in 2020 en 2021 geven geen aanleiding de doorrekeningen van diverse al of niet worst-case scenario's die in het jaarverslag 2019 zijn gemaakt bij te stellen. Te meer omdat in 2020 geen negatieve gevolgen van de pandemie voor de exploitatie van de sociale huurwoningen zijn waar te nemen. Ook de waarde van het vastgoed is verder gestegen en de vooruitzichten zijn niet van dien aard dat er nu extra maatregelen moeten worden genomen.

Mochten echter onverhoopt in de loop van 2021 signalen ontstaan dat de financiële-economische en maatschappelijke situatie in de wereld zich toch in negatieve zin kan ontwikkelen, zullen we direct de mogelijke gevolgen daarvan voor onze bewoners en de woningexploitatie en daaruit volgende vermogensontwikkeling in beeld brengen en daarover rapporteren.

1.7. Statuten en Reglementen.

Wettelijke statuten

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

Reglement Financieel beleid en beheer

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

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

Overige reglementen.

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

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 te stellen en dit ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen (RvC) voor te leggen.

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

d. Verbindingenstatuut.

Woningstichting Berg en Terblijt werkt in voorkomende gevallen voor het realiseren van haar doelstellingen samen met partners en zakelijke relaties. Met de partners worden samenwerkingsovereenkomsten, convenanten en contracten aangegaan. Soms kan het nodig zijn om de samenwerking in een rechtsvorm te gieten, zoals een vennootschap onder firma, een collectieve vennootschap, een joint venture, een BV, NV of stichting. Onverlet de gekozen constructie is het van belang dat stakeholders weten wat Woningstichting Berg en Terblijt doet, waarom, met welk doel en welke voortgang wordt gemaakt. Het is dan ook van belang dat de verantwoording enerzijds aan de diverse stakeholders (zoals AW, WSW en de lokale overheid) en anderzijds intern aan de Raad van Commissarissen adequaat en transparant wordt geregeld. Om dit te waarborgen is dit verbindingenstatuut opgesteld.

e. Integriteitscode.

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

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

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

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

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

f. Klokkenluidersregeling.

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

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

Verbindingen

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

1.8. Bestuurlijke organisatie en werkapparaat

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

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

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

De Raad van Commissarissen

Per 31 december 2020 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 ultimo 2020 is als volgt :

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

Met ingang van 1-9-2020 is de heer J.E.J. van Kan benoemd tot penningmeester in opvolging van de, per 1-7-2020 periodiek afgetreden, heer A.N.H. Mulkens.

Het Algemeen Bestuur

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

De heer J. Dauven.	benoemd tot 1-7-2024
De heer C. Savelkoul	benoemd tot 23-8-2021
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 projectvoorbereiding, -begeleiding en -uitvoering van de uit het actuele Strategisch Voorraad Beleid voortvloeiende renovatie- en groot onderhoudsprojecten bij Maasvallei ondergebracht.

De jaarrekening 2020 is, onder de verantwoordelijkheid van het dagelijks bestuur van Woningstichting Berg en Terblijt, samengesteld door de financiële medewerker van Woningstichting Maasvallei Maastricht.

1.9. Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen.

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 40.014 (2019: € 42.297) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

Bezoldiging Algemeen Bestuur

Functionaris	2020	2019	2018	2017
Voorzitter	12.671	14.952	16.689	16.314
Secretaris	10.135	9.965	11.924	11.653
Penningmeester tot 1-9	6.757	9.965	11.924	11.653
Penningmeester vanaf 1-9	3.378	-	-	-
Lid	3.033	2.971	2.869	2.828
Lid	2.020	1.975	1.916	1.875
Lid	2.020	1.975	1.916	1.875
Totaal	40.014	42.297	47.238	46.198

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

Tevens is er voor de uitvoering van operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 14.361 (2019: € 14.961), die naar de respectievelijke individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

Vergoeding operationele activiteiten Dagelijks Bestuur

Functionaris	2020	2019	2018	2017
Voorzitter	7.599	4.987	4.773	4.661
Secretaris	2.536	4.987	4.773	4.661
Penningmeester tot 1-9	3.381	4.987	4.773	4.661
Penningmeester vanaf 1-9	845	-	-	-
Totaal	14.361	14.961	14.319	13.983

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

Vergoeding Commissarissen.

De vergoeding van de commissarissen heeft in 2020 in totaal € 12.993 bedragen. (2019: € 12.777)

Elk van de drie commissarissen heeft een vergoeding ontvangen van € 4.331. (2019: € 4.259)

2. Verslag Raad van Commissarissen

In dit verslag informeren wij u over de wijze waarop de Raad van Commissarissen in 2020 zijn rol als Toezichthouder heeft ingevuld.

2.1. Algemeen

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

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

2.2. Statutaire bepalingen

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

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

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

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

De werkwijze, zoals vastgelegd in nieuwe woningwet, is in 2020 gecontinueerd. Dit heeft, na uitvoering van een zelfevaluatie 2020, geleid tot een positieve zienswijze 2020 van de AW.

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

2.3. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2020

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 zevenmaal overleg gevoerd, veelal digitaal gezien de COVID-19 restricties. Tijdens één van deze digitale meetings werd op 9 juni 2020 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 2020 in een zestal vergaderingen regulier overleg plaatsgevonden tussen het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen. Hierbij zijn onder andere de Jaarrekening 2019 van Woningstichting Berg en Terblijt, het Accountantsverslag 2019, de Financiële Meerjaren Begroting 2021-2025, de onderhoudsbegroting van de Woningstichting Berg en Terblijt voor het jaar 2021, de huurverhoging, alsmede de Meerjaren Onderhoudsbegroting 2021-2027 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 2020 zijn kwartaalrapportages opgesteld, besproken en beoordeeld. 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.

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/actualiseren van het strategisch voorraadbeleid is het geschikt houden van de bestaande voorraad voor huisvesting van de primaire doelgroep en de kwaliteitseisen die daaraan gesteld worden, wordt het mutatieonderhoud en het planmatig onderhoud optimaal op elkaar afgestemd en geïntensiveerd. De realisatie van de hieruit voortvloeiende activiteiten heeft in 2020 plaatsgevonden met een overloop naar 2021. Realisatie heeft plaatsgevonden binnen de vooraf vastgestelde budgetten, waarbij het uitgangspunt dat de huurlasten voor de bewoners niet extra stijgen en voor de komende jaren naar verwachting een gematigd huurbeleid kan worden toegepast, gewaarborgd werden.

2.4. Bestuur en organisatie

De samenwerking met Woningcorporatie Maasvallei, inzake het technisch en administratief beheer, de woningzoekende inschrijvingen en registratie inclusief de selectie van nieuwe kandidaat-huurders voor woningtoewijzing bij mutatie, werd eind 2019, na evaluatie en hernieuwd overleg, opnieuw bekrachtigd middels een dienstverleningsovereenkomst 2020-2025. Met ingang van 2020 is conform deze overeenkomst de samenwerking gecontinueerd.

Het toewijzingsmandaat berust wederom onveranderd bij het Bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt. In 2020 is deze samenwerking wederom geëvalueerd en zijn er nieuwe budgettaire afspraken gemaakt voor 2021.

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 2020 heeft de Raad van Commissarissen de benoeming voorgesteld van de heer J. van Kan als nieuw bestuurslid tot 1 september 2024. De autoriteit Woningcorporaties heeft hierin toegestemd. Tevens stemde de RvC ermee in dat de heer N. Mulkens, als aftredend bestuurslid tot 31 december 2020 om continuïteitsredenen als adviseur van het bestuur actief bleef.

2.5. Beoordeling bestuur en bezoldiging

De Raad van Commissarissen ervaart de samenwerking met zowel het Algemeen Bestuur als het Dagelijks Bestuur wederom als goed 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 staat ingepland voor 2021.

In een notitie die door de Raad van Commissarissen is ontvangen inzake de bestuursvergoedingen over 2021 heeft zij haar goedkeuring verleend omtrent de bezoldiging van het Algemeen Bestuur en de vergoeding van operationele activiteiten van het Dagelijks Bestuur.

2.6. Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging

In 2020 heeft een zelfevaluatie door de RvC plaatsgevonden. Zelfevaluatie vindt ieder jaar plaats, waarbij elk tweede jaar onder externe begeleiding, conform het bepaalde in de statuten.

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 onder externe begeleiding van Governance University. In 2021 zal de Raad van Commissarissen weer een zelfevaluatie uitvoeren, met de 'Handreiking voor raden van commissarissen van woningcorporaties' als leidraad en deze ook weer het Bestuur ter hand stellen en bespreken.

In 2020 is de Raad van Commissarissen niet gewijzigd.

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

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen in 2020 bedroeg in totaal € 12.993,- en bestaat uit een vaste jaarlijkse bruto vergoeding van € 4331,- per lid. Dit betreft bruto bedragen waarover nog belastingen en heffingen worden afgedragen door de leden.

De vergoeding is niet afhankelijk van de resultaten van de Woningstichting Berg en Terblijt. Er worden geen persoonlijke leningen of garanties aan de Raad van Commissarissen verstrekt.

Het bezoldigingsbeleid van de Raad van Commissarissen is in 2020 voor 2021 opnieuw vastgesteld. Daarbij is conform de Governancecode Woningcorporaties de Honoreringscode Commissarissen van de VTW als leidraad gehanteerd.

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

2.7. Visitatie

Conform de nieuwe woningwet van 2015 dient er vierjaarlijks een visitatie plaats te vinden.

Op 4 april 2019 is een visitatie uitgevoerd over de periode 2015-2018. In 2023 zal, onder externe begeleiding een visitatie over de periode 2019-2022 plaatsvinden.

2.8. Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is in 2020 als volgt samengesteld.

Mevrouw Mr. C.P.E. Abels, plv. voorzitter per 01-01-2017
Geboortedatum: 14-09-1964
Kennisgebied: Juridische zaken
Hoofdfunctie: Raadsadviseur Gemeente Roerdalen
Nevenfuncties: Lid RvT Vitaal Wonen Limbricht tot 01-12-2015
1e 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
1e 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
1e benoeming: 01-01-2017
Benoemd tot: 01-01-2021
Herbenoembaar: ja tot 01-01-2025

2.9. Tot slot

Het jaar 2020 was door de Covid-19 crisis voor de Woningstichting een bijzonder jaar met extra zorgen en veel restricties die het functioneren niet eenvoudiger maakten. Toch is er in 2020 weer met veel inzet gewerkt door de Woningstichting Berg & Terblijt.

De renovatieprojecten zijn een intensief traject geweest voor het Bestuur en er zijn vorderingen gemaakt om te komen tot concrete nieuwbouwinitiatieven. In complexe omstandigheden heeft de stichting haar maatschappelijke taak naar beste kunnen vervuld en verdere professionaliseringsslagen gemaakt.

De Raad van Commissarissen wil in dit kader het Algemeen Bestuur en het Dagelijks Bestuur danken 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 2020 heeft geleverd. Ook de gezamenlijke inspanning van de Bewonersraad om samen met het Bestuur wederom tot goede prestatieafspraken met de gemeente Valkenburg te komen, verdient waardering.

Berg en Terblijt, 10 juni 2021

Mr. C.P.E. Abels

ir. J.H.E. Vissers

A.J.M. van Rijen

3. Volkshuisvestingsverslag

3.1. Prestatieafspraken

Met de gemeente en de drie collega-corporaties die in de gemeente actief zijn worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt om onze werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting op elkaar af te stemmen en vast te leggen. In juni 2020 is een bod gedaan aan de gemeente voor de prestatieafspraken 2021. Sinds de komst van de nieuwe Woningwet spelen ook de huurdersorganisaties een volwaardige rol bij de totstandkoming van prestatieafspraken. De afspraken gaan over volkshuisvesting in de brede zin van het woord, zoals:

- Bouwen en verwerven van woongelegenheden:
Hoewel bij het afsluiten van de prestatieafspraken 2020 hiervan nog geen concrete sprake was, zijn in de loop van 2020 wel enkele nieuwbouw initiatieven ontstaan, en wel:
 - In 2021 wordt naar verwachting de aankoop van 11 nieuwbouwappartementen van de ontwikkelaar en bouwer Jongen Bouwbedrijven afgerond. Het betreft hier een van 2 nieuwbouwblokken op de voormalige schoollocatie "Bergervliet" aan de Langen Akker in Berg en Terblijt. Het andere blok van 8 appartementen wordt door de ontwikkelaar/bouwer aan individuele kopers verkocht.
 - Met de gemeente is in 2020 overleg gestart over een nieuwbouwontwikkeling op de locatie van de voormalige basisschool in Vilt, waarmee met name in de grote woningbehoefte bij starters en ouderen kan worden voorzien. In 2021 zal hierover na overeenstemming met de gemeente een definitief aankoopbesluit van de gronden genomen worden.
- 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 € 737,14 te laten uitkomen.

- Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad:
 - Conform het actuele strategisch voorraadbeleid is in 2020 het groot-onderhoud en verbeterings- en verduurzamingsplan van de 33 van complex 112 nagenoeg afgerond. Het energielabel verbetert van gemiddeld label C-D naar label B.
 - Tevens wordt begin 2021 het renovatie- en verbeterings- en verduurzamingsproject van de 9 resterende woningen van complex 109 afgerond. Ook bij deze woningen gaat het energielabel van met meerdere stappen vooruit van een F/G label naar minimaal een B label.
 - Tevens is de ingrijpende renovatie en verduurzaming van de 15 woningen van complex 103 en de 8 woningen van complex 204 verder uitgewerkt en voorbereid. Volgens planning kan medio 2021 de aanbesteding hiervan plaatsvinden en kan vervolgens in het 3^e of 4^e kwartaal 2021 met de uitvoerings-werkzaamheden gestart worden. Afronding is voorzien eind 2022/begin 2023. Het energielabel zal bij deze woningen van het oude F/G niveau wijzigen in minimaal een A label.

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid:
Het huurprijsbeleid alsmede het toewijzingsbeleid van de woningstichting is erop gericht de woningvoorraad bereikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep van beleid zoals aangegeven in de betreffende inkomenscategorieën.
De woningstichting Berg en Terblijt zal in beginsel een inflatievolgend huurbeleid toepassen, dus zonder aanvullende verhoging en zonder toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Huisvesting specifieke categorieën van personen:
Zoals sedert jaren gebruikelijk werkt de woningstichting ook in 2020 en daarna volledig en actief mee aan de huisvesting van de specifieke doelgroepen zoals bedoeld in artikel 36 van het BTIV 2015. Vanzelfsprekend voor zover dit in de komende jaren binnen de beschikbaarheid van het woningbestand van de woningstichting mogelijk is.
- Rijksprioriteiten:
Voor zover van toepassing is bij de diverse onderdelen rekening gehouden c.q. wordt rekening gehouden met de door de Minister vastgestelde c.q. nog vast te stellen rijks prioriteiten.

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

Conform het gestelde in artikel 44 van de Woningwet en artikel 39 van het BTIV, is het activiteitenplan opgesteld en in de gezamenlijke vergadering van het Algemeen Bestuur, de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad van de Woningstichting Berg en Terblijt op 5 november 2019 als zodanig vastgesteld.

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

3.2. Betrokkenheid van bewoner

Bewonersraad

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

Ultimo 2020 bestond de Bewonersraad uit de volgende 6 personen:

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

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

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

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

Overleg met huurders

Het overleg met de huurders geschiedt door middel van de gekozen Bewonersraad. In 2020 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 2020 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 2020 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 2020 geen gebruik gemaakt.

3.3. Kwaliteit van de woningen

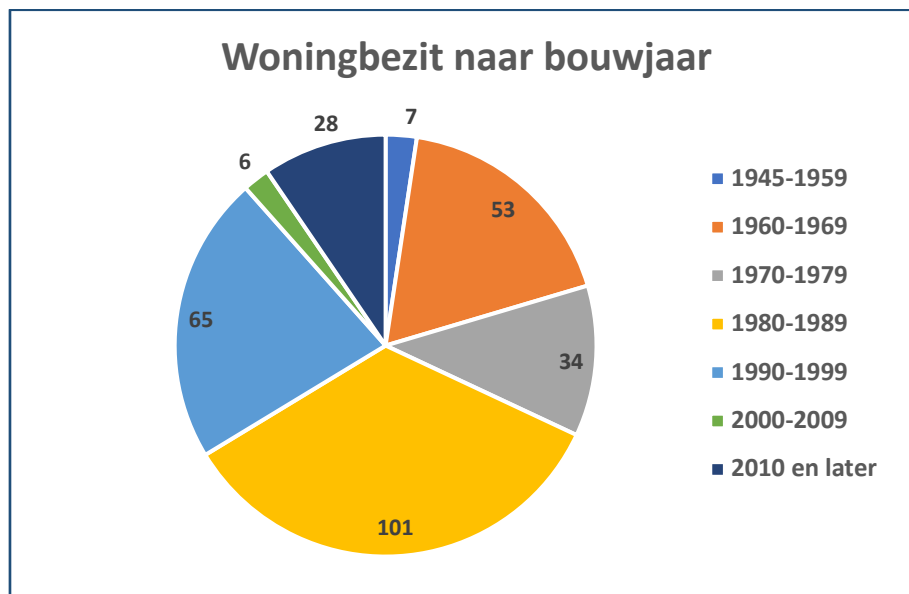
Woningbezit (art. 45 woningwet)

In 2020 zijn er geen woningen gebouwd of gesloopt. Het woningbezit bestaat uit 294 woningen en is verdeeld over 22 complexen en bestaat uit eengezinswoningen, seniorenwoningen (waarvan 32 aanleunwoningen), duplex en HAT-woningen.

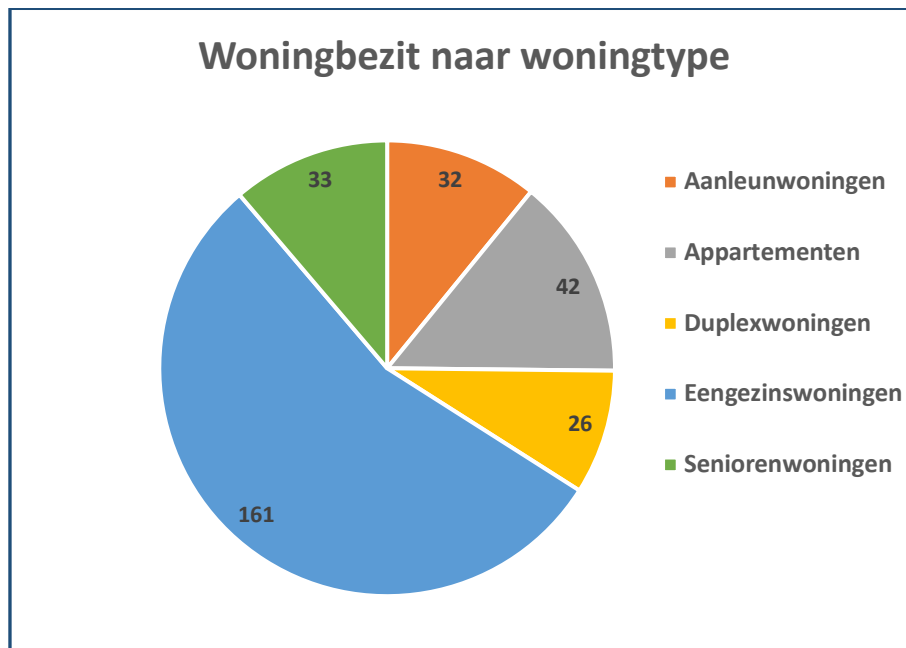
Alle woningen van de Woningstichting Berg en Terblijt vallen qua huurprijs in beginsel onder de liberalisatiegrens. Als gevolg van individuele jaarlijkse huurverhoging zijn op dit moment 5 woningen (iets) boven de liberalisatiegrens van € 737,14 gestegen. Bij verhuismutatie wordt de huurprijs van deze woningen voor de nieuwe huurder echter weer onder de liberalisatiegrens gebracht.

De woningstichting Berg en Terblijt bezit geen commercieel onroerend goed.

In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar bouwjaar:



In onderstaande grafiek het woningbezit weergegeven naar woningtype:



3.4. Onderhoud.

De Woningstichting Berg en Terblijt streeft ernaar om de bestaande woningvoorraad op een kwalitatief goed niveau te houden of te brengen en daarbij een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau te realiseren. In combinatie met de beleidskeuzes en daaruit volgende maatregelen wordt aan de hand van een meerjaren-onderhoudsbegroting het planmatig onderhoud uitgevoerd, waardoor de kwaliteit van de voorraad op peil blijft. De begrote onderhouds- en verbeteringsperiode bestrijkt een periode van 10 jaar.

Niet-planmatig onderhoud

Aan niet-planmatig onderhoud (dit betreft het klachten- en mutatieonderhoud) is in 2020, inclusief € 15.808 aan uitgaven voor leefbaarheid zoals onderhoud gemeenschappelijke brandgangen en algemene groenvoorziening, een bedrag besteed van € 103.960. (2019: € 165.823) of te wel € 489 per woning (in 2019 € 564).

Anders dan voorheen worden de op klacht van bewoners of eigen inspectie uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden aan in het verslagjaar niet-begroet planmatig onderhoud, zoals bijvoorbeeld het voortijdig vervangen van versleten cv ketels en dergelijke, voortaan als planmatig onderhoud beoordeeld. In 2020 betreft dit een totaalbedrag van € 39.901,- (gemiddeld € 135 per woning)

In de begroting werd voor niet-planmatig onderhoud een totaalbedrag opgenomen van € 189.170 (€ 643 per woning).

De verwachting is dat na realisatie van het totale SVB en groot-onderhoud programma de niet-planmatige onderhoudskosten aanzienlijk zullen dalen.

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

Planmatig en projectmatig onderhoud

In 2020 is aan planmatig en projectmatig onderhoud, inclusief de hiervoor genoemde niet-begrote planmatige werkzaamheden, in totaal € 961.725 besteed (in 2020: € 508.267), Hiervan is op basis van het strategisch voorraadbeleid een groot deel (€ 732.590) besteed in samenhang met integrale vernieuwings- en verbeteringswerkzaamheden aan totaal 42 woningen.

Tevens werd in 2020 een bedrag van € 85.649 besteed aan het vervangen van ruim 40 ouder type cv ketels die volgens sommige onderzoeken mogelijk een gevaarlijke situatie voor de bewoners zouden kunnen opleveren.

Strategisch Voorraadbeleid

Conform het actuele strategisch voorraadbeleid is in 2020 het groot-onderhoud en verbeterings- en verduurzamingsplan van de 33 van complex 112 nagenoeg afgerond. Het energielabel verbetert van gemiddeld label C-D naar label B.

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

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

De maatregelen worden in beginsel zoveel als mogelijk intern gefinancierd. Voor een beperkt deel van de totale investeringen in de jaren 2017 t/m 2020 is in 2020 een aanvullende externe financiering van € 1.000.000 afgesloten.

Leefbaarheid.

De Woningstichting Berg en Terblijt draagt bij aan de leefbaarheid van de wijken door te investeren in de kwaliteit en leefbaarheid (schoonhouden, verlichting e.d.) van de brandgangen en het onderhoud van meer algemene groenvoorziening bij diverse woningcomplexen. Daarnaast worden bij signalen van mogelijke overlast van buurtbewoners, huurders aangesproken op hun gedrag. In 2020 aan alle leefbaarheidskosten een totaalbedrag van € 15.808,- besteed.

3.5. Huisvesten doelgroep en wettelijke toewijzingscriteria.

Mutaties

In het verslagjaar bedroeg het aantal nieuwe verhuringen 16. Alle toewijzingen betreffen woningen binnen de maximale sociale huurprijs van € 737,14 per maand. De mutatiegraad over 2020 bedroeg 5,4% (2019 6,5%).

Woningtoewijzing

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

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

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

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

In totaal heeft de Woningstichting Berg en Terblijt in 2020 totaal 16 woningzoekenden aan een woning kunnen helpen.

- Alle 16 beschikbaar gekomen woningen zijn verhuurd aan de primaire doelgroep, te weten huishoudens met een inkomen tot € 39.055.
- Aan 12 qua inkomen in beginsel voor huurtoeslag in aanmerking komende nieuwe bewoners is de toewijzing "passend" gebeurd, dus beneden de voor deze huishoudens door de overheid vastgestelde geldende aftoppingsgrenzen.
- 12 van de totaal 16 toewijzingen (75%) betreft woningen beneden de van overheidswege geldende 2^e aftoppingsgrens van respectievelijk € 619,01 voor één- en twee persoonshuishoudens en € 663,40 voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

Leegstand

De huurderwing wegens mutatie leegstand bedroeg in 2020 € 7.284,- oftewel 0,35% van de totale huuropbrengst in 2020 (in 2019 was dit 0,48%). Er is geen structurele leegstand.

3.6. Bijzondere aandachtsgroepen

Asielzoekers en statushouders

Met de huisvesting in 2020 van 3 personen met een statushouderschap is aan de taakstelling voor huisvesting van statushouders in 2020 meer dan voldaan. Hierdoor wordt er voor 2021 nog een beperkte taakstelling van huisvesting van 2 personen verwacht. (inmiddels is dit gewijzigd naar 4 personen).

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.

Woonwagengewoners

De Woningstichting beheert geen standplaatsen en woonwagens.

Gehandicapten

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

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

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

3.7. Huurprijsbeleid

Vanwege de voortdurende prijsstijgingen bij met name beheer en onderhoudskosten en vanwege het grote investeringsprogramma van het strategisch voorraadbeleid is de woningstichting wel verplicht ook de jaarlijkse huurverhoging op de bestaande woningen toe te passen. Wel streeft de woningstichting naar een evenwicht in prijs en kwaliteit, maar zeker in het behouden van de betaalbaarheid van de woningen voor onze huidige en toekomstige bewoners.

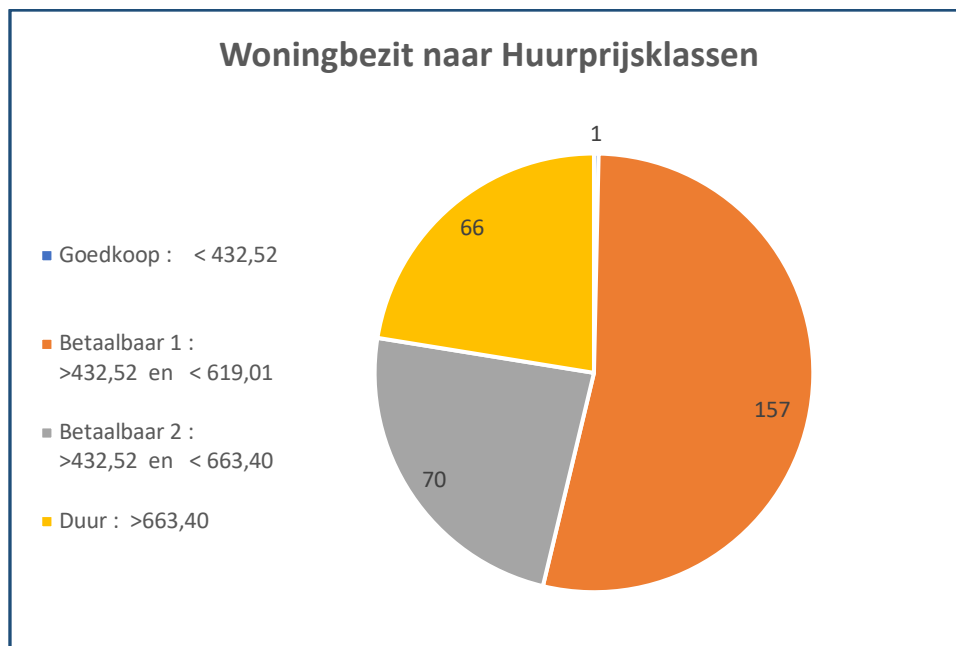
In overleg met de Bewonersraad is ook voor 2020 het huurbeleid vormgegeven en dat resulteert, naast het nog steeds niet toepassen van individuele huurverhoging bij realisatie van het verbeterings- verduurzamingsprogramma, met name ook in een gematigde jaarlijks algemene huurverhoging.

In 2020 mochten de huren op 1 juli met 2,6 procent verhoogd worden, hetgeen gelijk was aan de inflatie over 2019 (2,6%) zonder zoals in voorgaande jaren een toeslag van 1% voor onder andere de financiering van de verhuurdersheffing.

Voor de woningen van Woningstichting Berg en Terblijt is vanwege de beleidskeuze voor maximale betaalbaarheid per 1 juli 2020 slechts een beperkte huurverhoging van 2% doorgevoerd.

Ook is er in 2020 geen extra inkomensafhankelijke huurverhoging meer toegepast, omdat de individuele financiële belasting voor de bewoners van deze extra huurverhoging nog steeds niet op een verantwoorde wijze is toe te passen.

In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar huurprijsklassen



Bezwaarschriften.

In 2020 werden er geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend.

Huurachterstand

De huurachterstand per 31 december 2020 van de zittende huurders bedraagt € 11.548.

Dit komt overeen met 0,55% van de per deze datum geldende jaarhuur.

Ultimo boekjaar 2019 bedroeg de huurachterstand van de zittende huurders € 11.231.

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

Incassoprocedure

Begin 2020 waren er 5 vorderingen betreffende huurachterstanden van bewoners in behandeling bij de gerechtsdeurwaarder. Er werden in de loop van het jaar weliswaar enkele huurders met huurachterstand ter incasso aan de deurwaarder doorgegeven, maar in de meeste gevallen werden deze incassozaken door betaling volledig afgehandeld. Er vond in 2020 dan ook geen noodzakelijke ontruiming wegens huurachterstand plaats.

Eind 2020 waren er uiteindelijk nog 5 actieve deurwaarderszaken waarbij in alle gevallen of wel een betalingsregeling was getroffen dan wel een andere afhandelingsregeling was overeengekomen. Wel bedraagt de totale huurachterstand van deze huurders met een bedrag van € 7.632,74 een aanzienlijk deel van de totale huurachterstand van € 11.548,-.

3.8. Financiële continuïteit

Algemeen

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

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

Financiële positie

Financiële kengetallen zijn een hulpmiddel voor het analyseren van de huidige en de toekomstige financiële positie. Naast de kengetallen die volgen uit de cijfers van de jaarrekening 2020 zijn hieronder ook de geprognosticeerde kengetallen voor de jaren 2021 t/m 2025 weergegeven zoals die in de financiële meerjarenbegroting voor de jaren 2021 tot en met 2025 zijn berekend. Hierbij is voor de komende jaren rekening gehouden met alle exploitatielasten, inclusief de te betalen verhuurdersheffing.

Vermogenspositie

De overige reserve, zijnde in feite het totale nettoresultaat van de verhuurexploitatie over de afgelopen jaren, bedraagt per 31 december 2020 € 10.044.083 of te wel een bedrag van € 34.164 per woning. Ultimo 2019 bedroeg de overige reserve € 9.680.239 of te wel € 32.296 per woning.

Het totale eigen vermogen, dus inclusief de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve bedraagt per 31 december 2020 € 32.500.200 of te wel € 110.545 per woning.

Ultimo 2019 bedroeg het totale eigen vermogen € 29.221.443 of te wel € 99.393 per woning

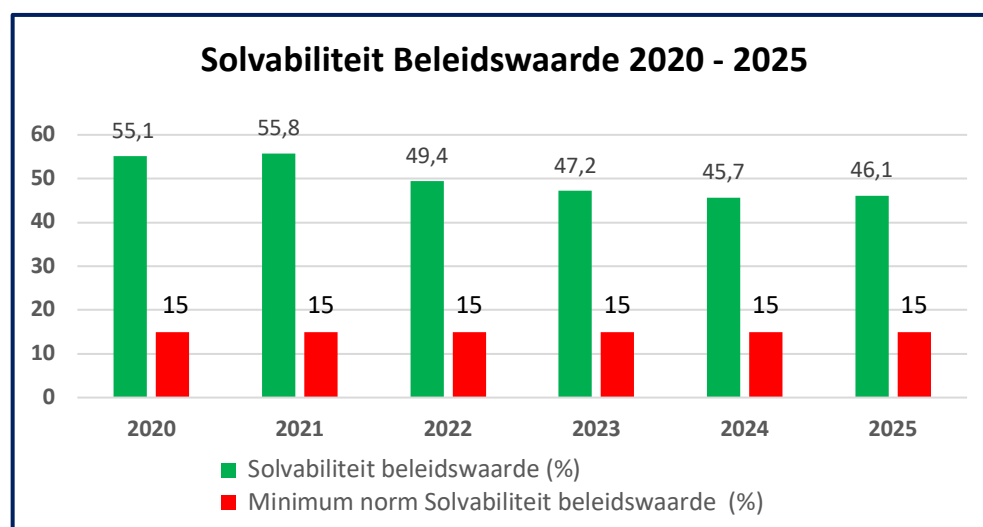
Solvabiliteit

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

Met het vanaf 1-1-2016 voorschrijven van de marktwaarde als waarderingsgrondslag voor het onroerend goed was de theoretische waarde van het woningbezit enorm gestegen. Door de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve ten bedrage van € 22.456.117,- als primair onderdeel van het eigen vermogen te beschouwen geeft de solvabiliteit van ruim 75% toch wel een vertekend beeld, omdat dat daar geen reële waarde of überhaupt financiën (nu en in de toekomst) tegenover staan.

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

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

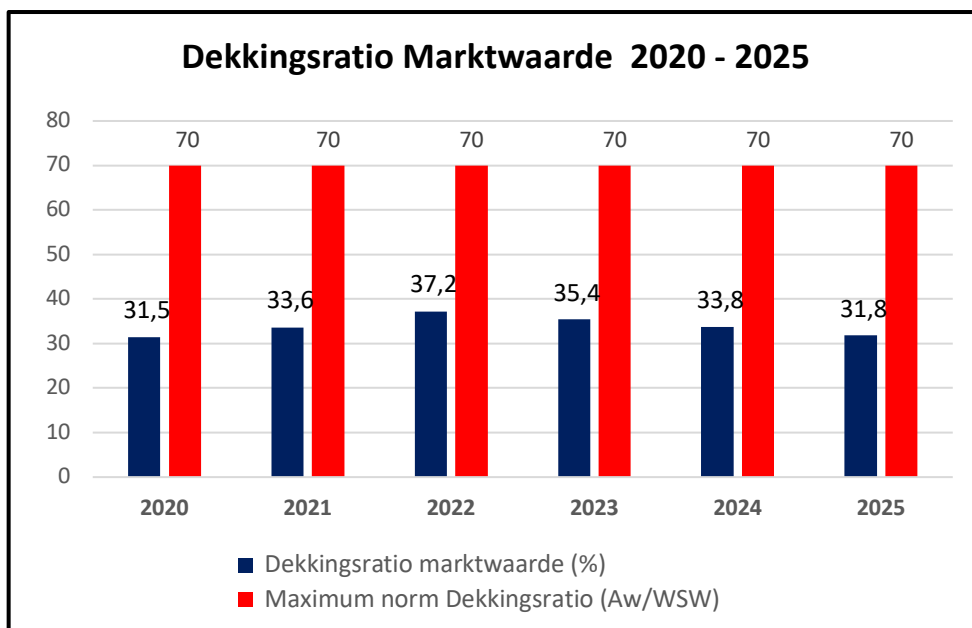
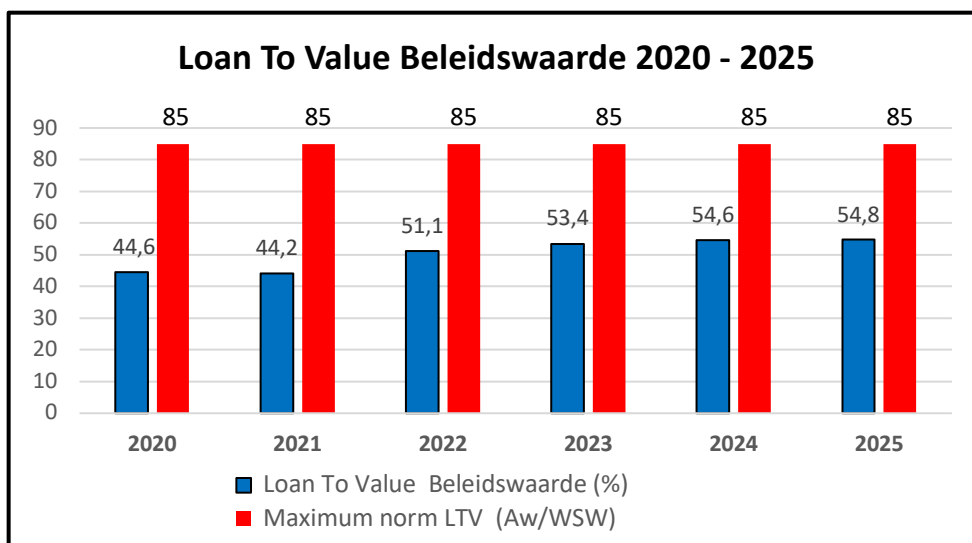


Loan-to-value beleidswaarde (LTV)

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

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

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



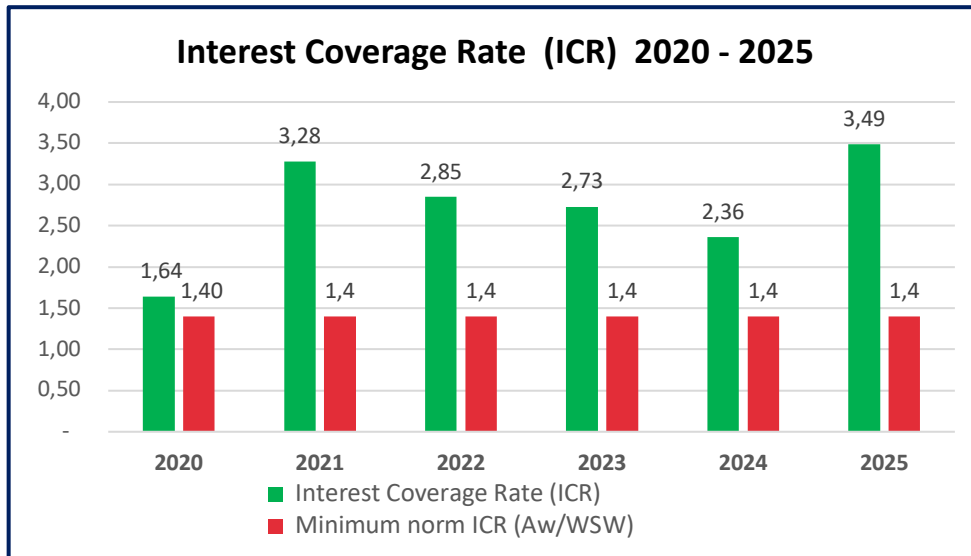
Interest Coverage Rate (ICR)

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

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

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

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

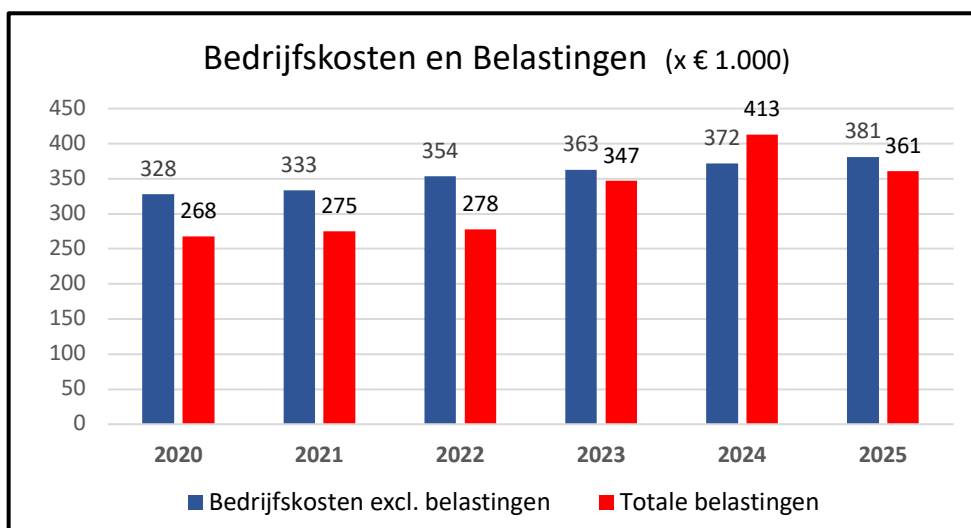


Bedrijfskosten en Belastingen

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

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

Naast de verder oplopende Vennootschapsbelasting is met name de hoge Verhuurdersheffing hierbij een aanzienlijke hoge belastingpost. Hopelijk verdwijnt die in de komende jaren, dan wel worden deze heffingsgelden ingezet voor de noodzakelijk investeringen van corporaties.



Deel II

Jaarrekening 2020

Inhoudsopgave:

	Pag.
Balans per 31 december 2020	29
Winst-en-verliesrekening over 2020	30
Kasstroomoverzicht 2020	31
Toelichting op de jaarrekening	32
Toelichting op de balans	39
Toelichting op de winst- en verliesrekening	44
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2020	47
Wet Normering Topinkomens	48
Ondertekening van de jaarrekening	53
Overige gegevens	54

Statutaire vestigingsplaats:

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

Balans per 31 december 2020 (na resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

ACTIVA		2020	2019
VASTE ACTIVA	Toelichting		
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.1	107.681	110.654
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	41.828.857	37.663.928
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>0</u>	<u>0</u>
		41.828.857	37.663.928
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering	1.4	273.907	558.848
Som der vaste activa		<u>42.210.445</u>	<u>38.333.430</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2.1	13.621	13.345
Belastingen en premies sociale voorzieningen	2.2	253	0
Overlopende activa	2.2	<u>1.867</u>	<u>1.581</u>
		15.741	14.926
Liquide middelen			
Som der vlottende activa	3	859.921	1.254.629
		<u>875.662</u>	<u>1.269.555</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>43.086.107</u>	<u>39.602.985</u>

PASSIVA		2020	2019
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserves	4.1	10.044.083	9.680.239
Herwaarderingsreserve	4.2	<u>22.456.117</u>	<u>19.541.204</u>
		<u>32.500.200</u>	<u>29.221.443</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/Leningen kredietinstellingen	5.1	<u>9.112.859</u>	<u>8.966.391</u>
		<u>9.112.859</u>	<u>8.966.391</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	6.1	853.533	997.541
Schulden aan leveranciers	6.2	127.279	175.910
Belastingen en premies sociale voorzieningen	6.3	700	0
Overlopende passiva	6.4	<u>491.536</u>	<u>241.699</u>
		<u>1.473.048</u>	<u>1.415.150</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>43.086.107</u>	<u>39.602.985</u>

Winst-en-verliesrekening over 2020

(bedragen in euro's)

Functioneel model	Toelichting	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Huuropbrengsten	7	2.092.791	2.054.205
Opbrengsten servicecontracten	8.1	46.177	46.921
Lasten servicecontracten	8.2	-48.092	-50.332
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9	-171.319	-190.745
Lasten onderhoudsactiviteiten	10	-1.049.456	-674.090
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	11	-293.208	-280.646
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>576.894</u>	<u>905.313</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	179.000
Toegerekende organisatiekosten		0	-3.273
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	-108.540
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	<u>0</u>	<u>67.188</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13	533.379	415.136
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	2.914.913	771.770
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>3.448.292</u>	<u>1.186.906</u>
Opbrengsten overige activiteiten	15	3.396	2.680
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>3.396</u>	<u>2.680</u>
Overige organisatiekosten	16	-160.531	-182.671
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		10	10
Rentelasten en soortgelijke kosten		-304.364	-317.975
Saldo financiële baten en lasten	17	<u>-304.354</u>	<u>-317.965</u>
Resultaat voor belastingen		3.563.698	1.661.451
Latentie verliescompensatie		-150.023	-419.044
Latentie afschrijvingspotentieel		-134.918	379.843
Mutatie belastinglatenties		<u>-284.941</u>	<u>-39.201</u>
Resultaat na belastingen		<u>3.278.757</u>	<u>1.622.250</u>

Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)

(bedragen in euro's)

	2020	2019
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	2.094.742	2.057.270
Vergoedingen	46.496	44.926
Overige bedrijfsontvangsten	3.217	6.220
Rente ontvangsten	10	10
Saldo ingaande kasstromen	<u>2.144.465</u>	<u>2.108.426</u>
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	939.266	782.783
Overige bedrijfsuitgaven	419.626	372.708
Rente uitgaven	315.152	308.158
Sectorspecifieke heffing	2.088	2.797
Verhuurdersheffing	189.566	184.665
Belastingen	78.240	75.769
Saldo uitgaande kasstromen	<u>1.943.938</u>	<u>1.726.880</u>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u>200.527</u>	<u>381.546</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	179.000
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en nietwoongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	600.608	319.657
Externe kosten bij verkoop	0	3.273
Investerings overig	0	0
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	<u>-600.608</u>	<u>-143.930</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Ontvangen leningen	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing leningen	<u>994.626</u>	<u>205.251</u>
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	<u>5.374</u>	<u>-205.251</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-394.707</u>	<u>32.365</u>
Liquide middelen primo boekjaar	1.254.629	1.222.264
Mutatie geldmiddelen	<u>-394.707</u>	<u>32.365</u>
Liquide middelen ultimo boekjaar	<u>859.922</u>	<u>1.254.629</u>

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020

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.

COVID-19

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijke behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren.

De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Stelselwijziging

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd:

- Verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting.

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Woningstichting Berg en Terblijt in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in de RJ645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

1.2 DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42).

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

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

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

Toegepaste vrijheidsgraden

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur (-stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt aan de had van referenties uit o.a. de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Daar waar de taxateur een modelmatige berekening van de exit yield net realistisch acht is deze parameter overschreven.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt aan de had van referenties uit o.a. de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft daarbij gebruik gemaakt van een modelmatige inschatting volgens het model van ValuMetrics en de uitkomst daarvan waar nodig overruled.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft normbedragen gehanteerd zoals voorgeschreven in de Vastgoed Taxatie Wijzer, editie 2020.
Techn. Splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft gehandeld volgens de 'best practices' die in het marktwaarde-overleg zijn vastgesteld.
Bijzond. uitgangspnt.	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast, daar waar één van beide exploitatiescenario's niet realistisch is gezien de marktomstandigheden

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	Bedrijfs onroerend goed	1975 – 1990
	Studenteneenheid	Maats. onroerend goed	1990 – 2005
	Zorgeenheid (extramuraal)	Parkeerplaats	≥2005
	Zorgvastgoed (intramuraal)	Garagebox	

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

Parameters

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	6,90%	7,30%	4,70%	2,00%	2,00%
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	0	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	0	0	0	0	0
Beheerkosten per VHE - EGW	458	458	458	458	458
Beheerkosten per VHE - MGW	450	450	450	450	450
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Belast., verzek. en zakelijke lasten (% WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfst. eenh.	0%	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfst. eenh.	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand – geregeleerde won. (in mnd)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde won. (in mnd)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	544	544	544	544	544
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Overdrachtskosten (% berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Instandhoudingsonderhoud per VHE	Type	
Instandhoudingsonderhoud per vhe in Doorexploiteer scenario	EGW	1.254 - 1.928
	MGW	1.091 - 1.761
Instandhoudingsonderhoud per vhe in Uitpond scenario	EGW	519 - 971
	MWG	434 - 772

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zak deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring 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 2019 is het volledige bezit getaxeerd, voor het huidige boekjaar (2020) en 2021 zal er een taxatie update plaatsvinden.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

1.4 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale/contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Berg en Terblijt geldende rente voor langlopende leningen (3,01%) 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 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 verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs [vermindert met afschrijvingen].

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

7. Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 6,6% op woningniveau waarbij aangemerkt dat de totale huursomstijging maximaal 2,6% 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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

15. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

16. Overige organisatiekosten

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

17. Leefbaarheid

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

18. Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare 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 2020 en het fiscale resultaat 2020 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	
	2020	2019
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-139.863	-113.192
Boekwaarde per 1 januari	110.654	137.324
Mutaties		
Afschrijvingen	-2.973	-13.335
Totaal mutaties	-2.973	-13.335
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-142.836	-139.863
Boekwaarde per 31 december	107.681	110.654

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:

	2020	2019
	DAEB- vastgoed in exploitatie	
1 januari	€	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.893.516	19.619.753
Cumulatieve herwaarderings- of afschrijvingen	17.770.412	16.671.140
Boekwaarde per 1 januari	37.663.928	36.290.893
Mutaties:		
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	716.637	294.669
Afstotingen verkoop	-	20.906-
Aanpassing marktwaarde	2.914.913	684.136
Terugname waardeverminderingen	533.379	415.136
Totaal mutaties	4.164.929	1.373.035
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	20.610.153	19.893.516
Cumulatieve herwaarderings- of afschrijvingen	21.218.704	17.770.412
Boekwaarde per 31 december	41.828.857	37.663.928

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 (2019: € 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 (2019: 294) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 43,2 miljoen. (2019 € 41,5 miljoen)

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2019	Effect wijziging parameter	Effect op de marktwaarde (€)	Effect op de marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	6,47%	+1%	€ 4.966.062	11,9%
		-1%	€ -10.571.486	-25,3%
Gemiddelde markthuur	€ 768,96	+1%	€ -112.626	-0,3%
		-1%	€ 73.907	0,2%
Mutatiegraad	5,89%	+1%	€ -1.357.995	-3,2%
		-1%	€ 1.598.186	3,8%
Leegwaarde	€ 168.389,00	+1%	€ -3.325.273	-7,9%
		-1%	€ 1.652.205	3,9%

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 2020 € 22,34 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 31.12.2020	41.828.857
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	530.968-
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	12.124.138-
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	3.703.773-
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	3.134.685-
Beleidswaarde per 31.12.2020	22.335.293

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.

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

De beleidsnorm inzake onderhoud is opnieuw berekend en komt voor 2020 uit op € 1.878 (t.o.v. € 1.853 in 2019).

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

De beleidsnorm inzake beheer is opnieuw berekend en komt voor 2020 uit op € 1.089 (t.o.v. € 1.075 in 2019).

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Effect op de beleidswaarde: Mutatie t.o.v. uitgangspunt Effect op de beleidswaarde

Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 2.142.643	lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 1.191.340	hoger
Lasten onderhoud en beheer	€ 100 hoger	€ 1.884.170	lager

1.3 Vastgoed in ontwikkeling

Zowel in 2020 als in 2019 was er geen vastgoed in ontwikkeling

Financiële vaste activa

1.4 Latente belastingvorderingen

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

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	558.848	598.049
Mutaties	-284.941	-39.201
Boekwaarde per 31 december	273.907	558.848

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt ultimo 2020 € 118.359

2. Vorderingen

Huurdebiteuren	13.621	13.345
Belastingen en premies sociale voorzieningen	253	-
Overlopende activa	1.867	1.581
	<u>15.741</u>	<u>14.926</u>

2.1 Huurdebiteuren

	2020	2019
te vorderen huren zittende huurders	11.548	11.231
te vorderen huren vertrokken huurders	887	56
te vorderen herstel- en overige kosten	1.186	2.058
	<u>13.621</u>	<u>13.345</u>

Overzicht zittende huurders	Aantal huurders		bedrag achterstand	
	dit boekjaar	vorig boekjaar	dit boekjaar	vorig boekjaar
Achterstand				
tot 1 maand	11	10	4.165	2.952
1 tot 2 maanden	2	5	1.719	3.818
2 tot 3 maanden	0	2	0	3.003
3 maanden of meer	2	1	5.664	1.457

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

2.2 Overlopende activa

	2020	2019
Af te rekenen servicekosten	1.867	1.581
Te ontvangen BTW	-	-
	<u>1.867</u>	<u>1.581</u>

3. Liquide middelen

	2020	2019
Rabobank	204.421	279.140
Spaarrekening	655.500	975.490
	<u>859.921</u>	<u>1.254.629</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

	2020	2019
Stand per 1 januari	9.680.239	8.742.125
Resultaat boekjaar	3.278.757	1.622.250
Vorming herwaarderingsreserve	-2.914.913	-771.770
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	-	87.634
Stand per 31 december	<u>10.044.083</u>	<u>9.680.239</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 2019	18.857.068
Realisatie uit hoofde van verkoop	-87.634
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	<u>771.770</u>
Stand per 31 december 2019	19.541.204
Boekwaarde 1 januari 2020	19.541.204
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	<u>2.914.913</u>
Stand per 31 december 2020	22.456.117

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 3.278.757 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 3.278.757 dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 363.845 gerealiseerd resultaat en € 2.914.913 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 18-06-2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

5. & 5.1 Langlopende schulden

	2020	2019
Schulden/Leningen kredietinstellingen	9.966.392	9.963.932
Waarvan korter dan 1 jaar	853.533	997.541
Waarvan langer dan 1 jaar	9.112.859	8.966.391
Waarvan langer dan 5 jaar	7.832.765	7.313.324
Marktwaarde leningen	12.175.294	12.309.043

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

Verloopoverzicht leningen

	2020	2019
Stand per 1 januari	9.963.932	10.205.753
Aflossing leningen	997.540	241.821
Aantrekking nieuwe leningen	1.000.000	-
Stand per 31 december	9.966.392	9.963.932

Borging door WSW

Per ultimo 2020 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 9.966.392 (2019: € 9.963.932) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen in 2020 bedraagt circa 2,80 %, in 2019 3,13%.

Overzicht geldleningen								
Geldgever	vervaldata	schuldrest	rente	rente	aflossing	totaal	schuldrest	einddatum
		per 1-1		percentage			per 31-12	
BNG	15-06	750.000	28.500	3,8	750.000	778.500	0	15-jun.-2020
BNG	02-07	600.000	24.300	4,05	0	24.300	600.000	2-jul.-2021
BNG	28-12	436.662	26.243	6,01	62.585	88.829	374.077	18-dec.-2025
BNG	01-03	131.945	5.172	3,92	16.746	21.918	115.199	1-mrt.-2026
NWB	02-09	2.900.000	99.470	3,43	100.000	199.470	2.800.000	1-sep.-2038
RABO	04-01	592.768	16.716	2,82	22.467	39.183	570.300	4-jan.-2039
BNG	01-02	1.552.557	31.983	2,06	45.742	77.724	1.506.815	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	1.000.000	12.500	1,25	0	12.500	1.000.000	3-apr.-2028
BNG	01-09	0	0	0,5	0	0	1.000.000	1-sep.-2050
		9.963.932	312.084		997.540	1.309.625	9.966.392	

6. Kortlopende schulden

6.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2020	2019
Aflossingsverplichting komend boekjaar	853.533	997.541
	853.533	997.541

Dit betreft het kortlopend deel van de langlopende schulden. Waaronder een eindaflossing van € 600.000.

6.2 Schulden aan Leveranciers

	2020	2019
Crediteuren	127.279	175.910
	127.279	175.910

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020	2019
Loonbelasting	700	-
	<u>700</u>	<u>-</u>

6.4 Overlopende passiva

	2020	2019
Niet-ervallen rente leningen	159.971	167.845
Accountantskosten	16.225	17.315
Vooruit ontvangen huur	53.382	48.502
Onderhoudskosten	168.177	-
Te verrekenen servicekosten	-	-
Nog te betalen rente + aflossing	88.829	-
Overige posten	4.951	8.037
	<u>491.536</u>	<u>241.699</u>

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Heffing Saneringsfonds

Woningstichting Berg en Terblijt zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 108.000 moeten afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

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 $3,85\% \times € 9.966.392 = € 383.706$

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.

Beheersvergoeding

Woningstichting Berg en Terblijt wordt ondersteund door Maasvallei op het gebied van dagelijks beheer en onderhoud. Hiertoe is een jaarlijkse beheersvergoeding overeengekomen van € 433,50 per vhe en 6% van de jaarlijkse project onderhoudslasten.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

7. Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	2.100.075	2.064.200
Huurderving wegens leegstand	-7.284	-9.995
Dotatie dubieuze debiteuren	0	0
	<u>2.092.791</u>	<u>2.054.205</u>

De stijging van de huuropbrengst wordt met name veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging en lagere leegstand gedurende het jaar. De gemiddelde huurstijging over 2020 komt uit op 2%.

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

8.1 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	34.933	36.015
Af: Vergoedingsderving: wegens leegstand	-236	-235
Vergoeding service contracten niet verrekenbaar met huurders	9.614	9.560
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling c.q. te verrekenen met huurders	1.867	1.581
	<u>46.177</u>	<u>46.921</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

	2020	2019
Exploitatielasten inzaken service contracten	11.529	12.971
Exploitatielasten inzake verrekenbare servicekosten	36.563	37.361
Totaal lasten servicecontracten	<u>48.092</u>	<u>50.332</u>

9. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende overige organisatiekosten	151.190	163.111
Toegerekende overige verhuur- en beheerkosten	17.156	14.298
Toegerekende afschrijvingen	2.973	13.335
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>171.319</u>	<u>190.745</u>

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2020	2019
Computersoftware	2.487	2.487
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	486	10.848
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>2.973</u>	<u>13.335</u>

10. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Planmatig onderhoud	961.725	508.267
Mutatieonderhoud	18.856	56.643
Klachtenonderhoud	68.875	109.180
Totaal onderhoudslasten	<u>1.049.456</u>	<u>674.090</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

	2020	2019
Saneringsheffing	-	-
Verhuurderheffing	189.566	184.665
OZB	78.240	75.414
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>25.402</u>	<u>20.567</u>
Toegerekende afschrijvingen		
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>293.208</u>	<u>280.646</u>

12. Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille

	2020	2019
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	179.000
Af: boekwaarde	-	-108.540
Af: direct toerekenbare kosten	-	-3.273
	<u>-</u>	<u>67.188</u>

In 2020 zijn er geen woningen verkocht

13. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Investering DAEB-vastgoed	-	-
Terugname waardeverminderingen	<u>533.379</u>	<u>415.136</u>
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>533.379</u>	<u>415.136</u>

14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	2.914.913	771.770
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>2.914.913</u>	<u>771.770</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

	2020	2019
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>3.396</u>	<u>2.680</u>
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>3.396</u>	<u>2.680</u>

16. Overige organisatiekosten

	2020	2019
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	19.343	38.561
Automatiseringskosten	21.573	22.187
Bestuurs- en toezichtskosten	72.211	73.493
Huisvestigingskosten	1.088	2.151
Subtotaal beheerskosten	<u>114.215</u>	<u>136.391</u>
Heffingen:		
Verzekeringen	12.681	11.887
Contributies	1.884	2.307
Overige heffingen	2.088	2.797
Subtotaal heffingen	<u>16.653</u>	<u>16.992</u>
Overige bedrijfslasten:		
Incassokosten	99	430
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten		
Kosten projectontwikkeling		
Mutaties overige voorzieningen		
Accountantskosten	29.563	28.858
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>29.662</u>	<u>29.288</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u><u>160.531</u></u>	<u><u>182.671</u></u>

17. Financiële baten en lasten

	2020	2019
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-10	-10
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>-10</u>	<u>-10</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	304.210	317.975
Overige rentelasten	153	-
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u><u>304.364</u></u>	<u><u>317.975</u></u>

FISCALE EN COMMERCIËLE RESULTATENREKENING 2020

Resultatenrekening 2020	commercieel	fiscaal	verschil
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huren	2.092.791	2.092.791	-
Vergoedingen	46.177	46.177	-
Verkoop onroerende zaken	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	3.396	3.396	-
Som der bedrijfsopbrengsten	2.142.364	2.142.364	-
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken tdv eigen expl.	-2.973	-118.461	-115.488
Lasten onderhoud	-1.049.456	-1.178.501	-129.045
Leefbaarheidsuitgaven	-	-	-
Lasten servicecontracten	-48.092	-48.092	-
Beheerkosten	-331.849	-331.849	-
Overige bedrijfslasten	-290.235	-273.824	16.411
Som der bedrijfslasten	-1.722.604	-1.950.726	-228.122
BEDRIJFSRESULTAAT	419.759	191.637	-228.122
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	10	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-304.364	-304.364	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.448.292	-	-3.448.292
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.563.698	-112.716	-3.676.414
Mutatie 2.2.8. VSO II	-	927.416	927.416
RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.563.698	814.700	-2.748.998
Voorwaartse verliesverrekening		-814.700	
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 2020 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	H.J.G.M. Huntjens	A.N.H. Mulkens	M.H.M.G. Leenders-Stassen
Functiegegevens	Voorzitter	Penningmeester	Secretaris
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/08	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,222	0,139	0,139
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	20270	10139	12671
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	20270	10139	12671
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	20868	10465	13066
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	20270	10139	12671
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 2019 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	H.J.G.M. Huntjens	A.N.H. Mulkens	M.H.M.G. Leenders-Stassen
Functiegegevens	Voorzitter	Penningmeester	Secretaris
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	-
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,222	0,167	-
Dienstbetrekking	Ja	Ja	-
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19939	14952	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	19939	14952	-
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	20229	15170	-

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

Naam topfunctionaris	J.E.J van Kan	J.H. Spaans
Functiegegevens	Penningmeester	Secretaris
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/9 - 31/12	-
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,139	-
Dienstbetrekking	Ja	-
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	2133	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	2133	-
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	4355	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	2133	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	-

Gegevens 2019 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	J.E.J van Kan	J.H. Spaans
Functiegegevens	-	Secretaris
Aanvang en einde functievervulling in 2019	-	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	-	0,167
Dienstbetrekking	-	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	14952
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	-	14952
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	-	15170
Bezoldiging	-	14952

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

bedragen x € 1	J.M.M. Dauven	W. van de Wier	C.P.H. Savelkoul
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,094	0,083	0,083
Dienstbetrekking	Nee	Nee	Nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	3033	2020	2020
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	3033	2020	2020
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	8836	7802	7802
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	3033	2020	2020
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 2019 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	J.M.M. Dauven	W. van de Wier	C.P.H. Savelkoul
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,094	0,083	0,083
Dienstbetrekking	Nee	Nee	Nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	2971	1975	1975
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	2971	1975	1975
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	8590	7580	7580
Bezoldiging	2971	1975	1975

Gegevens 2020 Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

bedragen x € 1	M.H.M.G. Leenders-Stassen	
Functiegegevens	Bestuurslid	
Kalenderjaar	2020	2019
Periode functievulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	-	1/10 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievulling in het kalenderjaar	-	3
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	-	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 193	€ 187
Maxima op basis van normbedragen per maand	-	-
Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	-	1911
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging in de betreffende periode	N.v.t.	494
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	-	494
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	-	494
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020 Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	A.J.M. van Rijen	C.P.E. Abels	J.H.E. Vissers
Functiegegevens	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	4331	4331	4331
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9400	9400	9400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	4331	4331	4331
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 2019 Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	A.J.M. van Rijen	C.P.E. Abels	J.H.E. Vissers
Functiegegevens	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	3520	3520	3520
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9100	9100	9100

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

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

Accountantskosten

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

Honoraria controle jaarrekening

	2020	2019
Q-Concepts	29.563	29.000
Totaal accountantskosten	<u>29.563</u>	<u>29.000</u>

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Huurbevrozing 2021

De Tweede Kamer heeft op 9 februari de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector voor 2021 te bevroren.

Deze huurbevrozing voor 2021 is niet doorgerekend in de verwerkte markt- en beleidswaarde per 31-12-2020 in de jaarrekening 2020, aangezien deze in overeenstemming met het handboek modelmatig waarderen 2020 zijn bepaald.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft het effect van de huurbevrozing bij benadering bepaald middels een simulatieberekening op basis van het handboek 2020.

De marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2020, rekening houdend met de huurbevrozing én de Wet eenmalige huurverlaging, komt daarmee uit op € 40.815.393. De beleidswaarde bedraagt dan € 22.092.297

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt is opgemaakt door het bestuur op 10 juni 2021.

H.J.G.M. Huntjens
Voorzitter

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

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 10 juni 2021.

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.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting Berg en Terblijt

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020**Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Berg en Terblijt te Berg en Terblijt gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Berg en Terblijt op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020;
3. het kasstroomoverzicht 2020 en
4. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de Raad van Commissarissen;
- overige gegevens;

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

's-Hertogenbosch, 11 juni 2021
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

drs. B.W.T. Daris RA