

Jaarrekening 2014
van
Woningstichting Berg en Terblijt

Statutaire vestigingsplaats:

Plaats: Berg en Terblijt
Adres: Geulgracht 6
Postcode: 6325 AN

Inhoudsopgave:

Balans per 31 december 2014	Pag.
Winst-en-verliesrekening over 2014	Pag.
Kasstroomoverzicht 2014	Pag.
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	Pag.
Toelichting op de balans	Pag.
Toelichting op de winst- en verliesrekening	Pag.
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2014	Pag.
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	Pag.
Wet openbaarheid topinkomens	Pag.
Ondertekening van de jaarrekening	Pag.
Overige gegevens	Pag.

Balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	12.264.114	8.743.902
Sociaal vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	0	1.798.062
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	198.281	157.048
	<u>12.462.395</u>	<u>10.699.012</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	39.568	39.568
	<u>39.568</u>	<u>39.568</u>
Som der vaste activa	<u>12.501.963</u>	<u>10.738.580</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	23.234	26.342
Vordering Gemeenten	-	462
Overlopende activa	23.362	20.065
	<u>46.596</u>	<u>46.869</u>
Liquide middelen	850.642	3.271.676
Som der vlottende activa	<u>897.238</u>	<u>3.318.545</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>13.399.201</u>	<u>14.057.125</u>

PASSIVA**31-12-2014****31-12-2013****EIGEN VERMOGEN**

Overige reserves

2.442.287

2.079.325

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

-

-

Voorziening latente belastingverplichtingen

51.074

51.074

51.07451.074**LANGLOPENDE SCHULDEN**

Schulden/Leningen kredietinstellingen

10.223.423

8.553.491

10.223.4238.553.491**KORTLOPENDE SCHULDEN**

Schulden aan kredietinstellingen

181.203

2.527.705

Schulden aan leveranciers

120.794

442.588

Belastingen en premies sociale voorzieningen

24.011

16.063

Overlopende passiva

356.409

386.879

682.4173.373.235**TOTAAL PASSIVA**13.399.20114.057.125

Winst-en-verliesrekening over 2014

(bedragen in euro's)

	Boekjaar 2014	Boekjaar 2013
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	1.773.066	1.639.675
Opbrengsten servicecontracten	27.712	23.328
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	394.306	137.122
Overige bedrijfsopbrengsten	2.072	2.487
Som der bedrijfsopbrengsten	2.197.156	1.802.612
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	342.444	313.879
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	83.141	1.178.211
Onderhoudslasten	326.483	266.957
Lasten servicecontracten	26.116	23.328
Overige bedrijfslasten	604.339	402.191
Som der bedrijfslasten	1.382.523	2.184.566
BEDRIJFSRESULTAAT	814.633	-381.954
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.234	32.001
Rentelasten en soortgelijke kosten	-462.905	-425.120
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITVOERING VOOR BELASTINGEN	362.962	-775.073
Belastingen	0	-153.320
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITVOERING NA BELASTINGEN	362.962	-928.393

Kasstroomoverzicht 2014 (indirecte methode)

(bedragen in euro's)

	2014	2013
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	814.633	-381.954
Aanpassen voor:		
* Afschrijvingen	342.444	313.879
* Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	83.141	1.178.211
* Veranderingen in werkkapitaal		
- mutatie vorderingen	273	197.913
- mutatie kortlopende schulden	-422.057	327.496
- mutatie voorzieningen	0	-142.133
	<u>-421.784</u>	<u>383.276</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>818.434</u>	<u>1.493.412</u>
Belastingen	0	-153.320
Ontvangen rente	18.029	32.001
Betaalde rente	<u>-391.959</u>	<u>-425.120</u>
	<u>-373.930</u>	<u>-546.439</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>444.504</u>	<u>946.973</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeren in materiële vaste activa	-2.201.602	-2.626.209
Desinvesteringen in (im)materiële vaste activa	12.634	6.702
Mutatie financiële vaste activa	0	193.761
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-2.188.968</u>	<u>-2.425.746</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangen leningen	2.000.000	3.500.000
Aflossing leningen	<u>-2.676.570</u>	<u>-213.598</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-676.570</u>	<u>3.286.402</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-2.421.034</u>	<u>1.807.629</u>
Liquide middelen primo boekjaar	3.271.676	1.464.047
Mutatie geldmiddelen	<u>-2.421.034</u>	<u>1.807.629</u>
Liquide middelen ultimo boekjaar	<u>850.642</u>	<u>3.271.676</u>

Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Regelgeving

De corporatie heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 26, eerste lid, van het Besluit Beheer Sociale Huursector. Dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 4 Juni 2015.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de corporatie zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie, de voorzieningen. De waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Waardering

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. De balans en winst- en verliesrekening worden na resultaatbestemming bepaald, waarbij het jaarresultaat aan het eigen vermogen wordt toegevoegd.

Grondslagen van balanswaarde in de jaarrekening

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed, rekening houdend met criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) en het maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Woningcorporatie Berg en Terblijt heeft haar sociaal vastgoed (op portefeuilleniveau) als bedrijfsmiddel gekwalificeerd, gelet op het beleid van de corporatie waarbij vooral het realiseren van de volkshuisvestelijke taken centraal staat. Als gevolg hiervan wordt het sociaal vastgoed beschouwd als bedrijfsmiddel.

Het woningbezit is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden (complexen/product-marktcombinaties) waarvoor per complex een daarop gericht beleid is bepaald. Bij de indeling in complexen/product-marktcombinaties is de differentiatie in de vastgoedsturing van de corporatie bepalend ten aanzien van huur, onderhoud, bouwjaar en wijkgerichte aanpak. Verder zijn hierbij bepalende factoren: locatie, woningtype, doelgroep en prijsklasse. De indeling sluit derhalve aan op het strategische vastgoedbeleid van de corporatie.

Waardering bij en na eerste verwerking

Het sociaal vastgoed in exploitatie (gekwalificeerd als bedrijfsmiddel) wordt bij en na eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs) minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen.

De afschrijving is lineair gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en rekening houdend met de componentenbenadering. Indien afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde van opstallen in de loop der tijd wijzigen, worden deze als schattingswijziging verantwoord.

De waardevermindering van de kostprijs als gevolg van de afwaardering naar lagere bedrijfswaarde na eerste verwerking wordt bepaald op het niveau van de kasstroomgenererende eenheid. De waardevermindering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als bijzonder waardevermindervingsverlies.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van een kasstroomgenererende eenheid (complex c.q. product-marktcombinatie) die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd. De beoordeling of en in hoeverre hierbij sprake is van een bijzonder waarde-vermindervingsverlies wordt gebaseerd op het complex c.q. product-markt combinatie waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Voor zover de kasstromen voortvloeiend uit het complex c.q. product-marktcombinatie en uit de uitgaven na eerste verwerking lager zijn dan de boekwaarde op basis van historische kosten verhoogd met de uitgaven na eerste verwerking, wordt het nadelig verschil ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht en verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa'

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwbouw complexen. Waardering vindt plaats tegen de kostprijs onder aftrek van bijzondere waardevermindervingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (bedrijfswaarde). De kostprijs is de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardevermindervingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het sociaal vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Intern geformaliseerd: zodra het bestuur het onomkeerbare besluit heeft genomen. Extern gecommuniceerd: zodra hierover uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering in het geval de vastgoedontwikkeling onderdeel zal worden van de bestaande kasstroomgenererende eenheid (complex, product-marktcombinatie), te weten bij woningverbetering en herstructurering, wordt rekening gehouden met de bedrijfswaarde van de bestaande kasstroomgenererende eenheid. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans opgenomen.

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de corporatie, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. Voor zover belastinglatenties naar verwachting na vijf jaar afwikkelen vindt waardering tegen contante waarde plaats. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de corporatie geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopen zijn te beschouwen.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en de geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, vrij ter beschikking.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De schulden hebben een resterende looptijd van meer dan één jaar.

Grondslagen van resultaatbepaling

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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.

Bedrijfsopbrengsten

Onder bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen die kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst uit de verhuur en verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de corporatie, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Het resultaat van verkopen van vastgoed betreft het verschil tussen de verkoopprijs en de kostprijs op moment van verkoop.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder vallen onder andere (administratieve) vergoedingen en overige opbrengsten.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigings-prijs.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde van de opstallen wordt geen rekening gehouden aangezien uitgegaan van sloop aan het einde van de economische levensduur, tenzij bij sociaal vastgoed in exploitatie de woningen binnen vijf jaar worden verkocht in welk geval de afschrijving wordt gestopt gelet op de hogere restwaarde door verkoop dan de boekwaarde.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Hieronder worden (teruggenomen)afwaarderingsverliezen verantwoord voor in het boekjaar aangegane juridische en feitelijke investeringsverplichtingen inzake sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Daarnaast worden hieronder (teruggenomen) waardeverminderingen verantwoord inzake het sociaal vastgoed in exploitatie.

Onderhoudslasten

Onder deze post worden de kosten van door derden verrichte onderhoudswerkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden alsmede inkoop van onderhoudsmaterialen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

Toepassing indirecte methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij het gebruik van de indirecte methode wordt de kasstroom uit operationele activiteiten afgeleid uit het resultaat. Het resultaat waar het kasstroomoverzicht van uitgaat, wordt aangepast aan de volgende posten:

- o mutaties in voorraden en operationele vorderingen en schulden, waaronder handelsdebiteuren en handelscrediteuren, voorzieningen en overlopende posten maar geen investeringscrediteuren;
- o resultaatposten die geen kasstroom tot gevolg hebben in dezelfde periode;
- o resultaatposten waarvan de ontvangsten en uitgaven niet classificeren als operationele activiteiten, maar als investerings- of financieringsactiviteiten.

Begrip geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest en dividend

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van intrest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans

(bedragen in euro's)

Materiële vaste activa

	2014	2013
Sociaal vastgoed in exploitatie	12.264.114	8.743.902
Sociaal vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	-	1.798.062
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	198.281	157.048
	<u>12.462.395</u>	<u>10.699.012</u>

	Sociaal vastgoed in exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Stand 1 januari						
Aanschaffingswaarde	11.831.709	11.834.897	5.122.695	2.398.307	215.524	215.524
Afschrijvingen		-				
Cum./waardeverminderingen	-3.087.807	-2.431.626	-3.324.633	-2.398.307	-58.476	-47.201
	<u>8.743.902</u>	<u>9.403.271</u>	<u>1.798.062</u>	<u>-</u>	<u>157.048</u>	<u>168.323</u>
Investeringen	2.414.171	3.514	2.143.871	2.724.388	51.812	-
Waardevermeerdering /-vermindering	-2.491.394	-353.577		-824.634		-
Overboeking	3.941.933		-3.941.933			
Voorziening	-	-		-101.692		-
Desinvestering	-12.634	-6.702		-		-
Desinvestering afschrijving				-		-
Afschrijvingen	-331.864	-302.604		-	-10.579	-11.275
Stand 31 december						
Aanschaffingswaarde	18.175.179	11.831.709	3.324.633	5.122.695	267.336	215.524
Afschrijvingen						
Cum./waardeverminderingen	-5.911.065	-3.087.807	-3.324.633	-3.324.633	-69.055	-58.476
	<u>12.264.114</u>	<u>8.743.902</u>	<u>-</u>	<u>1.798.062</u>	<u>198.281</u>	<u>157.048</u>

Sociaal vastgoed in exploitatie

Afschrijvingen

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie zijn, onder toepassing van de componentenbenadering, bepaald volgens lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur:

- grond: geen afschrijving
- casco: 50 jaar
- installaties (lift, cv, elektra e.d.): 20 tot 50 jaar
- woningaanpassing: 20 jaar
- woningverbetering: restant levensduur

Uitgangspunten bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de toekomstige opbrengsten en kosten (exclusief rente en afschrijvingen). De bedrijfswaarde van het woningbezit inclusief grond bedraagt circa € 18,6 miljoen per 31-12-2014. In 2013 was de bedrijfswaarde € 16,6 miljoen. De uitgangspunten die gehanteerd zijn voor de berekening van de bedrijfswaarde zijn gelijk aan de uitgangspunten zoals gehanteerd bij de berekening van de financiële meerjarenbegroting. Bij het formuleren van de uitgangspunten is rekening gehouden met het huur-, verkoop- en onderhoudsbeleid van de woningstichting. Bij de bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende parameters gehanteerd:

	2014	2013
• jaarlijkse huurstijging 2014		4,50%
• jaarlijkse huurstijging 2015	2,50%	3,50%
• jaarlijkse huurstijging vanaf 2016	2,50%	3,50%
• jaarlijkse huurstijging vanaf 2019	2,50%	2,00%
• jaarlijkse huurstijging van 2020	2,00%	2,00%
• huurderiving	1,00%	1,00%
• jaarlijkse variabele lastenstijging 2014		2,00%
• jaarlijkse variabele lastenstijging vanaf 2015	3,00%	2,00%
• jaarlijkse variabele lastenstijging 2018	3,50%	2,00%
• jaarlijkse variabele lastenstijging 2019	3,50%	3,00%
• jaarlijkse variabele lastenstijging vanaf 2020	3,00%	3,00%
• jaarlijkse lastenstijging onderhoud 2014		2,75%
• jaarlijkse lastenstijging onderhoud vanaf 2015	3,00%	2,75%
• jaarlijkse lastenstijging onderhoud 2018	3,50%	2,75%
• jaarlijkse lastenstijging onderhoud 2019	3,50%	2,75%
• jaarlijkse lastenstijging onderhoud vanaf 2020	3,00%	3,00%
• planmatig en niet planmatig onderhoud *	-*	€ 1.442
• disconteringsvoet	5,25%	5,25%
• disconteringsmoment	Medionumerando	
• norm belastingen en verzekeringen	245	€ 241
• norm vastgoed gerelateerde kosten	€ 957	€ 499
• norm heffingsbijdrage 2014	€ 626	€ 582
• norm heffingsbijdrage 2015	€ 707	€ 582
• restant levensduur	max. 50 jaar, min. 15 jaar	
• verkoop	1 woning	1 woning

In de bedrijfswaarde is de restwaarde van de grond ingerekend, deze restwaarde is bepaald als resultante van de huidige waarde. Geïndexeerd naar einde levensduur met 3% en contant gemaakt met de disconteringsfactor (5,25%).

* Voor het onderhoud is niet met een norm gerekend maar met een meerjaren onderhoudsbegroting per complex.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het project Langen Akker is in juli opgeleverd, de onrendabele investering is reeds in de jaren hiervoor genomen. Op dit moment zijn er geen nieuwe projecten in ontwikkeling.

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:

- | | |
|----------------------|--------------|
| • automatisering | 3 jaar |
| • inventaris kantoor | 5 of 10 jaar |

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

Fiscaal verrekenbare verliezen

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvordering is als volgt:

Saldo per 1 januari 2014	39.568
Mutatie	-
Saldo per 31 december 2014	<u>39.568</u>

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen (per ultimo 2014: €) gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar is ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen contante waarde verantwoord.

Vorderingen

	2014	2013
Huurdebiteuren	23.234	18.523
Nog te verrekenen huurtoeslag	-	7.819
Gemeenten	-	462
Overlopende activa	<u>23.362</u>	<u>20.065</u>
	<u>46.596</u>	<u>46.869</u>

Huurdebiteuren

	2014	2013
te vorderen huren zittende huurders	22.720	18.381
te vorderen huren vertrokken huurders	514	142
te vorderen herstel- en overige kosten	-	462
	<u>23.234</u>	<u>18.985</u>

Overzicht zittende huurders

Achterstand	Aantal huurders		bedrag achterstand	
	dit boekjaar	vorig boekjaar	dit boekjaar	vorig boekjaar
tot 1 maand	31	8	12.273	1.619
1 tot 2 maanden	3	7	2.403	7.016
2 tot 3 maanden	2	1	2.985	1.212
3 maanden of meer	2	4	5.059	8.534

De van de zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 1,28% van de jaarlijkse huuropbrengsten (ultimo vorig boekjaar: 1,12%)

Overlopende activa

	2014	2013
Rente banken	18.029	18.031
Vooruitbetaalde kosten	5.333	2.034
	<u>23.362</u>	<u>20.065</u>

Liquide middelen

	2014	2013
ING	2.861	10.451
Rabobank	33.163	69.636
Spaarrekening	814.618	3.191.589
	<u>850.642</u>	<u>3.271.676</u>

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

Eigen vermogen

	2014	2013
Stand 1 januari	2.079.325	3.007.718
Resultaat boekjaar	362.962	-928.393
Stand 31 december	<u>2.442.287</u>	<u>2.079.325</u>

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2014	2013
Stand 1 januari	-	101.693
Onttrekking	-	-101.693
Stand 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

Voorziening latente belastingverplichtingen

	2014	2013
Stand 1 januari	51.074	91.515
Mutaties in het boekjaar	-	-40.441
Stand 31 december	51.074	51.074

De latenties zijn gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningenportefeuille en de herinvesteringsreserve. Opbouw latenties:

	2014	2013
Contante waarde leningenportefeuille	51.074	51.074
	51.074	51.074

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waarde die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Langlopende schulden

	2014	2013
Schulden/Leningen kredietinstellingen	10.223.423	8.553.491
Waarvan langer dan 5 jaar	9.364.015	8.291.075

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen in 2014 bedraagt circa 4,27%, in 2013 4,50%.

De verlaging van de rentevoet wordt veroorzaakt door het aantrekken van nieuwe leningen tegen een lagere rente.

Overzicht geldleningen

Geldgever	vervaldata	rente	rente	aflossing	totaal	schuldrest	einddatum
			percentage			per 31-12	
NN	07-03	66.700	4,53	1.472.401	1.539.101	0	7-mrt-2014
NN	07-03	43.785	4,54	964.423	1.008.208	0	7-mrt-2014
BNG	27-12	21.162	5,99	62.686	83.848	290.611	27-dec-2018
BNG	15-06	28.500	3,8	0	28.500	750.000	15-jun-2020
BNG	02-07	24.300	4,05	0	24.300	600.000	2-jul-2021
BNG	28-12	44.734	6,01	44.095	88.829	700.225	18-dec-2025
BNG	01-03	8.662	3,92	13.296	21.958	206.663	1-mrt-2026
NWB	01-09	119.721	3,43	100.000	219.721	3.400.000	1-sep-2038
RABO	04-01	35.084	4,94	195	35.279	710.012	4-jan-2039
BNG	01-02	105.819	5,99	19.474	125.293	1.747.115	1-feb-2045
BNG	05-03	-	3,36	0	0	2.000.000	5-mrt-2034
		498.467		2.676.570	3.175.037	10.404.626	

In 2014 liepen 2 leningen af van circa 2,4 miljoen, er is hiervoor een nieuwe lening aangetrokken van 2 miljoen. Tevens was er in 2014 een renteconversie van een lening van 0,7 miljoen en in 2015 voor een lening van 1,7 miljoen.

Zekerheden

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden. Een nadere specificatie van de schuldrestanten (in duizenden), verdeeld naar niet verstreken gedeelte van de looptijden van de leningen, alsmede naar rentepercentage is als volgt:

Looptijd in jaren	tot 4%	4-6%	6-8%	Totaal
0 t/m 10	750	891		1.641
11 t/m 20	2.207		700	2.907
21 t/m 30	3.400	710		4.110
31 t/m 40		1.747		1.747
	6.357	3.348	700	10.405

Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari 2014	11.081.196
Nieuwe leningen	2.000.000
Aflossingen	-2.676.570
Saldo per 31 december 2014	10.404.626

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	2014	2013
Aflossingsverplichting komend boekjaar	181.203	2.527.705
	181.203	2.527.705

Schulden aan Leveranciers

	2014	2013
Crediteuren	120.794	442.588
	120.794	442.588

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2014	2013
Loonbelasting	24.011	16.063
	<u>24.011</u>	<u>16.063</u>

Overlopende passiva

	2014	2013
Niet-vervallen rente leningen	261.575	297.097
Accountantskosten	19.300	23.631
Vooruit ontvangen huur	49.789	23.453
WOZ	21.557	29.342
Te verrekenen servicekosten	4.188	3.431
Overige posten	-	9.922
	<u>356.409</u>	<u>386.876</u>

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan het WSW, Waarborgfonds Sociale Woningbouw, uit hoofde van door het fonds geborgde leningen, dat opeisbaar wordt indien blijkt dat het risicovermogen van het fonds niet voldoende is om de aanspraken op het fonds te dekken. Ultimo van het jaar bedraagt het obligo $3,85\% \times 10.114.0140 = 389.390$

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

	2014	2013
Woningen en woongebouwen DAEB	1.802.759	1.654.371
Huurderving wegens leegstand	-29.693	-14.696
	<u>1.773.066</u>	<u>1.639.675</u>

Opbrengsten servicecontracten

	2014	2013
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	31.937	27.100
Af: Vergoedingsderving: wegens leegstand	-269	-353
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling c.q. te verrekenen met huurders	-3.956	-3.419
	<u>27.712</u>	<u>23.328</u>

De vergoedingen verrekenbare service kosten betreft vergoedingen die de huurders boven de netto huurprijs betalen voor bijvoorbeeld onderhoud groen, schoonmaakkosten ect. De overschotten c.q. tekorten worden verrekend met de huurders.

Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille

	2014	2013
Verkoop huurwoningen (sociaal vastgoed in exploitatie)		
Verkoopprijs	415.000	145.000
af: boekwaarde	-12.634	-6.703
af: verkoopkosten	-8.060	-1.175
	<u>394.306</u>	<u>137.122</u>

Overige bedrijfsopbrengsten

	2014	2013
Vergoeding inschrijvingen woningzoekende en overige kosten	2.072	1.447
Administratie vergoeding service kosten	-	1.040
	<u>2.072</u>	<u>2.487</u>

Bedrijfslasten

Afschrijving (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Sociaal vastgoed in exploitatie	331.864	302.604
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.580	11.275
	<u>342.444</u>	<u>313.879</u>

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Waardeverandering naar lagere bedrijfswaarde	83.141	1.178.211
	<u>83.141</u>	<u>1.178.211</u>

Onderhoudslasten

	2014	2013
Kosten planmatig onderhoud	82.063	162.210
Kosten niet planmatig onderhoud	244.420	104.747
	<u>326.483</u>	<u>266.957</u>

Lasten servicecontracten

	2014	2013
Exploitatielasten inzake verrekenbare servicekosten	26.116	23.328
	<u>26.116</u>	<u>23.328</u>

Overige bedrijfslasten

	2014	2013
Huisvestingskosten	4.220	4.090
Bestuurskosten	22.950	25.500
Vergoeding operationele activiteiten Dagelijks Bestuur	42.836	35.211
Overige Bestuurskosten	2.668	9.614
Belastingen	68.702	66.853
Verzekeringen	11.223	8.327
Lasten servicecontracten	-	3.291
Overige directe bedrijfskosten	44.429	9.650
Accountantskosten	19.300	33.347
Kosten administratieve dienstverlening en technisch beheer	128.317	96.234
Automatisering	14.744	13.240
Algemene kosten	41.388	28.812
Verhuurdersheffing	147.810	5.697
Saneringsheffing	55.752	62.325
	<u>604.339</u>	<u>402.191</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2014	2013
Rente liquide middelen	11.234	32.001
	<u>11.234</u>	<u>32.001</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2014	2013
Rente leningen kredietinstellingen	462.905	425.120
	<u>462.905</u>	<u>425.120</u>

FISCALE EN COMMERCIËLE RESULTATENREKENING 2014

Resultatenrekening 2014

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	commercieel	fiscaal	verschil
Huren	1.773.066	1.773.066	-
Vergoedingen	27.712	27.712	-
Overheidsbijdragen		-	-
Verkoop onroerende zaken	394.306	37.340	-356.966
Wijzigingen in onderhanden werk		-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	2.072	2.072	-
Vrijval agio leningen		16.424	16.424
Som der bedrijfsopbrengsten	2.197.156	1.856.614	-340.542

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa	331.865	59.699	-272.166
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken t.d.v. eigen expl.	10.579	2.600	-7.979
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa:	83.141		-83.141
Mutatie bedrijfswaarde			-
Onrendabele top			-
Afwaardering ogv art. 2.2.8 VSO II		-	-
Afboeking HBR			-
Afboeking HIR		37.340	37.340
Lasten onderhoud	326.483	293.835	-32.648
Dotatie onderhoudsvoorziening			-
Overige bedrijfslasten	630.455	630.455	
Som der bedrijfslasten	1.382.523	1.023.929	-358.594

BEDRIJFSRESULTAAT

814.633 832.685 18.052

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten	11.234	11.234	
Opbrengsten financiële vaste activa		-	
Rentelasten	-370.835	-349.070	-21.765

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN

455.032 494.849 39.817

Mutatie latentie

-

RESULTAAT NA BELASTINGEN

455.032 494.849 39.817

OVERIGE FISCALE CORRECTIES

Saneringsheffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	55.752
Investeringsaftrek 28% x 51.812	-14.507

BELASTBARE WINST

536.094

Verliesverrekening	-536.094
--------------------	----------

BELASTBAAR BEDRAG

-

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt €20.925 (2013: € 25.500) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

Bezoldiging Algemeen Bestuur

	2.014	2.013
Voorzitter	2.875	5.700
Secretaris	5.600	8.700
Penningmeester	5.100	5.700
Lid	1.200	1.200
Lid	1.200	1.200
Lid	1.200	1.275
Lid	1.125	975
Lid	900	750
Lid	825	-
Lid	825	-
	75	-
Totaal	20.925	25.500

Tevens is er voor operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 41.736 (2013: € 35.211), die naar de individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

Bezoldiging operationele activiteiten

	2.014	2.013
Voorzitter	9.600	6.500
Secretaris	19.158	16.083
Penningmeester	12.978	12.628
Totaal	41.736	35.211

Commissarissen

De bezoldiging van de huidige drie commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt voor zowel 2014 als 2013 € 1.200 per commissaris (2014: € 3.600 en 2013 € 3.600)

Wet openbaarheid topinkomens

Wet normering Topinkomens

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt na indexering voor 2014: € 230.474.

Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Bruto beloning: € 187.340
- Belastbare vaste en variabele kostenvergoedingen: € 8.263
- Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn: € 34.871.

Deze onderdelen vormen communicerende vaten. Dit houdt in dat overschrijding van één van de onderdelen kan worden gecompenseerd in andere onderdelen.

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 gelden voor woningcorporaties echter de volgende bezoldigingsnormen:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	€ 82.100
B	€ 93.000
C	€ 103.900
D	€ 112.400
E	€ 130.600
F	€ 148.800
G	€ 167.000
H	€ 185.200
I	€ 203.400
J	Het bezoldigingsmaximum op grond van artikel 2.3 WNT

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

Voor toezichthouders (RvC/RvT) geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is gesteld op 7,5% en 5%.

Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor 2014 € 82.100 (klasse A).

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten voor de externe accountant en de accountantsorganisatie, genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a en e, van de Wet toezicht accountantsorganisaties, zijnde Deloitte (2013: Ernst& Young Accountants LLP) zijn als volgt:

Deloitte

	2014	2013
Totaal honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	19.300	-
Totaal honoraria voor andere controleopdrachten tbv de dVl	-	-
Totaal honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Totaal accountantskosten	19.300	-

Ernst& Young

	2014	2013
Totaal honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	-	26.487
Totaal honoraria voor andere controleopdrachten tbv de dVl	-	6.860
Totaal honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Totaal accountantskosten	-	33.347

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt is vastgesteld door het bestuur op 23 juni 2015

H.J.G.M. Huntjens
Voorzitter

J.H. Spaans
Secretaris

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 23 juni 2015

R.H.M. Bessems

P.J. Leenders

P.M.J.A. Muijters