

WONINGSTICHTING BERG EN TERBLIJT

J A A R V E R S L A G

2 0 1 9

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

JAARVERSLAG 2019

Inhoudsopgave

Deel I Bestuursverslag

1. Bestuurlijk verslag	
1.1. Oprichting / doelstelling	3
1.2. Volkshuisvestelijke activiteiten	3
1.3. Woningwet 2015	4
1.4. Marktwaardering onroerend goed en Eigen Vermogen	5
1.5. Volkshuisvestelijke doelstellingen	8
1.6. Risicoanalyse en controle	8
1.7. Statuten en Reglementen.	12
1.8. Bestuurlijke organisatie en werkapparaat	14
1.9. Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen.	15
2. Verslag Raad van Commissarissen	
2.1. Algemeen	16
2.2. Statutaire bepalingen.....	16
2.3. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2019.....	16
2.4. Bestuur en organisatie	17
2.5. Beoordeling bestuur en bezoldiging.....	17
2.6. Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging	18
2.7. Visitatie 2019	18
2.8. 70-jarig Jubileum Woningstichting Berg en Terblijt	18
2.9. Samenstelling Raad van Commissarissen.....	18
2.10. Tot slot.....	19
3. Volkshuisvestingsverslag	
3.1. Prestatieafspraken.....	20
3.2. Betrokkenheid van bewoners	21
3.3. Kwaliteit van de woningen	22
3.4. Onderhoud.	23
3.5. Huisvesten doelgroep en wettelijke toewijzingscriteria.	24
3.6. Bijzondere aandachtsgroepen	24
3.7. Huurprijsbeleid.....	25
3.8. Financiële continuïteit	26
3.9. Mogelijke gevolgen voor de financiële continuïteit:	30

Deel II Jaarrekening

Inhoudsopgave	32
Balans per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)	33
Winst-en-verliesrekening over 2019	34
Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode).....	35
Toelichting op de jaarrekening	36
Toelichting op de balans.....	45
Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	52
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2019	55
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen.....	56
Wet normering Topinkomens	57
Ondertekening van de jaarrekening	61

Deel III Overige gegevens

Overige gegevens	62
Controleverklaring van een onafhankelijke accountant	62

1. Bestuurlijk verslag

1.1. Oprichting / doelstelling

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

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

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

1.2. Volkshuisvestelijke activiteiten

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

- a. Doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woonegelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden;
- b. Het in stand houden en treffen van voorzieningen aan haar onder a. bedoelde woonegelegenheden;
- c. Het verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning aan bewoners van deze woonegelegenheden en, diensten die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting, aan personen die de woningstichting te kennen geven een zodanige woonelegenheden te willen betrekken;
- d. Doen bouwen en verwerven van gebouwen die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben;
- e. Het 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 volkshuisvestelijkdeel 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 2017 en 2018 aangegeven zijn alle uit de nieuwe woningwet 2015 voortvloeiende maatregelen op het gebied van governance en organisatie benoemd en in 2017 geïmplementeerd.

Vanaf 2019 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 oordeelsbrief 2019 van 15 oktober 2019 heeft de Autoriteit woningcorporaties dan ook geconstateerd dat de basisbeoordeling geen aanleiding geeft een verdiepende beoordeling uit te voeren omdat alle beoordeelde onderdelen uit het beoordelingskader geen verhoogd risico weergegeven.

Op het gebied van de governance en het intern toezicht beoordeelt de Aw mede op basis van de recente stukken, waaronder het visitatierapport, alsmede de contacten met de organisatie, de mogelijke risico's hiervan als laag.

Bij de sturing en beheersing van de organisatie beoordeelt de Aw de risico's op het gebied van het risicomangement als laag. Dit geldt ook voor de beheersing van de beheerkosten die binnen de signaleringsnorm van de Aw blijven.

Wel was de Aw van mening dat bij de voorspelbaarheid van de data is gebleken dat er meer dan 20% verschil zat tussen de bij de dPi aangegeven netto kasstromen en de gemiddelde realisatie daarvan. Aan de Aw is toegelicht dat dit verschil op enkele individuele posten weliswaar van toepassing is, maar niet op de totale netto kasstroom. Deze toelichting werd door de Aw als aannemelijk beoordeeld.

Het WSW heeft in haar beoordelingsbrief van 18 december 2019 aangegeven dat zij op basis van de recente beoordelingen het risicoprofiel van de woningstichting heeft gewijzigd naar "laag".

Dit lagere risicoprofiel komt mede tot stand door de positieve uitkomsten van de beoordeling door het Aw. Alsmede door de constatering dat op basis van het nieuwe beoordelingskader de meeste risico's van de operationele kasstromen inzichtelijk en onder controle zijn.

Visitatie

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

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

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

In de eerste helft van 2019 is deze visitatie door een door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) geaccrediteerd bureau.

De resultaten zoals weergegeven in het visitatierapport dat tijdig bij de SVWN ter beoordeling is aangeleverd zijn op alle onderdelen positief te noemen.

Dat geldt voor de materiele prestatievelen, zoals de financiële positie en continuïteit, de balans tussen opgaven en mogelijkheden als de governance aspecten, maar zeker voor de waardering van belanghebbenden als bewoners en gemeente. Bij deze werden de prestaties als goed beoordeeld en de relatie en communicatie nog beter.

Ook werden de oplossingen voor het risico van de kwetsbaarheid van de kleine corporatie zoals het uitbesteden van operationele werkzaamheden en het inhuren van deskundigheid als positief beoordeeld. Tevens werd de waarborging van de lokale verbondenheid door een goed en geïnformeerd bestuur als krachtig punt aangegeven. Wel is hierbij het risico gesignaleerd dat bij het verlopen van de zittingsduur van huidige bestuursleden het vinden van nieuwe bestuursleden met dezelfde lokale binding van belang is.

In die zin kan gemeld worden dat per 1-10-2019 een nieuw bestuurslid uit de lokale gemeenschap is gevonden en benoemd, te weten mevrouw Marlies Leenders-Stassen. Tevens heeft zij inmiddels per 1-1-2020 de heer Jan Spaans als nieuwe secretaris van het Bestuur opgevolgd.

Planning & Control

In 2019 is de in 2017, op basis van een uitwerking van de Planning & Control cyclus, ingevoerde periodieke managementrapportage gecontinueerd en waar mogelijk en gewenst verder uitgebreid. Met deze kwartaalgewijze rapportage kan door bestuur en RvC de realisatie van de jaarbegroting zowel in financiële als in kwantitatieve zin worden gemonitord en waar nodig de uitvoering van de jaarplanning worden bijgesteld.

1.4. Marktwaardering onroerend goed en Eigen Vermogen

Marktwaarde

In 2019 is de in 2016 deels vernieuwde marktwaardering voor het woningbezit gecontinueerd. De nieuwe regels van deze hernieuwde marktwaarderingmethodiek zijn aanzienlijk gewijzigd. Vanwege de voor de regio Zuid Limburg geldende krimpvisie is in 2016 de full-versie van de marktwaardering uitgevoerd.

Vanwege het verstrijken van de 3-jaarstermijn is in 2019 weer de integrale taxatie uitgevoerd welke nu weer voor 3 jaren de basis vormt van de marktwaardering.

In 2019 is de woningmarkt verder aangetrokken en heeft dat geleid tot een hogere waardering van de woningbestand dan in 2018.

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 € 1.373.035,- gestegen naar een waarde van € 37.663.928,-. Dit betekent een waardeverhoging ten opzichte van 2018 van 3,78%.

Deze stijging is hiermede relatief minder dan de totale stijging in 2018 van 7,38%. Mogelijk is deze lagere stijging deels het gevolg van de hernieuwde integrale taxatie, omdat hierbij opnieuw de uitgangspunten van de taxatiewaarde worden beoordeeld en zo nodig herzien.

Hoe een en ander in 2020 zal verlopen is gezien de huidige coronacrisis niet te voorspellen. Enerzijds omdat bij het opstellen van dit jaarverslag er nog geen zicht is op de duur en beëindiging van deze crisis en anderzijds omdat de gevolgen hiervan voor de woningmarkt nog volkomen onduidelijk zijn.

De berekende marktwaarde op basis van het zogenaamde doorexpluatiescenario bedraagt per 31 december 2019 € 33.624.090.

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

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

De WOZ waarde van alle woningen samen bedraagt € 41.462.000 en sluit derhalve, anders dan de berekende leegwaarde, met een verschil van totaal € 3,8 mln. wel redelijk aan bij de "uitpondscenario" van de marktwaarde.

Zoals ook in de jaarverslagen van 2017 en 2018 geconcludeerd leidt deze hoge waardering van de netto marktwaarde tot een grote herwaarderingsreserve. Vanuit commercieel en beleggers oogpunt geeft dit een aantrekkelijk beeld van de omvang van te realiseren winst bij verkoop van individuele woningen. Voor de woningstichting geeft dit echter vanuit haar sociale doelstelling voor de lange termijn weinig tot geen meerwaarde bij de beoordeling van de financiële stabiliteit en continuïteit van de woningstichting.

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

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

Beleidswaarde

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

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

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

WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2020 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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 verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

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

BEREKENING BELEIDSWAARDE	2018	2019
MARKTWAARDE	36.290.893	37.663.928
afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-2.666.802	-1.730.016
afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-7.896.967	-11.486.876
afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-4.591.158	-2.011.243
afslag wegens beheer (beheerskosten)	-4.021.183	-2.795.349
BELEIDSWAARDE	17.114.783	19.640.444

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

Zoals eerder aangegeven is de marktwaarde op zich met 3,8% 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 doorexploiteerscenario aan te houden.

In 2019 worden bij de afslag voor beschikbaarheid de overdrachtskosten niet meer meegenomen, terwijl dit in 2018 wel nog het geval was.

- **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.

	2018	2019	Vershil %
Beleidshuur	179.874	169.654	-5,68%
Markthuur	213.965	226.074	5,66%

- **Afslag kwaliteit**

De beleidsnorm inzake onderhoud is opnieuw berekend en komt voor 2019 uit op € 1.853 (t.o.v. € 2.294). Het verschil wordt enerzijds veroorzaakt door de nieuwe definities Onderhoud en Beheer en anderzijds door de berekeningsmethodiek waarbij in 2018 een 5 jarige horizon was gehanteerd en in 2019 15 jaar.

- **Afslag beheer**

De beleidsnorm inzake beheer is opnieuw berekend en komt voor 2019 uit op € 1.075 (t.o.v. € 1.275). Het verschil wordt enerzijds veroorzaakt door de nieuwe definities Onderhoud en Beheer en anderzijds door de berekeningsmethodiek waarbij in 2018 een 5 jarige horizon was gehanteerd en in 2019 15 jaar.

1.5. Volkshuisvestelijke doelstellingen

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

Op deze wijze kan de woningstichting blijven voldoen aan zowel de eisen van financiële continuïteit, als aan de volkshuisvestelijke doelstellingen waar de woningstichting voor staat. Belangrijk onderdeel van het strategisch voorraadbeleid is het besluit in 2017 om in beginsel geen individuele woningen meer te verkopen, tenzij deze vaak oudere woningen een solitaire ligging hebben en grote investeringen vergen om weer verhuurbaar te zijn.

Financierbaarheid

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

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

Ook het WSW is, zoals al eerder vermeld, van oordeel dat op dit moment voor de komende jaren geen financieringsprobleem te voorzien is. Wel 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 geprognosticeerde investeringen volledig verantwoord kunnen plaatsvinden. Mede omdat de verwachte exploitatieopbrengsten meer dan voldoende zijn om de investeringen en de daarvoor benodigde beperkte aanvullende externe financiering te dekken.

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

1.6. Risicoanalyse en controle

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

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

Mede vanuit de effecten van de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet is in 2016 ter nadere verdieping van ons risicomanagement een algemene risico- inventarisatie en -analyse uitgevoerd van de interne en externe bedrijfsrisico's die de woningstichting Berg en Terblijt nu en in de toekomst kan lopen door veranderingen in de organisatie en in de omgeving.

De risico's voor Woningstichting Berg en Terblijt zijn vanuit een vijftal aandachtsgebieden bekeken, te weten:

Financiële risico's

Algemeen

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Aandachtsgebied 'markt':

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

Aandachtsgebied 'wet- en regelgeving':

- De bijdrage aan de verhuurdersheffing als gevolg van het regeerakkoord en het kabinetsbeleid voor woningmarkt en corporatiesector;
- Fiscale wetgeving en consequenties voor de corporatiesector (o.a. VPB);
- De toewijzingsnorm per 1 januari 2019 van minimaal 80% aan inkomens tot € 38.035,- en maximaal 10% aan inkomens tot € 42.346,- en maximaal 10% aan inkomens boven € 42.346,- als gevolg van de in Europees verband vastgestelde Nederlandse regelgeving inzake staatsteun aan woningcorporaties;

- De herziening van de woningwet, inperking van het werkdomein en strikte scheiding van DAEB en niet-DAEB-activiteiten;
- En zeker ook de nieuwe regels van "Passend toewijzen", waarbij maximum inkomens- en huurprijzen zijn vastgelegd waar binnen woningen aan mensen met een inkomen onder de inkomensgrens voor huurtoeslag mogen worden verhuurd. Met tot gevolg dat de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep aanzienlijk verder wordt beperkt;
- Hierdoor wordt naast de bestaande problematiek van de maximale inkomensgrens, met het verbod van woningtoewijzing aan mensen die net iets meer dan het minimale boven de huurtoeslaggrens verdienen, nu als het ware ook voor de lagere inkomensgroepen de beschikbaarheid van sociale huurwoningen beperkt.
- Woningen met een huurprijs boven de zogenaamde aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€ 607,46 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 651,03 voor 3 en meer persoonshuishoudens) mogen enkel nog worden toegewezen aan mensen met een inkomen tussen € 30.800,- en € 38.035,- (in 2019)
- 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 vrij rigide wet- en regelgeving. Met name wat betreft het toepassen van alle nieuwe en gedetailleerde regelgeving op alle corporaties zonder rekening te houden met de omvang van de corporaties, hetgeen zeker voor de kleine corporaties zeer nadelige gevolgen heeft.

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

Aandachtsgebied 'Toekomst en COVID19-virus'

De wereld heeft te maken met een COVID19-virus. Sinds begin maart 2020 zijn ook in Nederland besmettingen met het virus geconstateerd. Sinds dat moment is Woningstichting Berg en Terblijt gestart met maatregelen, om de gezondheid van medewerkers, huurders en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen. We hebben veel maatregelen getroffen om het besmettingsgevaar zo klein mogelijk te maken en zo ook onze huurders te beschermen. We houden steeds de nieuwsberichten in de gaten en volgen de maatregelen van het kabinet en richtlijnen van het RIVM op.

De organisatie

Omdat Woningstichting Berg en Terblijt geen eigen werkapparaat heeft en alle operationele zaken door de dienstverlener, Woningstichting Maasvallei Maastricht, worden uitgevoerd, sluit Woningstichting Berg en Terblijt voor alle klantencontacten aan bij de maatregelen die Maasvallei genomen heeft, zoals :

- Alle contacten die niet noodzakelijk zijn, worden vermeden.
- Het kantoor van Woningstichting Maasvallei is voor bezoekers gesloten. Alle contacten verlopen digitaal of via telefoon.
- De meeste medewerkers van Woningstichting Maasvallei werken vanuit huis. Een beperkt aantal mensen werkt op kantoor voor cruciale processen (verhuur en reparatieverzoeken)
- Maasvallei is voorbereid op een eventuele complete Lock down.
- Het Bestuur van Woningstichting Berg en Terblijt heeft geen directe eigen klantencontacten en zal binnen het bestuur alle maatregelen treffen om breder persoonlijk overleg te vermijden en alle overleg op digitale wijze of telefonisch te laten verlopen.

Onderhoud en nieuwbouw

- Onderhoud, renovatie en bouwactiviteiten laten we zoveel mogelijk doorgaan, maar binnen de huidige RIVM-richtlijnen (nieuwbouw, buitenonderhoud, mutatieonderhoud in een lege woning). De gezondheid staat daarbij voorop.
- We voeren in de woning alleen nog spoedreparaties uit, zoals bijvoorbeeld gas- en waterlekkages en liftstoringen. Tijdens de spoedreparatie minimaliseren we het persoonlijk contact. De huurder verblijft in een ander vertrek van de woning en houdt altijd een afstand van meer dan 2 meter.

Verhuur en verkoop

De verhuur en verkoop gaat door maar gaat digitaal en per telefoon. We komen niet meer samen met de (toekomstige) huurder in de woning.

Huurincasso

De overheid zet een groot pakket aan maatregelen in om de economische gevolgen voor iedereen in Nederland te beperken. In gesprek met de huurder wordt samen bepaald wat er mogelijk en nodig is. Met als doel een betalingsachterstand te voorkomen of op te lossen.

Informatie aan huurders

Onze huurders worden geïnformeerd via onze website en digitale nieuwsbrieven.

Steunmaatregel bedrijven kabinet

Wij vinden het in de huidige omstandigheden niet noodzakelijk dat gebruikt gemaakt wordt van de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkbehoud, de tegemoetkoming in de loonkosten voor bedrijven met omzetverlies. De inkomstenstroom van de woningstichting is op korte termijn stabiel en verandert niet. Mocht de coronacrisis op langere termijn wel dergelijk zware financiële consequenties hebben, kan een andere situatie ontstaan. Die beoordelen we dan tijdig.

Toekomstige verwachtingen

We houden rekening met de mogelijkheid dat we wellicht nog een jaar (tot er een vaccin of geneesmiddel is gevonden) op bovenstaande wijze zullen moeten werken. Dat betekent o.a. aandacht voor goed ingerichte thuiswerkplekken, de basisprocessen lopen door, onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw zoveel mogelijk verantwoord blijven uitvoeren. Een nadere uitwerking van de mogelijke financiële gevolgen zijn zowel in dit verslag op pagina 32 onder "Financiële continuïteit", als in de Jaarrekening bij de "Toelichting op de Balans" verwerkt.

1.7. Statuten en Reglementen.

Wettelijke statuten

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

Reglement Financieel beleid en beheer

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

Overige reglementen.

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

a. Bestuursreglement.

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

b. Mandateringsregeling.

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

c. Investeringsstatuut.

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

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

d. Verbindingenstatuut.

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

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

e. Integriteitscode.

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

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

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

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

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

f. 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 2019 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

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

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

Het Dagelijks Bestuur

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

De samenstelling van het Dagelijks Bestuur is als volgt :

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

Met ingang van 1-1-2020 is mevrouw M.H.M.G. Leenders-Stassen benoemd tot secretaris

Het Algemeen Bestuur

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

De heer J. Dauven.	benoemd tot 1-7-2020
De heer C. Savelkoul	benoemd tot 23-8-2021
De heer W van de Wier	benoemd tot 1-1-2023
Mevrouw M.H.M.G. Leenders-Stassen	benoemd tot 1-1-2024

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

Werkapparaat

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

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

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

De jaarrekening 2019 is, onder de verantwoordelijkheid van het dagelijks bestuur van Woningstichting Berg en Terblijt, samengesteld door medewerkers van Woningstichting Maasvallei Maastricht.

1.9. Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen.

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 42.297 (2018: € 47.238) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

Bezoldiging Algemeen Bestuur

Functionaris	2019	2018	2017	2016
Voorzitter	14.952	16.689	16.314	9.122
Secretaris	9.965	11.924	11.653	9.122
Penningmeester	9.965	11.924	11.653	9.122
Lid	2.971	2.869	2.828	2.625
Lid	1.975	1.916	1.875	1.875
Lid	1.975	1.916	1.875	1.875
Lid	494	-	-	-
Totaal	42.297	47.238	46.198	33.741

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

Tevens is er voor de uitvoering van operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 14.961 (2018: € 14.319), die naar de respectievelijke individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

Vergoeding operationele activiteiten Dagelijks Bestuur

Functionaris	2019	2018	2017	2016
Voorzitter	4.987	4.773	4.661	4.561
Secretaris	4.987	4.773	4.661	6.842
Penningmeester	4.987	4.773	4.661	6.842
Totaal	14.961	14.319	13.983	18.245

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 Terblijt zelf geen (beheer)medewerkers in dienst heeft.

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

Vergoeding Commissarissen.

De vergoeding van de commissarissen heeft in 2019 in totaal € 12.777 bedragen. (2018: € 14.196) Elk van de drie commissarissen heeft een vergoeding ontvangen van € 4.259. (2018: € 4.732)

2. Verslag Raad van Commissarissen

In dit verslag informeren wij u over de wijze waarop de Raad van Commissarissen in 2019 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 2019 gecontinueerd. Dit heeft geleid tot een positieve zienswijze in 2019 van de AW.

Hoewel de Woningstichting Berg en Terblijt geen lid is van Aedes, onderschrijft de Raad van Commissarissen ook in 2019 de beginselen van de Aedes Governancecode.

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

2.3. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2019

De Raad van Commissarissen is in 2019 zevenmaal voor overleg bijeen geweest. Tijdens één van deze bijeenkomsten werd op 18 juni 2019 een separaat overleg gevoerd met de externe accountant, om een duidelijk beeld te krijgen van de concept jaarstukken en het handelen van het bestuur in deze.

Evenals voorgaande jaren heeft ook in het verslagjaar 2019 in een zestal vergaderingen regulier overleg plaatsgevonden tussen het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen. Hierbij zijn onder andere de Jaarrekening 2018 van Woningstichting Berg en Terblijt, het Accountantsverslag 2018, de Financiële Meerjarenbegroting 2020-2024, de onderhoudsbegroting van de Woningstichting Berg en Terblijt voor het jaar 2020, de huurverhoging, alsmede de Meerjaren Onderhoudsbegroting 2020-2026 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 2019 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 2018 plaatsgevonden met een overloop naar 2019 van de complexen 112 en 114 / Op de Dries, Laathofstraat, Fonterstraat, Valkenburgerstraat en Koolhof.

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 in 2019 gecontinueerd.

Het toewijzingsmandaat berust echter onveranderd bij het Bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt. In 2019 is deze samenwerking wederom geëvalueerd en zijn er nieuwe budgettaire afspraken gemaakt voor 2020.

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 2019 heeft de Raad van Commissarissen de benoeming voorgesteld van mevrouw M. Leenders Stassen als nieuw bestuurslid tot 1 januari 2024.

De Autoriteit woningcorporaties heeft hierin met een positieve zienswijze toegestemd.

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 vindt plaats in een tweejarig ritme en staat ingepland voor 2020.

In een notitie die door de Raad van Commissarissen is ontvangen inzake de bestuursvergoedingen over 2020 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 2019 heeft wederom een zelfevaluatie door de RvC plaatsgevonden. Zelfevaluatie vindt plaats in een tweejarig ritme.

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Berg en Terblijt is zich bewust dat verdere professionalisering van het intern toezicht bijdraagt aan het vergroten van de doelmatigheid en kwaliteit van de woningstichting. Met dit uitgangspunt heeft ook de Raad van Commissarissen dit jaar haar eigen functioneren geëvalueerd. Hoewel de Governance Code Woningcorporaties geen specifieke vereisten stelt aan het proces van zelfevaluatie heeft de Raad besloten om de 'Handreiking voor raden van commissarissen van woningcorporaties' als leidraad te nemen. In 2021 zal de Raad van Commissarissen wederom een zelfevaluatie uitvoeren en deze ook weer het Bestuur ter hand stellen en bespreken.

In 2019 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 2019 bedroeg in totaal € 12.776,- en bestaat uit een vaste jaarlijkse bruto vergoeding van € 4.259,- 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 2019 voor 2020 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 2019

Conform de nieuwe woningwet van 2015 is er op 4 april 2019 een visitatie uitgevoerd. Het betrof de periode 2015-2018; hiervoor werd de assistentie ingehuurd van bureau Raeflex. De Raad van Commissarissen draagt actief hieraan bij. Resumerend mogen we met een goed gevoel constateren dat de corporatie op de diverse maatschappelijke taak- en prestatievelden meer of ruim meer dan voldoende scoort.

2.8. 70-jarig Jubileum Woningstichting Berg en Terblijt

Op 3 december 1949 werd de Woningvereniging [de juridische voorloper van de huidige Woningstichting] opgericht. In December 2019 is daar op passende wijze aandacht aan besteed middels een info bulletin aan alle bewoners, waarin de activiteiten inzake groot-onderhoud, renovatie, verbetering en verduurzaming van de afgelopen jaren werden gepresenteerd. Deze activiteiten zijn ook voor de komende jaren mainstream beleid en daarom een blik in de toekomst aan de huurders. Een passende attentie voor alle bewoners completeerde het jubileum.

2.9. Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is in 2019 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 VitaalWonen 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

2.10. Tot slot

In 2019 is weer met veel inzet gewerkt door de Woningstichting Berg & Terblijt. De renovatieprojecten zijn een intensieve bemoeienis geweest voor het Bestuur en zijn tot een goed einde gebracht. 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 2019 heeft geleverd. De gezamenlijke inspanning van de Bewonersraad om samen met het Bestuur tot goede prestatieafspraken met de gemeente Valkenburg te komen, verdient waardering.

Berg en Terblijt, 06 maart 2020

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 twee collega-corporaties die in de gemeente werkzaam zijn worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt om onze werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting op elkaar af te stemmen en vast te leggen. In juni 2018 is een bod gedaan aan de gemeente voor de prestatieafspraken 2019. 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 woonegelegenheden;
Er zijn er geen nieuwbouw dan wel aankoopplannen in voorbereiding of uitvoering en ook niet voorzien in de komende jaren.
- Bouwen en verwerven van gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming;
De woningstichting heeft geen plannen voor bouwen of verwerven van gebouwen met een maatschappelijk gebruiksbestemming.
- Bijdrage leefbaarheid;
Er zijn geen specifieke activiteiten en/of uitgaven gepland in het kader van de leefbaarheid, anders dan het reguliere onderhoud van de bij de woonegelegenheden 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 € 720,42 te laten uitkomen.
- Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad;
Conform het actuele strategisch voorraadbeleid is in 2019 het groot-onderhoud en verbeteringsplan van de 29 van complex 114 afgerond. Het energielabel verbetert van gemiddeld label C-D naar label B.
In 2019/2020 staat vervolgens eenzelfde combinatie aanpak van groot onderhoud met verbeteringen en energetische werkzaamheden in 33 woningen van complex 112 gepland. Tevens is op basis van nader onderzoek besloten de 15 woningen van complex 103 en de 9 woningen van complex 204 niet te vervangen, maar ingrijpend te renoveren en te verduurzamen. Dit wordt voorzien in de periode 2021-2023.
- 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 zal de woningstichting ook in 2019 en daarna volledig en actief meewerken aan de huisvesting van de specifieke doelgroepen zoals bedoeld in artikel 36 van het BTIV 2015. Vanzelfsprekend voor zover dit in de komende jaren binnen de beschikbaarheid van het woningbestand van de woningstichting mogelijk is.
- Rijksprioriteiten;
Voor zover van toepassing is bij de diverse onderdelen rekening gehouden c.q. wordt rekening gehouden met de door de Minister vastgestelde c.q. nog vast te stellen rijks prioriteiten.

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

Conform het gestelde in artikel 44 van de Woningwet en artikel 39 van het BTIV, is het activiteitenplan opgesteld en in de gezamenlijke vergadering van het Algemeen Bestuur, de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad van de Woningstichting Berg en Terblijt op 6 november 2018 als zodanig vastgesteld.

Aangezien er in de gemeente Valkenburg aan de Geul in 2019 nog geen uitgewerkte woonvisie beschikbaar is dit activiteitenplan te beschouwen als de basis voor de overeenkomst inzake de te maken prestatieafspraken voor het jaar 2019 (In december 2019 is de Woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld). 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 bewoners

Bewonersraad

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

Ultimo 2019 bestond de Bewonersraad uit de volgende 5 personen:

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

In februari 2020 is de Bewonersraad uitgebreid met een nieuw 6^e lid, te weten mevrouw A. van den Boorn.

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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 geen gebruik gemaakt.

3.3. Kwaliteit van de woningen

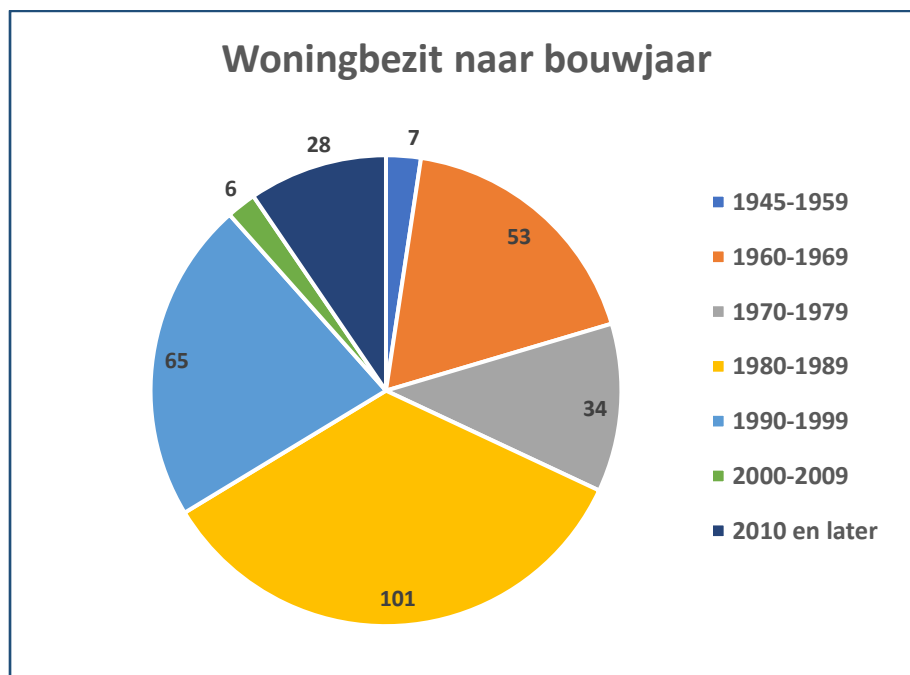
Woningbezit (art. 45 woningwet)

In 2019 zijn er geen woningen gebouwd of gesloopt. Wel is 1 solitair liggende oudere woning verkocht.

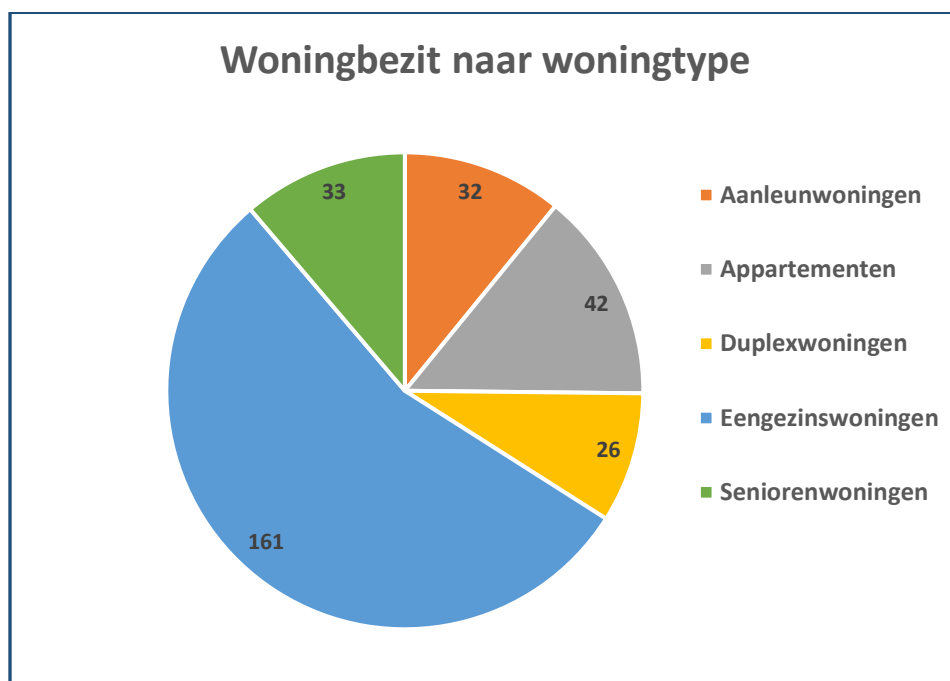
Het woningbezit bestaat uit 294 woningen en is verdeeld over 22 complexen en bestaat uit eengezinswoningen, seniorenwoningen (waarvan 32 aanleunwoningen), duplex en HAT-woningen. Alle woningen van de Woningstichting Berg en Terblijt vallen qua huurprijs in beginsel onder de liberalisatiegrens. Als gevolg van individuele jaarlijkse huurverhoging zijn op dit moment 5 woningen (iets) boven de liberalisatiegrens van € 720,42 gestegen. Bij verhuismutatie wordt de huurprijs van deze woningen voor de nieuwe huurder echter weer onder de liberalisatiegrens gebracht.

De woningstichting Berg en Terblijt bezit geen commercieel onroerend goed.

In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar bouwjaar:



In onderstaande grafiek het woningbezit weergegeven naar woningtype:



3.4. Onderhoud.

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

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

Niet-planmatig onderhoud

Aan niet-planmatig onderhoud (dit betreft het klachten- en mutatie onderhoud), is in 2019 een bedrag besteed van € 165.823 (2018: € 188.056) of te wel € 564 per woning (in 2018 € 637 per woning).

Van het totaalbedrag van € 165.823 is € 71.927 (€ 245 per woning) feitelijk aan te merken als niet-begroet planmatig onderhoud.

In de begroting werd een totaalbedrag opgenomen van € 172.784. De verwachting is dat deze kosten na realisatie van het totale SVB en groot-onderhoud programma aanzienlijk zullen dalen.

Planmatig en projectmatig onderhoud

Er is in 2019 in totaal € 508.267 (2018: € 408.840) aan planmatig en projectmatig onderhoud gerealiseerd, waarvan een groot deel in samenhang met verbeteringswerkzaamheden uit het strategisch voorraadbeleid.

Strategisch Voorraadbeleid

In 2015 is het strategisch voorraadbeleid zowel wat betreft doelgroepen en doelgroep ontwikkeling als de huidige en toekomstige gewenste woningsamenstelling en kwaliteit nader voor deze doelgroepen uitgewerkt en vastgesteld.

Na de afronding begin 2018 van de volledige renovatie van de 18 eengezinswoningen van complex 102, werd in 2018 en 2019 de groot onderhoudswerkzaamheden met upgrading van het binnenpakket (keukens, badkamers en toiletten) en aanbrengen van energetische voorzieningen van complex 114, 29 woningen uitgevoerd.

Tevens werd eenzelfde project van groot onderhoud en verbeteringen voor de 33 woningen van complex 112 voorbereid en deels gerealiseerd in 2019.

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 2019 is in 2018 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.

3.5. Huisvesten doelgroep en wettelijke toewijzingscriteria.

Mutaties

In het verslagjaar bedroeg het aantal nieuwe verhuringen 19. Vrijwel al onze woningen zijn sociale huurwoningen met een huurprijs tot maximaal € 720,42 per maand. Slechts een 7-tal woningen zijn als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging iets boven de grens van € 720,42 gestegen. De mutatiegraad over 2019 bedroeg 9,15% (2017 6,1%) en was daarmee ten opzichte van voorgaande jaren toch wel een grote uitzonderling.

Woningtoewijzing

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

Vanaf 2017 worden de vrijkomende woningen geadverteerd in het lokale huis aan huisblad "Markant" en op de eigen website.

Als meerdere kandidaten aangeven de woning te willen huren wordt de woning in beginsel gegund aan de langst ingeschrevene.

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

In totaal heeft de Woningstichting Berg en Terblijt in 2019 totaal 19 woningzoekenden aan een woning kunnen helpen.

- Alle 19 beschikbaar gekomen woningen zijn verhuurd aan de primaire doelgroep, te weten huishoudens met een inkomen tot € 38.035.
- Aan 13 in beginsel voor huurtoeslag in aanmerking komende nieuwe bewoners zijn de toewijzingen passend gebeurd, dus beneden de betreffende aftoppingsgrenzen.
- 16 toewijzingen (84%) betreft woningen beneden de 2^e aftoppingsgrens van € 651,03.

Met de plaatsing van 3 personen begin 2020 is aan de taakstelling voor huisvesting in 2019 meer dan voldaan. Hierdoor wordt er voor 2020 nog een beperkte taakstelling van huisvesting van 2 personen verwacht.

Leegstand

De huurderving wegens mutatie leegstand bedroeg € 9.995, - oftewel 0,48 % (2017 0,9%) van de huuropbrengst over 2019.

3.6. Bijzondere aandachtsgroepen

Asielzoekers en statushouders

De Woningstichting heeft in 2019 1 woning beschikbaar gesteld voor het huisvesten van 4 statushouders en heeft daarmee voldaan aan haar plicht ten aanzien van het huisvesten van deze doelgroep.

Dak- en thuislozen

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

Ouderen

De Woningstichting realiseert zich terdege dat het aantal ouderen door de vergrijzing zal toenemen. Met deze doelgroep zal dan ook in de komende jaren sterk rekening worden gehouden. Het uitgangspunt is daarbij, om door het treffen van voorzieningen aan bestaande woningen, het wonen in de eigen woonomgeving langer mogelijk te maken.

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

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.

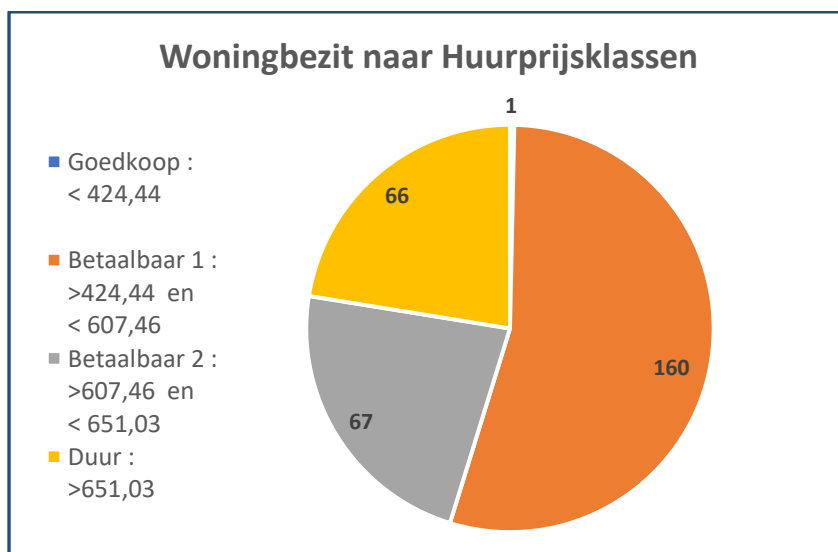
In overleg met de Bewonersraad is ook voor 2019 het huurbeleid vormgegeven en dat resulteert, naast het nog steeds niet toepassen van individuele huurverhoging bij realisatie van het verbeterings- verduurzamingsprogramma, met name ook in een gematigde jaarlijks algemene huurverhoging.

In 2019 mochten de huren op 1 juli met 2.6 procent verhoogd worden, hetgeen gelijk was aan de inflatie over 2018 (1,6%) plus 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 2019 slechts een beperkte huurverhoging van 1,5% doorgevoerd.

Ook is er in 2019 geen extra inkomensafhankelijke huurverhoging meer toegepast, omdat de individuele financiële belasting voor de bewoners van deze extra huurverhoging nog steeds op een verantwoorde wijze is toe te passen.

In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar huurprijsklassen



Bezwaarschriften.

In 2019 werden er geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend.

Huurachterstand

De huurachterstand per 31 december 2019 van de zittende huurders bedraagt € 13.345. Dit komt overeen met 0,55% van de per deze datum geldende jaarhuur. Ultimo boekjaar 2018 bedroeg de huurachterstand van de zittende huurders € 19.966. Dit was 0,99% van de toen geldende jaarhuur.

Incassoprocedure

Begin 2019 waren er 10 vorderingen betreffende huurachterstanden van bewoners in behandeling bij de gerechtsdeurwaarder. Er werden in de loop van het jaar van 5 huurders huurachterstand dossiers ter incasso aan de deurwaarder doorgegeven.

In één geval is de woning op basis van de veroordeling door de kantonrechter ontruimd, hoewel hier de betreffende huurde zelf al vertrokken was.

Met de overige huurders is al dan niet na veroordeling alsnog een betalingsregeling getroffen of de huurschuld tijdig volledig voldaan.

Eind 2019 waren nog 5 actieve deurwaarderszaken waarbij in alle gevallen of wel een betalingsregeling was getroffen dan wel een andere afhandelingsregeling was overeengekomen.

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 2019 zijn hieronder ook de geprognosticeerde kengetallen voor de jaren 2020 t/m 2024 weergegeven zoals die in de financiële meerjarenbegroting voor de jaren 2020 tot en met 2024 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 netto resultaat van de verhuurexploitatie over de afgelopen jaren, bedraagt per 31 december 2019 € 9.680.239 of te wel een bedrag van € 32.926 per woning.

Ultimo 2018 bedroeg de overige reserve € 8.742.125 of te wel € 29.634 per woning.

Het totale eigen vermogen, dus inclusief de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve bedraagt per 31 december 2019 € 29.221.443 of te wel € 99.393 per woning.

Ultimo 2018 bedroeg het totale eigen vermogen € 27.599.193 of te wel € 93.557 per woning

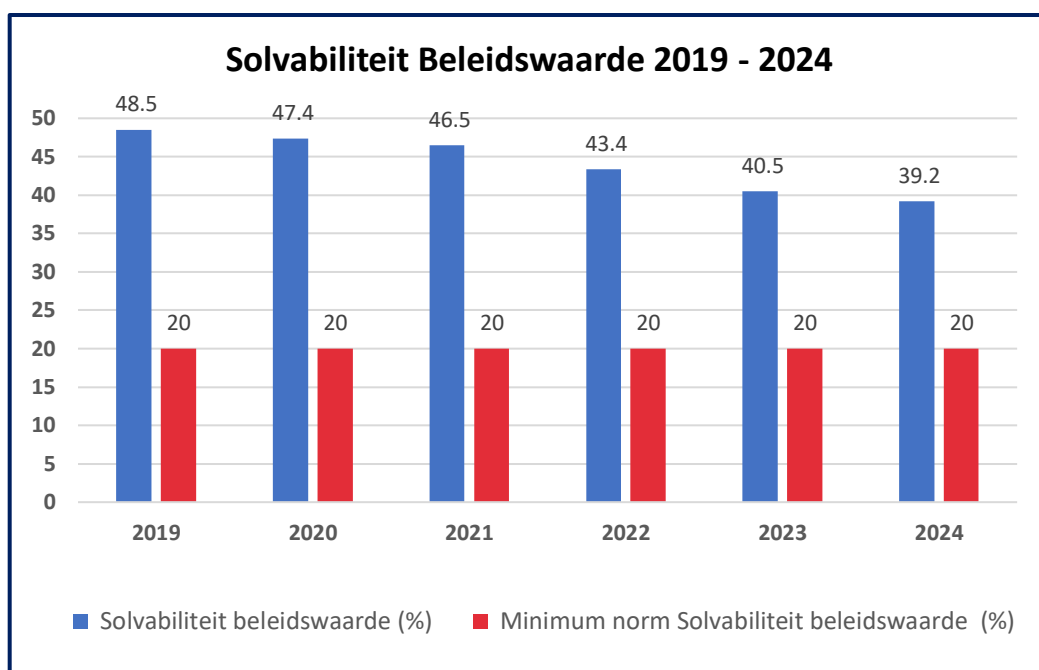
Solvabiliteit

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 20% 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 € 19.541.204,- als primair onderdeel van het eigen vermogen te beschouwen geeft de solvabiliteit van circa 72% een enorm vergroot beeld, zonder dat daar 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 2018 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.

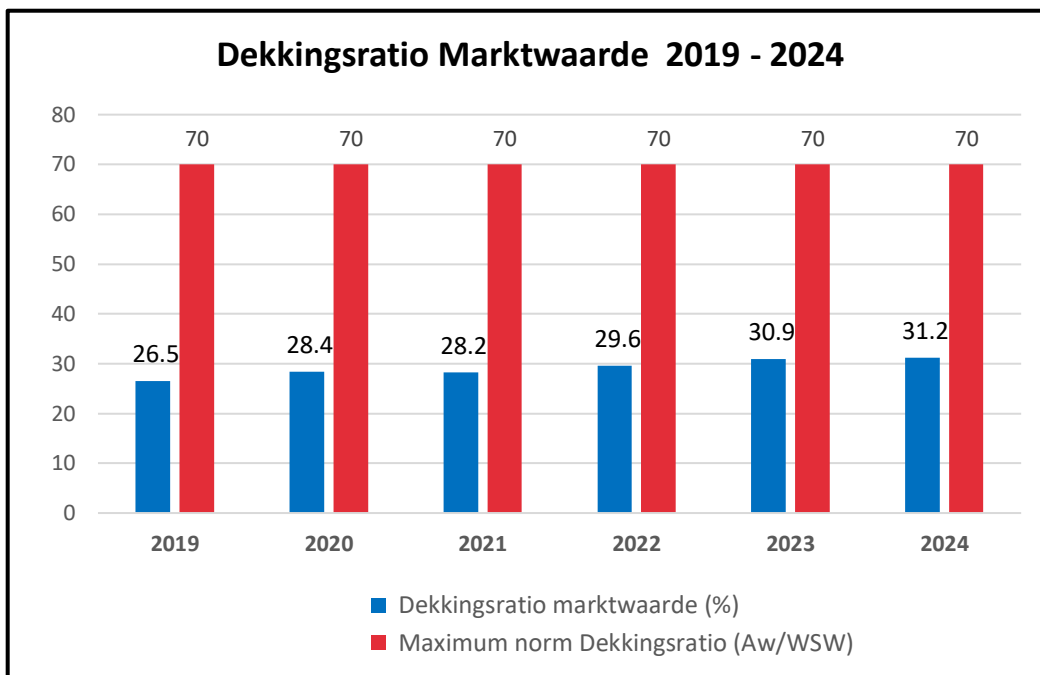
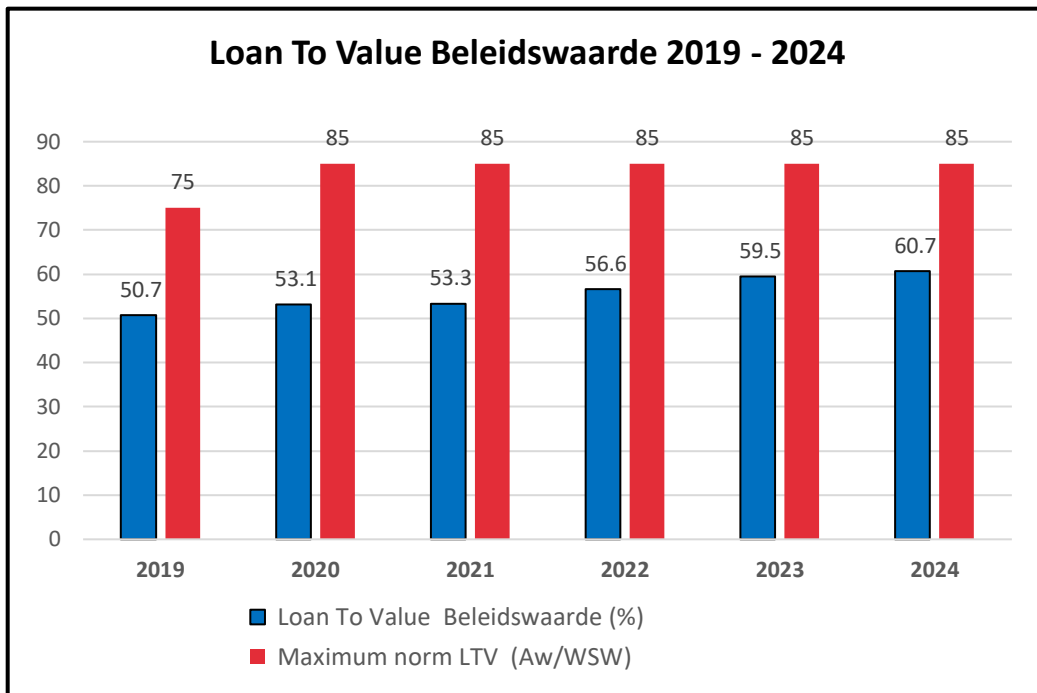


Loan-to-value beleidswaarde (LTV)

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.

Opgemerkt moet hierbij worden dat de norm van 75% nog dateert uit de tijd van de beginperiode van de marktwaarde en daarop ook gebaseerd was. Gezien de aanzienlijk lagere Beleidswaarde is door Aw en WSW op 28-04-2020 bekend gemaakt dat met ingang van 2020 de maximum norm LTV Beleidswaarde is vastgesteld op 85%.

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



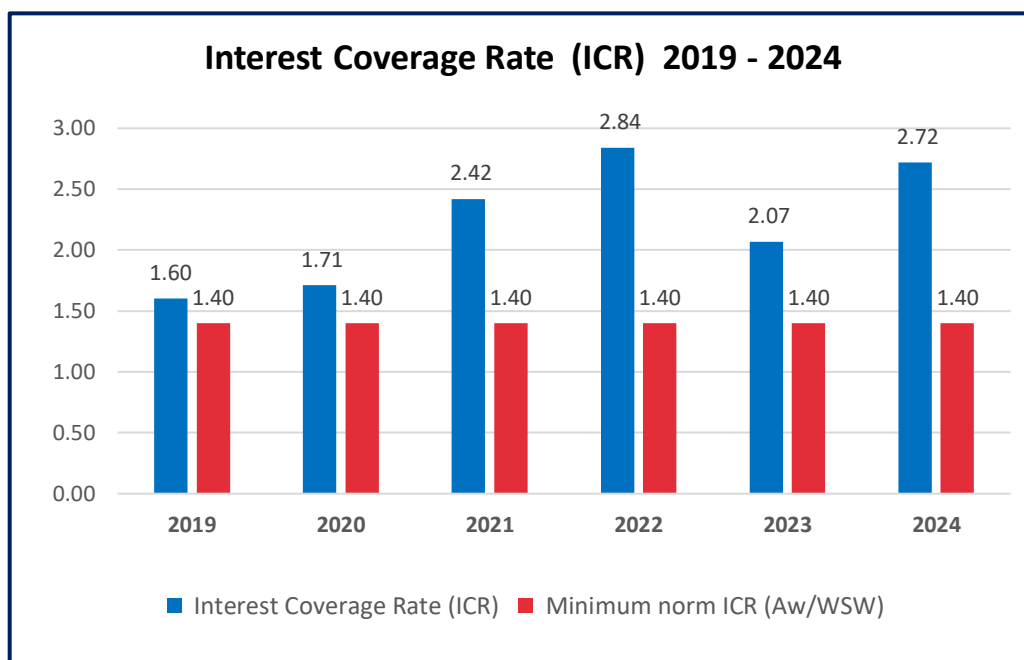
Interest Coverage Rate (ICR)

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.



Mogelijke toekomstscenario's financiële continuïteit

Op basis van bovengenoemde kengetallen kan de financiële situatie en continuïteit van de woningstichting als solide wordt gekenmerkt. Ook zullen in de komende jaren mogelijke financiële tegenvallers zonder veel problemen worden verwerkt. Dit geldt zowel voor de vermogenspositie uitgedrukt in de solvabiliteit, als de liquiditeitsituatie uitgedrukt in de Inter Coverage Rate (ICR).

Met name de ICR is voor de continuïteit van de jaarlijkse exploitatie ingeval van negatieve financiële ontwikkelingen als gevolg van bijvoorbeeld de hierna beschreven mogelijke impact van het in 2020 actuele coronacrisis. Zoals aangegeven geeft een hogere waarde dan 1,4 aan welke extra liquiditeitsruimte er is om tegenvallers in de jaarlijkse exploitatie op te vangen.

De ICR waarde van 1,4 vertegenwoordigt een geldwaarde van 1,4 x te betalen jaarlijkse rente van circa € 320.000, hetgeen per 0,1 punt ICR een extra liquiditeitswaarde betekent van circa € 32.000 per jaar.

Omdat de hierboven weergegeven ICR 2020-2024 tussen 0,29 en 1,6 punten boven 1,4 ligt is er de komende jaren meer dan voldoende ruimte om de mogelijke tegenvallers op te vangen. Indien bijvoorbeeld door de coronacrisis jaarlijks één procent minder huur kan worden ontvangen betekent dit jaarlijks een mindere opbrengst van circa € 20.000.

Nadere uitwerking mogelijke impact Coronacrisis

De 'NBA werkgroep woningcorporaties' van de Nederlandse Beroepsgroep voor Accountants heeft haar visie omtrent de impact van de Covid-19-crisis voor de risicopositie van woningcorporaties gepubliceerd. Deze houdt in dat:

"Ze woningcorporaties in beginsel niet als verhoogd aandachts-/risicogebied zien met betrekking tot de impact van de COVID-19-crisis, gezien de aard van hun bedrijf en de verwachte doorlopende inkomstenstroom".

Conform de verwachting van de werkgroep woningcorporaties van de NBA, is het ook de verwachting van het bestuur van Woningstichting Berg en Terblijt dat het risico op discontinuïteit van de organisatie nihil is.

Qua huromzet verwacht Woningstichting Berg en Terblijt maar een beperkte impact. Wij verwachten dat het overgrote deel van onze huurders (met name ook door de maatregelen zoals de overheid die heeft aangekondigd) qua inkomen beperkt zal worden geraakt. Enerzijds door een relatief groot aantal mensen dat geen inkomen uit loondienst haalt, maar uit uitkeringen (gepensioneerden, arbeidsongeschikten, statushouders, etc.). Anderzijds verwachten we dat maar een klein deel van onze werkende huurders, direct teruggang in inkomen zullen beleven. Als gevolg hiervan is ook besloten om de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2020 niet uit te stellen.

Uiteraard stelt Woningstichting Berg en Terblijt alles in het werk om de huurders die wél een inkomensterugval moeten verwerken, maximaal te faciliteren als zij de huur niet kunnen betalen. Met de maatwerkmaatregelen die we hebben, proberen wij uitvoering aan hulp te kunnen geven waar het echt nodig is. Dit zal leiden tot aanvullende betalingsregelingen, maar in principe niet tot kwijtscheldingen en daarmee dus ook niet tot omzetverlies. Ook bij een groot beroep op 'maatwerk' als mensen in de problemen komen (waarvan we aangeven hebben dat we er ruimhartig mee omgaan) ontstaan er geen problemen voor de continuïteit.

De invloed van het treffen van betalingsregelingen zal daarom met name leiden tot vertragingen in inkomende kasstromen, welke naar verwachting volledig gecompenseerd zullen worden door vertraging in uitgaande kasstromen door bovengenoemde maatregelen (voorlopig geen onderhoud meer in woningen, etc.). Op langere termijn bestaat er eveneens kans op negatieve effecten als gevolg van een recessie.

3.9. Mogelijke gevolgen voor de financiële continuïteit:

In onze meerjarenbegroting hebben we rekening gehouden met diverse gevoeligheidsscenario's. De weergave van die gevoeligheidsscenario's is beperkt tot een doorrekening van 15 jaar in de toekomst.

De twee belangrijkste risico's die verband houden met de coronacrisis zijn (bijvoorbeeld):

- Economische crisis waardoor de betaalbaarheid van huren door huurder (nog verder) onder druk komt te staan: om dit risico te simuleren, is gekozen voor het drie jaar lang bevroren van de huren. Vanaf jaar 4 wordt weer de reguliere huurverhoging doorgevoerd (prijsinflatie).
- Een scenario gemaakt uitgaande van een 5 jaar lang durende marktwaardedaling van 5% per jaar (en navenante daling van de beleidswaarde), omdat deze variabele grote invloed heeft op de loan-to-value.

Op basis van bovenstaande veronderstellingen, is een doorrekening gemaakt als variant op onze reguliere meerjarenbegroting. Hierbij zijn beide risico's als zijnde "worst-case" verwerkt in één scenario.

Voor de hiervoor weergegeven belangrijkste vermogenskengetallen die Aw en WSW hanteren, is het verloop als volgt:

Financiële ratio's op basis van "worst-case" scenario COVID-19 effecten	2020	2021	2022	2023	2024
ICR [min 1,4]	1,63	2,22	2,58	1,71	2,36
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	61,2	62,4	67,2	71,9	74,6
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 20%]	39,7	37,9	33,3	28,7	26
Dekkingsratio marktwaarde (%) [max 70%]	28,7	30,8	34,9	39,3	42,9
Dekkingsratio obv marktwaarde leningen (%)	36,2	38,3	41	43,6	45,8

Zoals inzichtelijk is uit bovenstaande tabellen, komt Woningstichting Berg en Terblijt met betrekking tot de liquiditeitspositie op basis van de ICR minimum positie van 1,4 x de te betalen rentelasten in enig jaar in geen gevallen in de buurt van de 'kritische grenzen' van het WSW.

De vermogenskengetallen komen in 2024 wel onder druk te staan indien uitgegaan wordt van het "worst-case" scenario. Indien dit scenario zich daadwerkelijk zal voltrekken, dan kunnen de huidige ambitieuze plannen verder gespreid worden over meerdere jaren.

Bovendien is in dit "worst-case" scenario enkel gerekend met een mogelijke beperking van de huurinkomsten, maar niet met de impliciete gevolgen voor de algemene uitgaven. Zo zal bijvoorbeeld de jaarlijks te betalen "Verhuurderheffing" die gekoppeld is aan de WOZ waarde van de woningen als gevolg van de daling van woningwaarde met 5% per jaar ook sterk verminderen. Dit nog los van de in dit kader redelijkerwijs te verwachten overheidsmaatregelen ten aanzien van vermindering van deze "oneigenlijke" belasting van sociale verhuurders.

Naast de bovenvermelde constatering geldt ook nog dat de in feite toch beperkte leningenportefeuille, (zie de Dekkingsratio op basis van de Marktwaaarde van de leningen van 42,9% in 2024) en de daarmee samenhangende borgingsruimte die Woningstichting Berg en Terblijt nog heeft bij het WSW dat financiering technisch gesproken de komende jaren er voor de woningstichting geen enkel probleem is.

Bovendien zien we dat op het moment van dit schrijven dat rentestanden voor eventueel aan te trekken financiering verder dalen en daarmee toch zeker bijdragen aan de per saldo positieve continuïteitsveronderstelling van Woningstichting Berg en Terblijt. Als gevolg hiervan is de jaarrekening dan ook opgesteld op basis van "going concern" grondslagen. Sterker nog, bij een grote economische ineenstorting zou er een grotere behoefte ontstaan naar nieuwe sociale huurwoningen, wat een groter beroep op onze investeringsmogelijkheden nodig maakt.

Deel II

Jaarrekening 2019

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	32
Balans per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)	33
Winst-en-verliesrekening over 2019	34
Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)	35
Toelichting op de jaarrekening	36
Toelichting op de balans	45
Toelichting op de winst- en verliesrekening	52
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2019	55
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	56
Wet normering Topinkomens	57
Ondertekening van de jaarrekening	61
Deel III 62	
Overige gegevens	62

Balans per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

VASTE ACTIVA	Toelichting	2019	2018
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	37.663.928	36.290.893
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	0	0
		<u>37.663.928</u>	<u>36.290.893</u>
Materiële vaste activa	1.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		110.653	123.989
Financiële vaste activa	1.4		
Latente belastingvordering		558.848	598.049
Som der vaste activa		<u>38.333.429</u>	<u>37.012.931</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen	2		
Huurdebiteuren	2.1	13.345	21.105
Overlopende activa	2.2	1.581	72.449
		<u>14.926</u>	<u>93.555</u>
Liquide middelen	3		
Som der vlottende activa		1.254.629	1.222.264
		<u>1.269.555</u>	<u>1.315.819</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>39.602.985</u>	<u>38.328.750</u>

PASSIVA	Toelichting	2019	2018
EIGEN VERMOGEN	4		
Overige reserves	4.1	9.680.239	8.742.125
Herwaarderingsreserve	4.2	19.541.204	18.857.068
		<u>29.221.443</u>	<u>27.599.193</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	5		
Schulden/Leningen kredietinstellingen	5.1	8.966.391	9.963.932
		<u>8.966.391</u>	<u>9.963.932</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	6		
Schulden aan kredietinstellingen	6.1	997.541	241.821
Schulden aan leveranciers	6.2	175.910	204.496
Belastingen en premies soc. voorzieningen	6.3	0	4.788
Overlopende passiva	6.4	241.699	314.519
		<u>1.415.150</u>	<u>765.624</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>39.602.985</u>	<u>38.328.750</u>

Winst-en-verliesrekening over 2019

(Bedragen in euro's)

Functioneel model	Toelichting	2019	2018
Huuropbrengsten	7	2.054.205	2.019.279
Opbrengsten servicecontracten	8.1	46.921	43.840
Lasten servicecontracten	8.2	-50.332	-42.866
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9	-190.745	-182.110
Lasten onderhoudsactiviteiten	10	-674.090	-596.896
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	11	-280.646	-314.711
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		905.313	926.536
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		179.000	0
Toegerekende organisatiekosten		-3.273	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-108.540	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed	12	67.188	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13	415.136	394.889
Niet-gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille	14	771.770	1.074.452
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.186.906	1.469.341
Opbrengsten overige activiteiten	15	2.680	3.573
Nettoresultaat overige activiteiten		2.680	3.573
Overige organisatiekosten	16	-182.671	-184.225
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		10	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		-317.975	-319.172
Saldo financiële baten en lasten	17	-317.965	-319.172
Resultaat voor belastingen		1.661.451	1.896.053
Latentie verliescompensatie		-419.044	-170.942
Latentie afschrijvingspotentieel		379.843	0
Mutatie belastinglatenties		-39.201	-170.942
Resultaat na belastingen		1.622.250	1.725.111

Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)

(Bedragen in euro's)

	2019	2018
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	2.057.270	2.030.060
Vergoedingen	44.926	45.519
Overige bedrijfsontvangsten	6.220	3.668
Rente ontvangsten	10	46
Saldo ingaande kasstromen	2.108.426	2.079.293
Uitgaven		
Onderhoudsuitgaven	782.783	801.676
Overige bedrijfsuitgaven	372.708	452.145
Rente uitgaven	308.158	322.443
Sectorspecifieke heffing	2.797	21.316
Verhuurdersheffing	184.665	189.337
Belastingen	75.769	76.200
Saldo uitgaande kasstromen	1.726.880	1.863.117
Totale kasstroom uit operationele activiteiten	381.546	216.176
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur woongelegenheden	179.000	0
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	319.657	346.150
Externe kosten bij verkoop	3.273	0
Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten	-143.930	-346.150
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ingaande kasstroom : Ontvangen leningen	0	1.000.000
Uitgaande kasstroom : Aflossingen leningen	205.251	315.472
Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten	-205.251	684.528
Totale mutatie geldmiddelen	32.365	554.554
Liquide middelen primo boekjaar	1.222.264	667.710
Mutatie geldmiddelen	32.365	554.554
Liquide middelen ultimo boekjaar	1.254.629	1.222.264

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. 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.

Stelselwijziging

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd: Verwerking van groot onderhoud in de jaarrekening met betrekking tot onroerende zaken ten dienste van de exploitatie.

Verwerking groot onderhoud

Woningstichting Berg en Terblijt heeft in 2019, conform RJ212 inzake groot onderhoud, een stelselwijziging toegepast. De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ212 prospectief verwerkt.

Voor Woningstichting Berg en Terblijt houdt dit in dat de lasten voor groot onderhoud van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie vanaf verslagjaar 2019 worden verwerkt volgens de componentenbenadering als onderdeel van de materiële vaste activa in plaats van via de winst-en-verliesrekening.

Verwerking:

De stelselwijziging is prospectief verwerkt. Wanneer de cijfers 2018 en 2019 op basis van de nieuwe systematiek herrekend worden is het effect nihil daar er geen groot onderhoud werkzaamheden in 2018 en 2019 zijn geweest.

Schattingswijziging

Waardering latente belastingen

In het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ272 'belastingen naar de winst' houdt Woningstichting Berg en Terblijt vanaf verslagjaar 2019 bij de waardering van de belastinglatentie ook rekening met een deel van het waarderingsverschil (het zogenaamde afschrijvingspotentieel ofwel het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde). Aangezien hierbij enkel de invulling van een onderdeel van de latenties wordt gewijzigd is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging. De toelichting van deze wijziging is uiteengezet in de toelichting bij de financiële vaste activa. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2019 bedraagt € 379.844 positief.

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

Grondslagen voor de 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 beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68).

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde.

Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

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 waarderingmoment nog niet gerealiseerd is.

Toegepaste vrijheidsgraden

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuurlast (-stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch en is deze parameter overschreven.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2019 beter passend
Techn. splitsingsksten.	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
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 markomstandigheden

Complexindeling

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

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

Locatie :	Type:	Bouwjaar:
Valkenburg aan de Geul	Eengezinswoning	1960 – 1975
	Meergezinswoning	Bedrijfs onroerend goed
	Studenteneenheid	Maats. onroerend goed
	Zorgeenheid (extramuraal)	Parkeerplaats
	Zorgvastgoed (intramuraal)	Garagebox
		1975 – 1990
		1990 – 2005
		≥ 2005

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

Parameters

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	7,50%	4,80%	2,00%	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	447	447	447	447	447
Beheerkosten per VHE - MGW	439	439	439	439	439
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Belast., verzek. en zakelijke lasten (% WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfst. eenh.	0%	1,00%	1,20%	1,30%	0,5%
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	531	531	531	531	531
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Overdrachtskosten (% berekende waarde)	3%	3%	3%	3%	3%

Onderhoud naar type en bouwjaarklasse	Type	1940 - 1960	1960 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	>=2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe in Doorexploteer scenario	EGW	1.184-1.758	1.171-1.738	1.175-1.686	1.168-1.695	1.155-1.658
	MGW	1.071-1.544	1.088-1.624	1.100-1.603	1.163-1.641	1.156-1.622
Instandhoudingsonderhoud per vhe in Uitpond scenario	EGW	533 - 820	488 - 718	472 - 615	451 - 545	458 - 591
	MGW	429 - 694	414 - 653	405 - 594	465 - 619	476 - 653

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/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, in de boekjaren 2020 en 2021 zal er een taxatie update plaatsvinden.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

1.4 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve 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 [*verkrijgings- 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 [*verminderd met afschrijvingen*].

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

8. 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 2019 bedroeg dit maximumpercentage 5,6% 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.

9. 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.

10. 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".

11. 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.

12. 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:

- verhuurdersheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

13. 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

14. 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.

15. 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.

16. 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".

17. Overige organisatiekosten

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

18. 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.

19. 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningcorporatie ABC heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt (voor de toerekening van de indirecte kosten en opbrengsten) gebruik gemaakt van een kosten verdeelstaat. 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)

1. Vaste Activa

1.1 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

DAEB- vastgoed in exploitatie	2019	2018
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.619.753	18.596.508
Cumulatieve herwaarderingen	16.671.140	15.201.800
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
Boekwaarde per 1 januari	36.290.893	33.798.308
<i>Mutaties:</i>		
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	294.669	1.023.245
Afstotingen verkoop	108.540-	-
Aanpassing marktwaarde	771.770	1.074.452
Terugname waardeverminderingen	415.136	394.889
Totaal mutaties	1.373.035	2.492.585
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.805.882	19.619.753
Cumulatieve herwaarderingen	17.858.046	16.671.140
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	37.663.928	36.290.893

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 op pagina 38/39 beschreven vrijheidsgraden.

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 (2018: € 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 (2018: 294) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 41,6 miljoen (2018 € 39,6 miljoen).

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 2019 € 19,64 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:

SPECIFICATIE BELEIDSWAARDE	DAEB Vastgoed
Marktwaarde per 31 december	37.663.928
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	1.730.016-
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	11.486.876-
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	2.011.243-
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	2.795.349-
BELEIDSWAARDE per 31 december	19.640.444

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

- *Afslag beschikbaarheid*
In 2019 worden bij de afslag voor beschikbaarheid de overdrachtskosten niet meer meegenomen, terwijl dit in 2018 wel nog het geval was
- *Afslag betaalbaarheid*
In verhouding is de markthuur meer gestegen en onze eigen beleidshuur is gedaald waardoor de afslag groter wordt.
- *Afslag kwaliteit*
De beleidsnorm inzake onderhoud is opnieuw berekend en komt voor 2019 uit op € 1.853 (t.o.v. € 2.294). Het verschil wordt enerzijds veroorzaakt door de nieuwe definities Onderhoud en Beheer en anderzijds door de berekeningsmethodiek waarbij in 2018 een 5-jarige horizon was gehanteerd en in 2019 15 jaar.
- *Afslag beheer*
De beleidsnorm inzake beheer is opnieuw berekend en komt voor 2019 uit op € 1.075 (t.o.v. € 1.275). Het verschil wordt enerzijds veroorzaakt door de nieuwe definities Onderhoud en Beheer en anderzijds door de berekeningsmethodiek waarbij in 2018 een 5-jarige horizon was gehanteerd en in 2019 15 jaar.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie		
	2019	2018
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	778.326
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	0	778.326
Mutaties:		
Investerings	0	244.919
Overboekingen	0	-1.023.245
Totaal mutaties	0	-778.326
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	0
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	0	0

1.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onroerende en roerende zaken voor de exploitatie		
	2019	2018
Mutaties		
Investerings/desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-13.335	-13.335
Overige veranderingen	0	0
Totaal mutaties	-13.335	-13.335
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-139.863	-126.527
Boekwaarde per 31 december	110.653	123.989

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

1.4 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Latente belastingvordering	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	598.049	768.991
Mutaties afname latente belastingvorderingen	-39.201	-170.942
Boekwaarde per 31 december	558.848	598.049

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt ultimo 2019 € 732.201.

Vlottende Activa

2 Vorderingen totaal

	2019	2018
Huurdebiteuren	13.345	21.105
Overlopende activa	1.581	72.449
	<u>14.926</u>	<u>93.555</u>

2.1 Huurdebiteuren

	2019	2018
te vorderen huren zittende huurders	11.231	19.966
te vorderen huren vertrokken huurders	56	1.139
te vorderen herstel- en overige kosten	2.058	-
Totaal Huurdebiteuren	<u>13.345</u>	<u>21.105</u>

Overzicht huidige huurders met huurachterstand

Achterstand	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
	2019	2018	2019	2018
tot 1 maand	10	14	2.952	6.538
1 tot 2 maanden	5	0	3.818	0
2 tot 3 maanden	2	3	3.003	4.013
3 maanden of meer	1	4	1.457	9.416
Totaal	18	21	11.231	19.966

De van de zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,55% van de jaarlijkse huuropbrengsten (ultimo vorig boekjaar: 0,99%)

2.2 Overlopende activa

	2019	2018
Te ontvangen subsidie	-	67.700
Af te rekenen servicekosten	1.581	-
Rente banken	-	-
Vooruitbetaalde kosten	-	4.749
	<u>1.581</u>	<u>72.449</u>

3 Liquide middelen

	2019	2018
Rabobank	279.140	121.785
Spaarrekening	975.490	1.100.479
	<u>1.254.629</u>	<u>1.222.264</u>

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

Passiva

4. Eigen vermogen

4.1 Overige reserves

	2019	2018
Stand per 1 januari	8.742.125	8.091.467
Resultaat boekjaar	1.622.250	1.725.111
Vorming herwaarderingsreserve	-771.770	-1.074.452
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	87.634	-
Stand per 31 december	9.680.239	8.742.125

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 2018	17.782.616
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	1.074.452
Stand per 31 december 2018	18.857.068
Boekwaarde 1 januari 2019	18.857.068
Realisatie uit hoofde van verkoop	-87.634
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	771.770
Stand per 31 december 2019	19.541.204

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 1.622.250 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 1.622.250 dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 938.115 gerealiseerd resultaat en € 684.136 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 18-06-2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

5. & 5.1 Langlopende schulden

	2019	2018
Schulden/Leningen kredietinstellingen	9.963.932	10.205.753
Waarvan korter dan 1 jaar	997.541	241.821
Waarvan langer dan 1 jaar	8.966.391	9.963.932
Waarvan langer dan 5 jaar	7.313.324	8.855.753
Marktwaarde leningen	12.309.043	11.973.537

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. In verband met een wijziging in de berekeningssoftware van de marktwaarde leningen zijn de vergelijkende cijfers 2018 aangepast.

Borging door WSW

Per ultimo 2019 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 9.963.932 (2018: € 10.205.753) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen in 2019 bedraagt circa 3,01%, in 2018 3,03%.

Overzicht geldleningen								
Geld-gever	verval-data	schuldrest	rente	rente	aflossing	totaal	schuldrest	einddatum
		per 1-1		%		betaling	per 31-12	
BNG	15-06	750.000	28.500	3,80	-	28.500	750.000	15-06-2020
BNG	02-07	600.000	24.300	4,05	-	24.300	600.000	02-07-2021
BNG	28-12	495.699	29.792	6,01	59.037	88.829	436.662	18-12-2025
BNG	01-03	148.060	5.804	3,92	16.114	21.918	131.945	01-03-2026
NWB	02-09	3.000.000	102.900	3,43	100.000	202.900	2.900.000	01-09-2038
RABO	04-01	614.619	17.332	2,82	21.851	39.183	592.768	04-01-2039
BNG	01-02	1.597.376	32.906	2,06	44.819	77.724	1.552.557	01-02-2045
BNG	05-03	2.000.000	67.200	3,36	-	67.200	2.000.000	05-03-2034
BNG	03-04	1.000.000	12.500	1,25	-	12.500	1.000.000	03-04-2028
		10.205.753	321.234	3,01	241.821	563.055	9.963.932	

6. Kortlopende schulden

6.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2019	2018
Aflossingsverplichting komend boekjaar	997.541	241.821
	997.541	241.821

Dit betreft het kortlopend deel van de langlopende schulden, waaronder een eindaflossing van € 750.000.

6.2 Schulden aan Leveranciers

	2019	2018
Crediteuren	175.910	204.496
	175.910	204.496

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Te verrekenen BTW	-	40
Loonbelasting	-	4.748
	-	4.788

6.4 Overlopende passiva

	2019	2018
Niet-vervallen rente leningen	167.845	171.104
Accountantskosten	17.315	19.118
Vooruit ontvangen huur	48.502	55.202
Onderhoudskosten	-	61.665
Te verrekenen servicekosten	-	1.560
Overige posten	8.037	5.870
	241.699	314.519

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan het WSW, Waarborgfonds Sociale Woningbouw, uit hoofde van door het fonds geborgde leningen, dat opeisbaar wordt indien blijkt dat het risicovermogen van het fonds niet voldoende is om de aanspraken op het fonds te dekken.

Ultimo van het jaar bedraagt het obligo $3,85\% \times \text{€ } 9.963.932 = \text{€ } 383.611$.

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 € 425,- per vhe en 6% van de jaarlijkse project onderhoudslasten

Gebeurtenissen na balansdatum

COVID-19

In januari 2020 zijn we wereldwijd geconfronteerd met de uitbraak en de gevolgen van het Corona virus (COVID-19). Sinds begin maart 2020 zijn ook in Nederland besmettingen met het virus geconstateerd. Vanaf dat moment is Woningstichting Berg en Terblijt gestart met het treffen van maatregelen om besmettingsgevaar te verkleinen en huurders te beschermen. De getroffen maatregelen hebben financiële gevolgen voor Woningstichting Berg en Terblijt.

Deze gebeurtenis na balansdatum heeft voor Woningstichting Berg en Terblijt geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2019. Er is geen sprake van materiële afwaarderingen van activa, afwaarderingen van openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

Het uitbreken van het Corona virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Voor Woningstichting Berg en Terblijt spelen er geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling.

Toekomstige effecten op omzet en kosten

De getroffen maatregelen van Woningstichting Berg en Terblijt zullen naar verwachting invloed hebben op de toekomstige kosten en inkomende kasstromen van Woningstichting Berg en Terblijt. Het is niet mogelijk een betrouwbare schatting van de effecten te geven omdat onduidelijk is hoe lang de maatregelen gevoerd worden.

Effecten op balanswaarderingen

Het vastgoed van Woningstichting Berg en Terblijt is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting Berg en Terblijt heeft hiervoor de parameters en uitgangspunten zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 toegepast. Naar verwachting zal het COVID2019-virus en de getroffen landelijke maatregelen invloed hebben op de verwachte parameters.

We hebben in dit kader gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op onze basis-meerjarenbegroting, waarbij Woningstichting Berg en Terblijt blijft voldoen aan de WSW-risico's. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen.

Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op Woningstichting Berg en Terblijt niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op Woningstichting Berg en Terblijt. Echter, gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses, hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen zijn in euro's)

7. Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	2.064.200	2.037.526
Huurderving wegens leegstand	-9.995	-18.247
Dotatie dubieuze debiteuren	-	-
	<u>2.054.205</u>	<u>2.019.279</u>

De stijging van de huuropbrengst wordt met name veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging en lagere leegstand gedurende het jaar.

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

8.1 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	36.015	35.953
Af: Vergoedingsderving: wegens leegstand	-235	-239
Vergoeding servicekosten niet verrekenbaar	9.560	9.687
Aanpassing tarieven / te verrekenen met huurders	1.581	-1.560
	<u>46.921</u>	<u>43.840</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

	2019	2018
Exploitatielasten inzaken service contracten	12.971	8.713
Exploitatielasten inzake verrekenbare servicekosten	37.361	34.153
Totaal lasten servicecontracten	<u>50.332</u>	<u>42.866</u>

9. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende overige organisatiekosten	177.409	168.774
Toegerekende afschrijvingen	13.335	13.335
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>190.745</u>	<u>182.110</u>

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2019	2018
Computersoftware	2.487	2.487
Onroerende en roerende zaken voor de exploitatie	10.848	10.848
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>13.335</u>	<u>13.335</u>

10. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Planmatig onderhoud	508.267	408.840
Mutatieonderhoud	56.643	65.290
Klachtenonderhoud	109.180	122.766
Totaal onderhoudslasten	674.090	596.896

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

	2019	2018
Saneringsheffing	-	19.507
Verhuurderheffing	184.665	189.337
OZB	75.414	76.200
Toegerekende overige organisatiekosten	20.567	29.667
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	280.646	314.711

12. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2019	2018
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	179.000	-
Af: boekwaarde	-108.540	-
Af: direct toerekenbare kosten	-3.273	-
	67.188	-

In 2019 is er één woning verkocht (Vinkenweg 19).

13. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Investering DAEB-vastgoed	-	-
Terugname waardeverminderingen	415.136	394.889
Overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	415.136	394.889

14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	771.770	1.074.452
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	771.770	1.074.452

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

	2019	2018
O.a. inschrijfvergoedingen woningzoekenden	2.680	3.573
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	2.680	3.573

16. Overige organisatiekosten

	2019	2018
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	38.561	24.258
Automatiseringskosten	22.187	25.731
Bestuurs- en toezichtskosten	73.493	76.714
Huisvestigingskosten	2.151	1.526
Subtotaal beheerskosten	136.391	128.228
Heffingen:		
Verzekeringen	11.887	11.338
Contributies	2.307	2.231
Overige heffingen	2.797	1.809
Subtotaal heffingen	16.992	15.377
Overige bedrijfslasten:		
Incassokosten	430	326
Accountantskosten	28.858	40.293
Subtotaal overige bedrijfslasten	29.288	40.619
Totaal overige organisatiekosten	182.671	184.225

17. Financiële baten en lasten

	2019	2018
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-10	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-10	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	317.975	319.090
Overige rentelasten	-	82
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	317.975	319.172

Fiscale en commerciële resultatenrekening 2019

Resultatenrekening 2019	Commercieel	Fiscaal	Vershil
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huren	2.054.205	2.054.205	-
Vergoedingen	46.921	46.921	-
Verkoop onroerende zaken	67.188	-0	-67.188
Overige bedrijfsopbrengsten	2.680	2.680	-
Som der bedrijfsopbrengsten	2.170.993	2.103.805	-67.188
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken	-13.335	-135.776	-122.441
Lasten onderhoud	-674.090	-738.985	-64.895
Leefbaarheidsuitgaven	-	-	-
Lasten servicecontracten	-50.332	-50.332	-
Beheerkosten	-373.416	-373.416	-
Overige bedrijfslasten	-267.311	-251.000	16.311
Som der bedrijfslasten	-1.378.484	-1.549.509	-171.025
BEDRIJFSRESULTAAT	792.510	554.297	-238.213
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	10	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-317.975	-317.975	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.186.906	-	-1.186.906
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.661.451	236.332	-1.425.119
Mutatie 2.2.8. VSO II	-	1.988.924	1.988.924
RESULTAAT NA BELASTINGEN	1.661.451	2.225.256	563.805
Voorwaartse verliesverrekening		-2.225.256	
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 34 en 35.

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningstichting is gekomen bedraagt € 42.297 (2018 € 47.238) en is naar individuele bestuurders als volgt gespecificeerd (in euro's):

Bezoldiging Algemeen Bestuur		
	2019	2018
Voorzitter	14.952	16.689
Secretaris	9.965	11.924
Penningmeester	9.965	11.924
Lid	2.971	2.869
Lid	1.975	1.916
Lid	1.975	1.916
Lid	494	-
Totaal	42.297	47.238

Voor operationele activiteiten is aan het Dagelijks Bestuur een totale vergoeding betaald van € 14.961 (2018: € 14.319), die naar de individuele bestuursleden als volgt is gespecificeerd:

Vergoeding operationele activiteiten		
	2019	2018
Voorzitter	4.987	4.773
Secretaris	4.987	4.773
Penningmeester	4.987	4.773
Totaal	14.961	14.319

Commissarissen

De bezoldiging van de huidige 3 commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningstichting is gekomen bedraagt € 4.259 (2018: € 4.732) per commissaris.

Wet normering Topinkomens

De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt na indexering voor 2019: € 194.000. (2018: € 189.000.)

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

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

Grootte Klasse Woningcorporatie	Maximale bezoldiging
A	€ 91.000
B	€ 102.000
C	€ 114.000
D	€ 123.000
E	€ 142.000
F	€ 162.000
G	€ 183.000
H	€ 194.000

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

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

Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor 2019 € 91.000 (klasse A).

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

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

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

Naam	Functie	Duur van het dienstverband in het boekjaar
C.P.E. Abels	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
J.H.E. Vissers	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
A.J.M. van Rijen	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
H.J.G.M. Huntjens	Voorzitter bestuur	01-01 t/m 31-12
A.N.H. Mulkens	Peningmeester bestuur	01-01 t/m 31-12
J.H. Spaans	Secretaris bestuur	01-01 t/m 31-12
J.M.M. Dauven	bestuurslid	01-01 t/m 31-12
W. van de Wier	bestuurslid	01-01 t/m 31-12
C.P.H.Savelkoul	bestuurslid	01-01 t/m 31-12
M.H.M.G. Leenders - Stassen	bestuurslid	01-10 t/m 31-12

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2019			
bedragen x € 1	H.J.G.M. Huntjens	A.N.H. Mulkens	J.H. Spaans
Funcctiegegevens	Voorzitter	Penningmeester	Secretaris
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,25	0,19	0,19
Dienstbetrekking?	nee	nee	nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 19.939	€ 14.952	€ 14.952
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
<i>Bezoldiging</i>	€ 19.939	€ 14.952	€ 14.952
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.229	€ 15.170	€ 15.170
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
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 2018			
bedragen x € 1	H.J.G.M. Huntjens	A.N.H. Mulkens	J.H. Spaans
Funcctiegegevens	Voorzitter	Penningmeester	Secretaris
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,25	0,19	0,19
Dienstbetrekking?	nee	nee	nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 21.462	€ 16.697	€ 16.697
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
<i>Bezoldiging</i>	€ 21.462	€ 16.697	€ 16.697
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.750	€ 16.922	€ 16.922

Gegevens 2019			
bedragen x € 1	J.M.M. Dauven	W. van de Wier	C.P.H. Savelkoul
Funcctiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,09	0,08	0,08
Dienstbetrekking?	nee	nee	nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 2.971	€ 1.975	€ 1.975
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
<i>Bezoldiging</i>	€ 2.971	€ 1.975	€ 1.975
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 8.590	€ 7.580	€ 7.580
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
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 2018			
bedragen x € 1	J.M.M. Dauven	W. van de Wier	C.P.H. Savelkoul
Funcctiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,09	0,08	0,08
Dienstbetrekking?	nee	nee	nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 2.869	€ 1.916	€ 1.916
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
<i>Bezoldiging</i>	€ 2.869	€ 1.916	€ 1.916
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 8.178	€ 7.221	€ 7.221

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2019		
bedragen x € 1		
M.H.M.G. Leenders - Stassen		
Functiegegevens	Lid	
Kalenderjaar	2019	2018
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/10 – 31/12	N.v.t.
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	3	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 187	€ 182
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 1.911	N.v.t.
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja in 2019	N.v.t.
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 494	N.v.t.
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 494	N.v.t.
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019			
bedragen x € 1			
A.J.M. van Rijen C.P.E. Abels J.H.E. Vissers			
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 3.520	€ 3.520	€ 3.520
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 9.100	€ 9.100	€ 9.100
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
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 2018			
bedragen x € 1			
A.J.M. van Rijen C.P.E. Abels J.H.E. Vissers			
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 3.911	€ 3.911	€ 3.911
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700

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 vanaf 2019 Q-Concepts zijn als volgt:

Honoraria controle jaarrekening

	2019	2018
Q-Concepts	29.000	
Deloitte		40.000
Totaal accountantskosten	29.000	40.000

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

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt is opgemaakt door het bestuur op 8 juni 2020.

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 8 juni 2020.

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 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; en
3. 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 vallen en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 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 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 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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:

- het bestuursverslag;
- de 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 35 en 36 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 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 35 en 36 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 toezicht 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 Regelgeving Controleprotocol WNT, 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 2020
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

drs. B.W.T. Daris RA