

WONINGSTICHTING BERG EN TERBLIJT

"EEN GOED THUIS VOOR IEDEREEN"

Jaarverslag 2024

**Berg en Terblijt
Langen Akker 52
6325 CM
www.woningstichtingbergenterblijt.nl**

KvK 14614618

Inhoud:

Deel I Jaarverslag

Voorwoord	3
1 Bestuursverslag	4
Missie en visie	4
Organisatie.....	4
Governance	8
Risicomanagement	9
2 Verslag Raad van Commissarissen	12
3 Volkshuisvestingsverslag	17
Onze huurders	17
Onze woningen	21
Onze financiën	24

Deel II Jaarrekening

Balans	33
Winst en Verlies rekening.....	34
Kasstroomoverzicht 2023.....	35
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling.....	36
Toelichting op de balans	41
Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	48
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2023.....	51
Wet Normering Topinkomens.....	52
Ondertekening van de jaarrekening	54

Deel III Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	
Controleverklaring van een onafhankelijke accountant	

Voorwoord

Zoals verwacht was 2024 een enerverend jaar voor Woningstichting Berg en Terblijt. Op de valreep van 2023 liet woningstichting Maasvallei ons weten vanaf 1 januari 2025 te stoppen met de dienstverlening aan onze huurders.

Raad van Commissarissen, bewonersraad en bestuur hebben vervolgens elk vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid actief bijgedragen aan de discussie over de positiebepaling 2025 en verder van de woningstichting. In eerste instantie hebben we gezocht naar een mogelijkheid om zelfstandig te blijven. Toen dat geen haalbare optie bleek, is plan B in werking gegaan.

We zochten naar een corporatie die past bij onze woningstichting en die meerwaarde voor onze huurders biedt als het gaat om schaal en visie. De keuze viel op Servatius, en we zijn blij dat Servatius bereid is gevonden is om vanaf 2025 de dienstverlening aan onze huurders over te nemen én om een intentieverklaring tot fusie te tekenen. December jongstleden is het voorgenomen fusiebesluit bekrachtigd door beide Raden van Commissarissen. Vanaf januari 2025 worden alle formele stappen doorlopen om tot een juridische fusie te komen per 1-1-2026. Met vertrouwen wordt er gewerkt aan een zo goed mogelijke integratie van de dienstverlening aan de huurders van Berg en Terblijt binnen de uitvoeringsorganisatie van Servatius.

Op het wereldtoneel zijn toenemende grote spanningen. We hebben te maken met een oorlog in Oekraïne die heeft geleid tot een van de grootste energiecrisissen van de laatste 50 jaren. Naast snel toenemende inflatie stegen de energieprijzen in rap tempo. Dit raakte niet alleen de woningstichting in haar financiële continuïteit maar vooral ook onze huurders. Met energietoelagen en een eenmalige huurverlaging is geprobeerd de stijgende consumenten- en energieprijzen te compenseren.

Oplopende inflatie leidt tot hogere onderhoudskosten. Ook voor ons betekenen deze ontwikkelingen dat we scherper aan de wind moeten zeilen. Dat zien we terug in de planning van onderhoudsprojecten en duurzaamheidsmaatregelen.

In het najaar van 2024 is gewerkt aan de overdracht van de dienstverlening van woningstichting Maasvallei naar Servatius en is een begin gemaakt met de haalbaarheidsstudie naar fusie met Servatius. 2025 zal vooral in het teken staan van de verdieping van de samenwerking met Servatius en het doorlopen van het formele fusieproces.

Namens het bestuur van woningstichting Berg en Terblijt

De voorzitter

1 Bestuursverslag

Missie en visie

Woningstichting Berg en Terblijt is ontstaan uit de Woningvereniging Berg en Terblijt, opgericht op 3 december 1949. Woningstichting Berg en Terblijt is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet bij Koninklijk Besluit nummer 29, d.d. 5 mei 1950. De woningstichting is ingeschreven in het stichtingenregister onder nummer 14614618 bij de Kamer van Koophandel.

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

Een goed Thuis voor iedereen

Woningstichting Berg en Terblijt is als sociale verhuurder actief in de kernen Berg, Terblijt, Geulhem en Vilt binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul. De missie is 'Een goed Thuis voor iedereen'. Niet alleen heeft iedereen recht op een dak boven het hoofd, een goed huis maar vooral ook op een huis dat voelt als thuis en dat kwalitatief in orde is.

De woningen liggen in de gemeente Valkenburg. Het landschappelijke gebied tussen de steden Maastricht, Aken en Luik, op het plateau van Margraten en op de randen van het beekdal van de Geul en het rivierdal van de Maas. De woningstichting draagt aan deze omgeving bij met haar duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen. Wij zorgen ervoor dat de woningen voor iedereen betaalbaar zijn. Het aanbod van woningen is divers en gericht op de verschillende fases van het leven: starters, senioren, gezinnen of eenpersoons huishoudens.

Het woningbezit bedraagt momenteel 294 woningen. Met het strategisch onderhoudsprogramma worden de woningen bij de tijd gehouden. Het thema duurzaamheid heeft in 2024 op verschillende manieren de aandacht gekregen. Als corporatie maken we werk van de verduurzaming van onze woningen. Bij onderhoudsprojecten wordt tegelijkertijd zoveel als mogelijk verduurzaamd. Tevens zijn we een onderzoek gestart naar de mogelijkheden om de verduurzamingsopgave te versnellen. Hiervoor zijn die eerst beter in beeld gebracht. De onderzoeksresultaten zijn in de begroting 2025 meegenomen in de investeringskeuzes.

In het volkshuisvestelijk deel van dit jaarverslag wordt nader ingegaan op de diverse werkgebieden. In dit bestuurlijk verslag beperken we ons tot de specifieke zaken die met name de continuïteit van de woningstichting betreffen, alsmede de bestuurlijk beleidsontwikkeling en de hieruit voortvloeiende activiteiten, die op basis van de aangepaste Woningwet 2022 worden vormgegeven.

Organisatie

Het Bestuur en de Raad van Commissarissen

Woningstichting Berg en Terblijt wordt bestuurd door een zes-hoofdig bestuur. De taken die bij grotere corporaties door één bestuurder uitgevoerd worden zijn hier verdeeld over zes personen. De zes bestuursleden zijn allen statutair bevoegd bestuurder.

Vanaf 1 januari 2024 is het bestuur als volgt samengesteld:

- | | |
|---|------------------------|
| • Mevrouw M. Vankan, voorzitter | benoemd tot 01-07-2026 |
| • Mevrouw M. Leenders-Stassen, secretaris | benoemd tot 01-10-2027 |
| • De heer J. Van Kan, penningmeester | benoemd tot 01-09-2028 |
| • De heer R. Van Houten vastgoed | benoemd tot 01-01-2027 |
| • De heer J. Dauven communicatie | benoemd tot 01-07-2028 |
| • De heer C. Savelkoul | benoemd tot 23-08-2025 |

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

De heer Van Kan en de heer Dauven zijn in 2024 door de Aw herbenoemd.

De heer Van Houten heeft om gezondheidsredenen per 1 juli 2024 zijn werkzaamheden moeten neerleggen. Zijn portefeuille is niet overgenomen door een nieuw bestuurslid maar is verdeeld over

de andere vijf bestuursleden en een externe projectleider voor de uitvoering. Deze keuze is gemaakt omdat op dat moment duidelijk was dat er per 1-1-2025 een nieuwe dienstverlener aangetrokken zou worden en er rond de zomer 2024 een intentieovereenkomst gesloten zou worden met woningstichting Servatius om gezamenlijk een haalbaarheidsstudie naar fusie uit te voeren. Een van de taken van de nieuwe dienstverlener is het adviseren van het bestuur op vastgoed- en onderhoudsvraagstukken.

PE-punten

Het bestuur c.q. de individuele leden voldoen aan de verplichting voor het behalen van PE-punten. Het voltallige bestuur heeft in 2024 aan een themabijeenkomst wonen-zorg deelgenomen voor in totaal 15 PE-punten. Daarnaast heeft de voorzitter individueel nog 4 punten extra gehaald door deelname aan een thema bijeenkomst 'social design'.

Nevenwerkzaamheden

Overzicht nevenwerkzaamheden bestuursleden.

M. Vankan	Lid RvC Woonpartners Helmond, lid RvC Trajekt, lid bestuur stichting kringloopbeheer Limburg (Dubbel Impact)
M. Leenders- Stassen (secretaris)	Manager afdeling Ruimte gemeente Meerssen Voorzitter Stichting Scouting Sint Monulphus te Berg en Terblijt
J. van Kan (finance)	Accountmanager Groot Zakelijk Rabobank Limburg
J. Dauven (bewonerszaken en communicatie)	Bestuurslid Stichting Loester ins mèt Bestuurslid Stichting vrienden speciaal onderwijs Roermond
C. Savelkoul (op voordracht bewonersraad)	Lid Adviesraad Sociaal Domein gemeente Valkenburg aan de Geul Vrijwilliger particuliere belastingpraktijk FNV
R. van Houten (vastgoed)	Senior medewerker onderhoud en vastgoed woningcorporatie Zaam Wonen

Bezoldiging

De bezoldiging van de bestuurders die in het boekjaar 2024 ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt en is naar de individuele bestuurder als volgt gespecificeerd:

Functionaris	2024	2023	2022	2021
Voorzitter	9.662	11.630	14.154	13.239
Secretaris	8.728	11.630	11.261	10.590
Penningmeester	6.234	8.722	11.261	10.590
Vastgoed	1.893	2.910	3.377	3.106
Communicatie-verhuur	3.740	2.910	2.271	2.048
Lid op voordracht bewonersraad	3.182	2.910	2.271	2.048
Totaal	33.439	40.712	44.595	40.563

Er is voor de uitvoering van operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 37.155 (2023 € 28.623), die naar de respectievelijke individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

Vergoeding operationele activiteiten Bestuur inclusief onkosten

Functionaris	2024	2023	2022	2021
Voorzitter	9.663	2.815	5.541	7.940
Secretaris	4.987	2.815	5.541	2.650
Penningmeester	7.481	5.723	5.541	2.650
Vastgoed	5.049	8.634	0	0
Communicatie-verhuur	9.975	8.634	0	0
Bewonersraad	0	2	0	0
Totaal	37.155	28.623	16.623	14.298

Conform het in 2018 genomen besluit worden de bestuurs- en commissarissenvergoedingen jaarlijks verhoogd met het indexcijfer zoals dat voor het komende jaar door de Aw als loonstijgingspercentage voor de beheerkosten wordt gehanteerd ("Leidraad economische parameters dPi 2024" van de Aw).

Voor alle vergoedingen geldt dat zij niet alleen zijn gebaseerd op de benodigde werktijdfactor, maar ook gerelateerd worden aan de volgens de WNT geldende maximumbedragen. De totale bestuurskosten in 2024 bedragen € 70.594. Dit is per saldo 65% (*in 2023: 67%*) van de maximaal toegestane salariskosten van een éénhoofdig bestuur (Klasse A). We blijven met de totale bestuursvergoedingen binnen de norm van de WNT, zoals die geldt voor de klasse A (< 751 woningen) van de woningcorporaties in Nederland. Vanaf juli 2024 zijn de werkzaamheden van de voorzitter substantieel toegenomen door de oriëntatie op een nieuwe dienstverlener, de overdracht van Maasvallei naar Servatius, de implementatie van de dienstverlening bij Servatius per 1-1-2025 en de voorbereidende besluitvorming voor de voorgenomen fusie met Servatius per 1-1-2026. De RvC heeft het besluit genomen de vergoeding van de voorzitter meer in lijn te brengen met de gewerkte uren.

Raad van Commissarissen

Op het bestuur wordt toezicht gehouden door de Raad van Commissarissen. Deze bestaat uit drie leden. Per 1 januari 2023 zijn er twee nieuwe leden aangetreden, de heer R. Herben (profiel vastgoed) en mevrouw P. Huls (profiel governance – juridisch). De heer J. van Rijen is de voorzitter. Per 1-1-2025 eindigt de tweede termijn van de heer van Rijen. In paragraaf II van dit jaarverslag is te lezen waar de RvC zich in 2024 specifiek mee heeft bezighouden.

Bewonersraad

In 2024 bestond de Bewonersraad uit de volgende 5 personen:

- De heer B. Keijderer (Voorzitter)
- De heer J. Blom
- De heer R. Hellewig (afgetreden per 1-10-2024)
- De heer H. Dirix (sinds 1 juni 2024)
- De heer P. Candel (sinds 1 juni 2024)

Woningstichting Berg en Terblijft heeft een actieve deskundige bewonersraad die gemiddeld 4 keer per jaar met het bestuur overlegt over de onderwerpen die voor de huurders van belang zijn. Zij maken gebruik van hun formele advies- en instemmingsrecht bij o.a. het huurbeleid en het vaststellen van de begroting. De bewonersraad heeft in 2024 afscheid genomen van 1 lid en heeft 2 nieuwe leden verwelkomd. Bewonersraad (en bestuur) proberen huurders te werven om actief te worden in de bewonersraad. Hiervoor maken ze onder andere gebruik van de Nieuwsbrief die de woningstichting twee keer per jaar uitbrengt.

De bewonersraad heeft in 2024 formeel advies uitgebracht op de begroting, het huurbeleid en de Prestatie Afspraken. De bewonersraad heeft actief met het bestuur gesproken over de te maken keuzes voor het onderhoudsbeleid 2025 en verder. De bewonersraad is gedurende het jaar 2024 betrokken bij de oriëntatie op de keuze voor een nieuwe dienstverlener en bij het besluitvormingsproces voorgenomen fusie.

Dienstverlening door woningstichting Maasvallei

Woningstichting Berg en Terblijt heeft geen eigen werkapparaat en dus ook geen ondernemingsraad. Het technisch beheer, de verhuur en de financiële- en huurdersadministratie worden uitgevoerd door woningcorporatie Maasvallei. Ook de voorbereiding, begeleiding en uitvoering van nieuwe projecten zijn bij Maasvallei onder gebracht, net als de uit het Strategisch Voorraad Beleid voortvloeiende renovatie- en groot onderhoudsprojecten. Voor de projectvoorbereiding van de nieuwbouw Bergervliet en Vilt is een gespecialiseerde projectleider ingehuurd.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft vanaf 2023 geïnvesteerd in het aanpassen van haar werkwijzen en procedures aan die van Maasvallei. Woningstichting Berg en Terblijt komt daarmee tegemoet aan het verzoek van Maasvallei om waar mogelijk praktisch samen te werken om zo het beslag op de personele capaciteit van Maasvallei te verkleinen. Zowel bij aanbestedingen van onderhoudsprojecten, als bij het proces van woningtoewijzing en in de ketensamenwerking reparatie onderhoud is woningstichting Berg en Terblijt aangesloten bij de procedures en werkprotocollen van Maasvallei. Concreet betekent dat onder meer dat we het besluit genomen hebben om in 2024 lid te worden van Thuis in Limburg, de woningmarkttool waar bijna alle Limburgse woningcorporaties bij zijn aangesloten. Door onze woningen op Thuis in Limburg te adverteren, krijgt de woningcorporatie een groter zoekbereik, is het zoeken naar een passende woning voor toekomstige huurders eenvoudiger en is het verhuurproces vereenvoudigd. Het hele Limburgse aanbod van sociale huurwoningen op één site, het Funda voor de sociale huurmarkt.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft een vijfjarige dienstverleningsovereenkomst met Maasvallei die jaarlijks geëvalueerd wordt en een opzegtermijn heeft van één jaar. Na de jaarlijkse evaluatie van de dienstverleningsovereenkomst heeft de bestuurder van Maasvallei ons eind 2023 laten weten deze per 1-1-2025 op te gaan zeggen. Maasvallei wilde niet verder op de huidige voet waarbij Maasvallei vooral het beheer doet voor Berg en Terblijt. Zij wilde samen verkennen of er voor de toekomst een strategische samenwerking (fusie) mogelijk is. Het bestuur van Berg en Terblijt had begrip voor dit standpunt maar wilde eerst de eigen positie van de woningstichting bepalen. Eind 2023 en januari 2024 zijn in strategie bijeenkomsten de ontwikkelingen in beeld gebracht waarmee de corporatie te maken krijgt, is onderzocht wat dat betekent voor de huurders van Berg en Terblijt en is besproken welke keuzes de corporatie hierin kan maken voor wat betreft haar positie en organisatievorm.

Het bestuur en RvC heeft in eerste instantie onderzocht wat er nodig is om als zelfstandige corporatie voor de huurders van Berg en Terblijt werkzaam te blijven. Er is voor deze verkenning een groslijst van zes corporaties gemaakt die alle actief zijn in de regio Zuid-Limburg. Belangrijke criteria zijn o.a. dat het werkgebied van deze corporaties grenst aan het werkgebied van Berg en Terblijt, dat de visie op leefbaarheid en dienstverlening met elkaar overeenkomt en dat de kwetsbaarheid van de (organisatie van de) dienstverlening verkleind wordt. Een extern adviseur heeft in opdracht van het bestuur de verkennende gesprekken gevoerd en aan bestuur en RvC gerapporteerd en geadviseerd over de vervolgstappen. In eerste instantie stonden alle zes de corporaties open voor een gesprek, maar geen van deze corporaties bleek bereid om de dienstverlening over te nemen onder de voorwaarden zoals Berg en Terblijt deze geformuleerd heeft: zowel de uitvoerende verhuur- technisch en administratieve taken oppakken maar ook ondersteuning op de meer beleidsmatige activiteiten zoals ontwikkelen van een portefeuillestrategie, beleid wonen-zorg of het huurbeleid.

Met RvC, bestuur en bewonersraad is vervolgens gesproken over een plan B dat erop gericht moet zijn om de dienstverlening aan de huidige én toekomstige huurders van de woningstichting Berg en Terblijt te garanderen. Met drie corporaties zijn vervolggesprekken gevoerd en op basis daarvan heeft woningstichting Berg en Terblijt de keuze gemaakt om met Servatius verder te praten over de optie om de dienstverlening voor een jaar over te nemen met het uiteindelijke doel na een jaar een juridische fusie aan te gaan. Servatius heeft over dit verzoek moeten nadenken en gesprekken gevoerd met hun eigen HBV en RvC. Servatius heeft geen groeidoelstelling maar wil in deze haar maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen. September 2024 heeft dat geleid tot het ondertekenen van een intentieovereenkomst fusie in aanwezigheid van onder andere de huurders-vertegenwoordiging van beide corporaties.

In het najaar 2024 zijn samen met Servatius twee sporen bewandeld. Eén spoor gericht op de overdracht van de dienstverlening van Maasvallei naar Servatius per 1-1-2025 en het andere spoor op het nemen van een go-no go besluit voorgenomen fusie. Beide Raden van Commissarissen hebben in december 2024 op basis van een haalbaarheidsstudie groen licht gegeven voor een fusie tussen de woningstichting Berg en Terblijt en Servatius. Het jaar 2025 zal in het teken staan van

het volgen van de formele juridische procedures om te komen tot een juridische fusie per 1-1-2026.

Governance

Woningstichting Berg en Terblijt onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2020. De code geeft richting aan hoe we functioneren om onze maatschappelijke opdracht goed te kunnen uitvoeren. Deze kent 5 principes die gaan over het komen tot een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, het afleggen van verantwoording en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor het gesprek, bewustzijn en het beheersen van risico's. Deze code is leidend in ons handelen.

Integriteit

Integriteit heeft te maken met normen en waarden en met respect oog hebben voor de belangen van anderen. We hebben een integriteitscode die het kader vormt waarbinnen ons handelen moet passen. Sinds januari 2023 staat het onderwerp integriteit als vast punt op de agenda van zowel het bestuur als de RvC. Door dilemma's en praktijkervaringen met elkaar te bespreken ontwikkelen we een sterker gedeeld normen- en waarden kader. Onderwerpen die concreet besproken zijn hebben te maken met het voorkomen van de schijn van belangenvermenging bij aanbesteding. Ook is er opnieuw gesproken over de nevenfuncties en het bezit van vastgoed anders dan de woning die voor eigen bewoning gebruikt wordt. Voor dit laatste onderwerp is de handreiking beoordelen vastgoed bezit gebruikt. De nevenfuncties en het bezit van vastgoed van leden van het bestuur zijn met elkaar besproken en vastgelegd. De conclusie is dat er geen sprake is van mogelijke schijn van belangenvermenging. Ook de deelname van bestuursleden aan aanbestedingen is besproken en vastgelegd en heeft niet geleid tot mogelijke schijn van belangenvermenging.

Klokkenluidersregeling

In 2023 is de klokkenluidersregeling geactualiseerd. We zijn zoveel als mogelijk aangesloten bij de werkwijze van Maasvallei en hebben de regeling extern laten toetsen. Ook al heeft Berg en Terblijt niet zelf medewerkers in dienst dan nog vinden wij het belangrijk dat mensen die werken voor Berg en Terblijt bij mogelijke misstanden weten waar ze zich kunnen melden. De regeling is in december 2023 gepubliceerd op de website van de woningstichting Berg en Terblijt.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Ook het AVG-beleid en de privacyverklaring zijn in het verslagjaar geactualiseerd. Woningstichting Berg en Terblijt heeft een verwerkersovereenkomst met woningcorporatie Maasvallei. Berg en Terblijt verwerkt niet zelf gegevens van huurders en voert niet zelf de financiële administratie. Berg en Terblijt is als verwerkingsverantwoordelijke op grond van (AVG) verantwoordelijk voor de naleving van de AVG. Maasvallei voert uit naam van Berg en Terblijt diverse werkzaamheden uit en levert diensten waarbij persoonsgegevens worden verwerkt. Maasvallei vervult conform de definitie uit de AVG de rol van verwerker. Middels afspraken tussen Maasvallei en woningstichting Berg en Terblijt wordt toegezien op de juiste uitvoering en verwerking van persoonsgegevens. Maasvallei legt middels een "Eigen Verklaring Verwerker 2023 voor Berg en Terblijt" hierover jaarlijks verantwoording af aan woningstichting Berg en Terblijt.

De geactualiseerde privacy verklaring is gepubliceerd op de website van de woningstichting Berg en Terblijt.

Woningstichting Berg en Terblijt maakt gebruik van dezelfde automatiseringssystemen als Maasvallei. Middels genoemde verwerkingsovereenkomsten is de veiligheid en betrouwbaarheid van de systemen zoveel als mogelijk afgedekt. De bestuursleden maken daarnaast gebruik van e-mail waarmee naast informatie ook documenten verzonden worden. Om te voorkomen dat we teveel risico lopen v.w.b. cybercriminaliteit hebben we besloten om over te gaan op werken in de Cloud. De bestuursleden werken vanaf januari 2024 op beveiligde computers, binnen een beschermde SharePoint en kunnen zo op een veilige manier documenten en informatie met elkaar delen.

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 2024 zijn er geen (formele) klachten schriftelijk ingekomen.

Visitatie

Woningstichting Berg en Terblijt is in april-mei 2023 gevisiteerd volgens de nieuwe visitatiemethodiek 7.

Samenvattend oordeel visitatie:

- Goede prestaties, sterke lokale verankering en goede interactie met de huurders.
- Goede samenwerking met bewonersraad, de huurders staan centraal.
- Versnelling van de verduurzaming ingezet en inzet voor nieuwbouw.
- Korte lijnen met samenwerkingspartners.
- Aandacht nodig voor Governance, formele vastlegging i.v.m. transparante verantwoording en controle.
- Aandacht voor leefbaarheid bij renovaties.
- Meer inzet op strategische samenwerking met Maasvallei.
- Aandacht voor eigenheid wat meer kosten met zich mee kan brengen en standaardiseren om kosten te beperken.

Woningstichting Berg en Terblijt is tevreden met het samenvattend oordeel en heeft de aanbevelingen ter harte genomen en omgezet in acties die deels nog doorlopen in 2024. Het volledige rapport is terug te lezen op de website van de woningstichting.

Ontwikkeling van de organisatie

Samen met de RvC heeft het bestuur een workshop wonen-zorg gevolgd en is er gesproken over de toekomst van de corporatie. Het bestuur heeft in januari 2024 het visiedocument 2024-2028 vastgesteld: "Een Thuis voor iedereen". De RvC is actief betrokken geweest bij de verkenning voor een nieuwe dienstverlener en bij het proces om te komen tot het voorgenomen fusiebesluit.

Risicomanagement

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

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

Jaarlijks worden de interne en externe bedrijfsrisico's analyse geactualiseerd en herbeoordeeld.

Strategische risico's

Het voltallige bestuur heeft eind 2023 en begin 2024 samen met de RvC de strategische risico's opnieuw in kaart gebracht en beoordeeld. De risico's hebben we voorzien van een waardering en we hebben besproken wat we kunnen doen om de risico's te beheersen. Deze beheersmaatregelen verankeren we in onze besluitvorming en in ons werk- cq jaarplan.

De risicofilosofie van woningstichting Berg en Terblijt is aan verandering onderhevig. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen daadkracht van corporaties en daardoor ziet het bestuur ruimte voor het nemen van beheerste risico's. De risico attitude van woningstichting Berg en Terblijt scoort tussen behoudend en modaal. Voor 2024 bepaalt de te vernieuwen samenwerking (strategisch of sec uitvoerend, behorend) met een partner in hoeverre we terughoudender of vooruitstrevender moeten zijn in het nemen van risico's.

De mondiale ontwikkelingen hebben laten zien welke invloed deze hebben op onze samenleving. De oorlog in Oekraïne heeft laten zien hoe kwetsbaar we zijn als het gaat om tekorten in materialen en prijsstijgingen, inflatie en hogere rentes. Ondanks dat de bouwkosten stijgen voor nieuwbouw hebben wij de kosten van met name het nieuwbouwproject Bergervliet weten te beperken. Ook het verbouwen en onderhouden van de woningen is duurder geworden en dit vormt

een risico voor ons financieel beleid. We zien dat we meer geld kwijt zijn aan investeringsopgaves en onderhoud en dat het geld dat we hiervoor moeten lenen duurder wordt. We moeten scherp blijven in onze afwegingen om onze ambities uit te voeren en woningen betaalbaar te houden. De verduurzamingsopgave leidt tot hogere investeringen voor de corporatie maar tot lagere woonlasten voor de huurders. In de besluitvorming wordt deze afweging meegenomen.

Continuïteit voor de dienstverlening aan de huidige en toekomstige huurders van woningstichting Berg en Terblijt is als belangrijkste strategisch risico voor komend jaar gedefinieerd. 2024 staat in het teken van onderzoek naar de positie van de corporatie. De zelfstandige positie van de woningstichting Berg en Terblijt is als te risicovol beoordeeld en heeft geleid tot het nemen van de stappen met betrekking tot de oriëntatie op een nieuwe dienstverlener en een voorgenomen fusiebesluit.

Operationele risico's

Waar strategische risico's voornamelijk gevormd worden door externe factoren hebben de operationele risico's vooral te maken met de organisatie zelf. Bij investeringsvoorstellen worden de risico's in kaart gebracht en worden de beheersmaatregelen gedefinieerd.

De belangrijkste risico's voor 2024 zijn dat de dienstverlening in gevaar komt met name door capaciteitsproblemen bij de dienstverlenende corporatie. Een ander belangrijk risico is de interne werkdruk van een aantal bestuursleden. Dit is inherent aan het zijn van een kleine corporatie die wat betreft wet- en regelgeving aan precies dezelfde voorwaarden moet voldoen als grote corporaties. Als beheersmaatregel is er tijdelijk externe deskundige ondersteuning ingehuurd voor de projectleiding nieuwbouw Bergervliet en nieuwbouw Vilt. Daarnaast is externe ondersteuning ingehuurd voor het in kaart brengen van de onderhoudsopgave en met name de verduurzamingsopgave. Het actualiseren van de portefeuillestrategie hebben we met een jaar uitgesteld. Servatius zal dit per 1-1-2026 oppakken. De RvC heeft met de voorzitter van het bestuur nieuwe afspraken gemaakt over een meer realistische ureninzet.

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

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

Jaarlijks worden de interne en externe bedrijfsrisico's analyse geactualiseerd en herbeoordeeld.

Fraude risico's

Vanuit de frauderisicoanalyse is onderzocht welke risico's bij de woningstichting Berg en Terblijt aanwezig kunnen zijn vanuit de activiteiten en primaire processen. Hierbij is vastgesteld dat de woningstichting beschikt over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. We onderkennen als de belangrijkste frauderisico's:

Risico	Beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid en staatsteunnorm en functiescheiding hierin, woonruimteverdeling conform vastgelegde bemiddelingsprocedure. Toewijzing via Thuis in Limburg sinds juni 2024
Manipulatie van cijfers d.m.v. schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.

Risico	Beheersmaatregel
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

Het onderwerp fraude en integriteit komt periodiek terug in de gesprekken binnen het bestuur en tussen het bestuur en de RvC. We staan open voor verbetering en adviezen over AO/IB en integriteit. De woningstichting is zich bewust van de risico's van cybercrime, bespreekt dit regelmatig binnen het bestuur en heeft passende afspraken met de leveranciers waarvan de naleving periodiek getoetst wordt.

De woningstichting Berg en Terblijt beschikt niet over een fraude responsplan. Iedere casus is maatwerk en als zich een situatie voordoet, worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA publicatie 'opstellen fraude responsplan- aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders'

Doorkijk 2025- 2026

Vanaf 2026 bestaat de zelfstandige woningstichting Berg en Terblijt niet meer. Door fusie gaat het bezit per 1 januari 2026 over naar woningstichting Servatius.

Accountant

Jaarlijks toetst onze accountant of we de interne beheersing op orde hebben en of er geen risico's zijn die vragen om het treffen van maatregelen. Voor 2024 hebben we de adviezen van de accountant zo goed als allemaal opgevolgd.

Autoriteit wonen en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

In 2024 heeft regelmatig (telefonisch) contact plaatsgevonden met het bestuur, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW. Hierbij is gesproken over een aantal terugkerende governance aspecten zoals de samenstelling van het bestuur en de RvC, de rolverdeling tussen bestuur en RvC, tussen bestuur en Aw en over de nieuwbouwprojecten Bergervliet en Vilt. Met name het nieuwbouwproject Bergervliet is uitgebreid besproken. Het voornemen is 11 appartementen te kopen van een ontwikkelaar. Dit project loopt vertraging op door bezwaar- en beroepsprocedures van een omwonende. In deze procedure is de woningstichting formeel geen partij. De vertraging betekent een beperkte stijging van de bouw- en rentekosten die vooralsnog passen binnen de investeringskaders van de woningstichting. De Aw vraagt aandacht voor de weging van de hoge stichtingskosten en onrendabele top in de besluitvorming. De woningstichting vindt dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt het van groot belang is dit project als een van de weinige nieuwbouwprojecten in Berg en Terblijt, vlot te trekken. Eind 2023 heeft de rechter de bezwaarmaker in het ongelijk gesteld en was er eindelijk groen licht voor dit project. Start bouw heeft plaatsgevonden in januari 2024 en oplevering is verwacht juni 2025.

De oordeelsbrief mei 2024 geeft een positief oordeel over de woningcorporatie waarbij het onderdeel Governance-Besturing-Kwaliteit Bestuur als laag risico beoordeeld wordt. Ook het onderdeel Governance-Besturing-Kwaliteit intern toezicht wordt door de genomen stappen zoals aanpassing rooster van aftreden, als laag risico beoordeeld. De Aw vraagt aandacht voor de verantwoording van nieuwbouwprojecten en de verduurzamingsopgave. Deze onderwerpen worden zowel in de begroting 2024 als in dit jaarverslag toegelicht. Hetzelfde geldt voor de (Nationale) Prestatie Afspraken.

Het waarborgfonds sociale woningbouw (WSW), de organisatie die garant staat voor onze leningen ziet de woningstichting Berg en Terblijt als een organisatie met een laag risicoprofiel. Het financiële risico is laag en dit betekent dat investeringen verantwoord gedaan kunnen worden, passend binnen de financiële ratio's van Aw/WSW. Wel vraagt het WSW aandacht voor de onderhoudsnorm. De onderhoudsnorm en de afslag onderhoud in de beleidswaarde behoort tot de laagste in de sector. Het vermoeden bestaat dat de huidige gehanteerde beleidswaarde geen goede reflectie is van de huidige staat van het bezit.

2 Verslag Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) is toezichthouder, klankbord en werkgever tegelijk. De RvC kijkt of het bestuur zijn taken goed uitvoert en geeft zo nodig aanwijzingen. De taken en bevoegdheden van het bestuur en de RvC zijn vastgelegd in een reglement. Dit reglement sluit aan op de richtlijnen van de Governancecode en de Woningwet. Het interne toezicht is er in de eerste plaats op gericht de corporatie op de gekozen maatschappelijke koers te houden. Financiële continuïteit is daarvoor een randvoorwaarde.

In het najaar van 2024 heeft Woningstichting Maasvallei aangekondigd om de dienstverlenings-overeenkomst met Woningstichting Berg & Terblijt per 31-12-2024 te beëindigen, hetgeen ertoe geleid heeft dat bestuur en RvC van Woningstichting Berg & Terblijt in een aantal strategische sessies onder begeleiding van Atrivé met elkaar van gedachten gewisseld hebben over de positiebepaling van de organisatie voor de komende jaren. In deze sessies is een afwegingskader opgesteld aan de hand waarvan een afgewogen keuze gemaakt kan worden in de mogelijke vorm van samenwerking met een andere corporatie. Dit heeft medio 2024 ertoe geleid dat er gesprekken met een zestal collega-corporaties hebben plaatsgevonden om te bezien of één van deze organisaties een rol kan vervullen met betrekking tot de beleidsvoorbereidende en uitvoerende beheertaken voor Woningstichting Berg & Terblijt. Na zorgvuldige afweging is de keuze gemaakt om met Servatius verdere gesprekken te voeren over de dienstverlening vanaf 1 januari 2025 en is in het najaar een haalbaarheidsonderzoek van start gegaan naar een mogelijke fusie per 1 januari 2026.

Algemeen

De RvC bestaat uit drie leden met de aandachtspunten "juridische zaken/governance", "financiën" en "vastgoed". Uit hun midden zijn een voorzitter en een vice-voorzitter benoemd.

In 2024 is de samenstelling van de Raad van Commissarissen niet gewijzigd. Volgens het aftredingsschema zal per 1 januari 2025 de huidige voorzitter van de RvC aftreden en zal op voordracht van de huurdersorganisatie een nieuw RvC-lid met het aandachtsgebied "financiën" benoemd dienen te worden. Het opstellen van het profiel en de werving van het nieuwe lid heeft in de zomer van 2024 in samenspraak met de Bewonersraad plaatsgevonden. Op 28 november 2024 is van de ILT/Autoriteit woningcorporaties de positieve zienswijze ontvangen om de heer B. Vluggen per 1 januari 2025 te benoemen tot commissaris.

De RvC van de Woningstichting Berg en Terblijt houdt toezicht op het functioneren en het beleid van het bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt en de algemene gang van zaken binnen de woningstichting. De RvC adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders, en stelt hun beloning vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de woningstichting elke vier jaar laat uitvoeren.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden zoals die gelden conform de vigerende wetgeving. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen.

Voor de woningstichting bestaan de volgende kaders:

- Woningwet
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting
- Governancecode woningcorporaties

Daarnaast zijn de volgende interne bepalingen en reglementen opgesteld:

- Statuten,
- Reglement Financieel beleid en beheer,
- het Bestuursreglement en het Reglement van de Raad van Commissarissen,
- Reglement Financieel Beleid en Beheer,
- het Treasurystatuut,
- het Investeringsstatuut,
- het Verbindingsstatuut,
- de Mandateringsregeling,
- de Integriteitscode,
- de Klokkenluidersregeling.

De Raad is afhankelijk van goede en betrouwbare informatie om te kunnen functioneren. De Raad krijgt veel informatie van het bestuur en de externe accountant. Daarnaast zijn ook de volgende organisaties en gremia belangrijke bronnen van informatie voor de Raad:

- De Autoriteit Woningcorporaties (Aw)
- Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)
- De Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)
- De Woonbond
- Gemeente Valkenburg
- De Bewonersraad

Er bestaan binnen de RvC geen subcommissies.

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

De leden van de RvC zijn lid van VTW om daarmee om ook ten aanzien van specifieke RvC taken professionaliteit en actualiteit te borgen. Het VTW informeert leden eveneens inzake gewijzigde of aangepaste RvC wetgeving en –taakomschrijvingen en geeft advies hoe hier naar te handelen.

In de loop van 2023 werd door het bestuur de toepassing van het Risicomanagement opgepakt. Ook in 2024 is het risicomanagement geagendeerd op een strategische sessie waarbij zowel bestuur als RvC aanwezig zijn geweest.

Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2024

Er hebben in 2024 acht vergaderingen van de RvC met het bestuur plaatsgevonden. Bij twee van deze vergaderingen was een delegatie van de Bewonersraad aanwezig. Daarnaast heeft de RvC buiten deze reguliere vergaderingen (digitaal) overleg gevoerd, onder andere om buiten vergadering goedkeuring te verlenen aan het investeringsbesluit met betrekking tot 15 nieuwbouwhuurwoningen in Vilt.

Tevens werd ook in 2024 weer 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 dezen.

Door de RvC zijn onder andere de Jaarrekening 2023 van Woningstichting Berg en Terblijt, het Accountantsverslag 2023, het investeringsstatuut, de Financiële Meerjaren Begroting 2025-2028, de onderhoudsbegroting van de Woningstichting Berg en Terblijt 2025, de huurverhoging, de Meerjaren Onderhoudsbegroting 2025-2085, het visiedocument 2024-2026, het aantrekken van een nieuwe lening ten behoeve van het project Bergervliet en de verduurzaming van een tweetal complexen, het bod prestatieafspraken, de intentieovereenkomst haalbaarheid van fusie tussen Woningstichting Berg & Terblijt en Servatius, de bezoldiging van bestuur en RvC, de herbenoeming van twee bestuursleden per 1 juli 2024 resp. 1 september 2024 en de benoeming van de nieuwe commissaris per 1 januari 2025 behandeld en goedgekeurd.

Mede naar aanleiding van het gesprek met de externe accountant en de bevindingen vanuit de door het bestuur verstrekte informatie heeft de RvC haar goedkeuring verleend aan voornoemde stukken. De door het bestuur verstrekte informatie en gegeven toelichtingen waren kwalitatief en compleet.

Door de RvC werd ook in 2024 een beoordeling van het bestuur uitgevoerd.

Samenvattend beoordeelde de RvC het handelen van het Bestuur van de stichting aan de hand van de toetsingskaders als goed. De bestuursleden functioneren op professionele wijze en er heerst in het bestuur en in de samenwerking met de RvC een open cultuur op basis van vertrouwen en met ruimte voor reflectie.

In 2024 zijn wederom (door het bestuur) kwartaalrapportages opgesteld. Deze werden in de reguliere vergaderingen tussen RvC en Algemeen Bestuur verder toegelicht en besproken. Deze rapportages leveren een duidelijk beeld op van de tussentijdse stand van zaken en de inhoudelijke beraadslagingen daaromtrent. Met deze kwartaalgewijze rapportage kan door de RvC de realisatie van de jaarbegroting zowel in financiële als in kwantitatieve en volkshuisvestelijke zin worden gemonitord.

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 RvC conform het bepaalde hieromtrent in de statuten en het BBSH, c.q. de nieuwe Woningwet verlopen.

Op 25 september 2024 hebben bestuur en RvC deelgenomen aan een themabijeenkomst met als titel "Wonen en Zorg". In aanwezigheid van een aantal medewerkers van Servatius heeft men met elkaar van gedachten gewisseld welke rol Woningstichting Berg & Terblijt op dit gebied voor haar weggelegd ziet en welke rode draden hieruit gedestilleerd kunnen worden die we de fusiepartner Servatius mee zouden willen geven.

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.

Tot het voeren van een goede "governance" behoort het toezien en bewaken van een goede integriteit door bestuur en RvC. In 2024 werd door zowel de bestuursleden als RvC-leden een opgave gedaan van alle nevenwerkzaamheden (betaald of onbetaald) naast de taken voor de woningstichting. Deze opgaven werden door de RvC gehanteerd om te beoordelen of er sprake is van (potentieel) tegengestelde belangen dan wel van conflicterende belangen. Uit de beoordeelde opgaven zijn er geen (potentieel) tegengestelde belangen dan wel conflicterende belangen geconstateerd. Er hebben zich in de loop van 2024 geen integriteitskwesaties voorgedaan. Medio 2023 is een maatschappelijke discussie ontstaan rondom de verhuur van vastgoed in eigen bezit door commissarissen en bestuurders bij woningcorporaties. De RvC is van mening dat commissarissen en bestuurders in deze sector een voorbeeldfunctie hebben en dat (de schijn van) belangenverstrengeling en voordeel van de positie in de corporatie moet worden voorkomen. In dit kader werd van alle bestuursleden en RvC-leden een opgave verlangd van ieders individuele vastgoedbezit en eventuele verhuur hiervan. Uit deze opgaven oordeelt de RvC dat geen sprake is van concurrentie met de Woningstichting Berg en Terblijt, geen sprake is van tegenstrijdig belang, geen sprake is van (de schijn van) belangenverstrengeling en geen blijkt is gegeven van niet-goed verhuurderschap.

Er is doorlopend nadrukkelijk aandacht voor bijvoorbeeld mogelijke samenloop van belangen ten aanzien van de individuele commissarissen en de bestuurders. Het onderwerp "integriteit" was in 2024 een vast agendapunt in het reguliere overleg van de RvC en bij het overleg tussen RvC en bestuur.

Het "strategisch voorraadbeleid" en het opgestelde "complexenoverzicht" zijn belangrijke instrumenten voor de RvC om realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen ten aanzien van met name de continue invulling van de huisvestingsvraag en de doelgroep ontwikkeling te kunnen monitoren.

Voor de komende jaren staat één nieuwbouwprojecten gepland. Deze investeringsplannen zullen verder bijdragen aan de realisatie van de doelgroep gerichtheid van de volkshuisvestelijke activiteiten. De (financiële) haalbaarheid van dit project werd reeds getoetst. De RvC is van mening dat de geprognosticeerde investering volledig verantwoord kan plaatsvinden.

Door Woningstichting Berg en Terblijt werden, samen met de andere twee in de Gemeente Valkenburg a/d Geul werkzame woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt met de Gemeente Valkenburg a/d Geul op volkshuisvestelijk gebied. Deze prestatieafspraken leveren geen afspraken op die door Woningstichting Berg en Terblijt niet nagekomen zouden kunnen worden.

De toekomstige ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied zorgen voor verdere aandachtspunten voor het bestuur. Te denken valt dan aan verdere verduurzaming van de woningen, beschikbaarheid, betaalbaarheid, de huisvesting van bijzondere doelgroepen alsmede de toekomstplannen van de overheid met betrekking tot, alsmede ingrepen op, volkshuisvestelijk gebied.

Gezien de financiële situatie en de stand van de organisatie ziet de RvC deze ontwikkelingen met vertrouwen tegemoet.

Bestuur en organisatie

In 2023 is de wijziging van de bestuursstructuur doorgevoerd. Vanaf 1 januari 2023 worden door de zes leden de bestuurstaken uitgevoerd. In de praktijk blijft er conform statuten sprake van een voorzitter, secretaris en penningmeester. De andere bestuursleden zijn verantwoordelijk voor bewonerscommunicatie, vastgoedbeheer en een lid dat op voordracht van de bewonersraad deelneemt aan het bestuur en de relatie onderhoudt met de bewonersraad. Eén van de bestuursleden is medio 2024 vanwege medische redenen uitgevallen en heeft zijn bestuurslidmaatschap neergelegd. De taken van dit bestuurslid zijn door een ander bestuurslid waargenomen en zo nodig is een externe technische adviseur ingeschakeld. Daarnaast zijn in 2024 twee bestuursleden herbenoemd voor een periode van maximaal vier jaar.

Beoordeling bestuur en bezoldiging

De Raad van Commissarissen ervaart de samenwerking met het Bestuur als goed. Er is een sfeer van openheid en wederzijdse waardering, waarbinnen zaken transparant besproken worden. Zaken worden respectvol, maar ook met de benodigde scherpte tussen de gremia bediscussieerd. De beoordeling van het Bestuur door de Raad van Commissarissen aan de hand van een vastgestelde Toezichtvisie en bijbehorend toetsingskader heeft in 2024 plaatsgevonden. De resultaten zijn met het bestuur gedeeld en besproken.

Aan de hand van een notitie die door de Raad van Commissarissen is ontvangen inzake de bestuursvergoedingen over 2024 heeft de Raad zijn goedkeuring verleend aan de bezoldiging van het Bestuur.

Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks. In 2024 heeft een zelfevaluatie door de RvC plaatsgevonden onder externe begeleiding van Van Veghel Advies. Tijdens de evaluatiesessie, die deels werd bijgewoond door de voorzitter van het bestuur, werd het functioneren van de RvC gerelateerd aan moderne opvatting over governance, zoals die gelden voor woningcorporaties en vanuit het maatschappelijk verkeer. De resultaten van de zelfevaluatie zijn ter kennisneming met het bestuur gedeeld. Het doel van de zelfevaluatiesessie is het evalueren van het eigen functioneren van de RvC als geheel en dat van de individuele leden en het formuleren van verbeter- en actiepunten op basis van algemene opvattingen over good governance, de specifieke ontwikkelingen bij Woningstichting Berg en Terblijt en de ontwikkelingen in de sector.

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.

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen in 2024 bedroeg in totaal € 15.039 en bestaat uit een vaste jaarlijkse bruto vergoeding van € 5.013 per lid. Dit betreft brutobedragen waarover nog belastingen moeten 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 2024 voor 2025 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.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is in 2024 als volgt samengesteld.

De heer A.J.M van Rijen (voorzitter) per 01-01-2017

(Op voordracht van de bewonersraad)

Geboortedatum: 13-02-1958

Kennisgebied: Financiën

Hoofdfunctie: geen

Nevenfunctie: geen

1e benoeming: 01-01-2017
Benoemd tot: 01-01-2025
Herbenoembaar: nee

Mevrouw Mr. P.M.H. Huls-Erkens MRE (vice voorzitter) per 01-01-2023
Geboortedatum: 03-05-1971
Kennisgebied: Juridische zaken
Hoofdfunctie: Bestuurssecretaris Stichting Wonen Limburg
Nevenfunctie: geen
1e benoeming: 01-01-2023
Benoemd tot: 01-01-2027
Herbenoembaar: ja

De heer ir. R.P.M.W. Herben (lid) per 17-01-2023
Geboortedatum: 13-01-1970
Kennisgebied: Bouwtechnisch/vastgoed
Hoofdfunctie: Vastgoedontwikkelaar bij Universiteit Maastricht
Nevenfuncties: Eigen onderneming: Herben Vastgoed Regie (8 à 10 u per week)
1e benoeming: 17-01-2023
Benoemd tot: 17-01-2026
Herbenoembaar: ja

Tot slot

Alle thema's die het werk van Woningstichting Berg & Terblijt raken, komen vanzelfsprekend ook bij de RvC op tafel. Verbetering brengen in de sociale situatie van huurders is een complexe opgave. Leefbare buurten, betaalbare huizen, kostenbeheersing en het toekomstbestendig maken van de huidige voorraad moeten voortdurend met elkaar in balans worden gebracht. Dit vraagt om kritisch zijn op elkaar en durven bij te sturen wanneer dat nodig is. Het onzekere politiek landschap maakt de opgave niet eenvoudiger.

Wij danken de bestuursleden voor de maatschappelijke bevlogenheid en inzet die zij ook het afgelopen jaar weer getoond hebben. Ook spreken wij onze waardering uit voor de leden van de Bewonersraad voor hun constructieve en opbouwende participatie.

3 Volkshuisvestingsverslag

Onze huurders

Met 294 woningen bieden we een gevarieerd aanbod voor huurders, jong en oud in Berg en Terblijt. Al onze woningen vallen in de categorie sociale huur tot aan de liberalisatiegrens.

Woning toewijzen

De toewijzing vindt tot juni 2024 plaats op basis van het aanbodmodel in combinatie met het principe van de "langst ingeschrevene".

Vanaf 2019 worden de vrijkomende woningen naast de publicatie op de website ook geadverteerd in het lokale maandelijks huis aan huis verspreide Kontaktblad.

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

Vanaf juni 2024 zijn de woningen toegewezen via advertenties op de site van Thuis in Limburg (TiL). Woningstichting Berg en Terblijt is lid geworden van de verhuurportaal Thuis in Limburg om haar eigen woningbezit zo goed mogelijk en zo snel mogelijk te kunnen verhuren aan een brede doelgroep van woningzoekenden. De aandacht blijft voor de woningzoekenden uit Berg en Terblijt maar zal ook waar mogelijk uitgebreid worden met een grotere groep woningzoekenden. Deelname aan TiL maakt het zoekproces voor woningzoekenden eenvoudiger en transparanter en levert voor de woningcorporatie woningmarktinformatie op die nodig is voor het maken van de juiste vastgoed investeringen

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

In het verslagjaar bedroeg het aantal nieuwe verhuringen 14 waarvan 5 woningen zijn toegewezen via het aanbodmodel van TiL aan de primaire doelgroep en voor één toewijzing is gebruik gemaakt van de ruimte in de vrije toewijzing. Alle toewijzingen betreffen woningen binnen de maximale sociale huurprijs van € 879,66 per maand. De mutatiegraad over 2024 bedroeg 4,76 %. Een grote daling ten opzichte van het aantal mutaties in 2023 (9,5%).

In totaal heeft de Woningstichting Berg en Terblijt in 2024 aan 14 huishoudens een woning kunnen verhuren:

- 12 van de 14 beschikbaar gekomen woningen zijn verhuurd aan de primaire doelgroep, te weten 8 woningen zijn verhuurd aan 1 persoons huishoudens met een inkomen tot € 47.699; 5 woningen zijn verhuurd aan meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 en 1 woning is vanwege bijzondere omstandigheden toegewezen binnen de vrije toewijzingsruimte.
- Aan 6 wat inkomen betreft in beginsel voor huurtoeslag in aanmerking komende nieuwe bewoners is de toewijzing "passend" gebeurd, dus beneden de voor deze huishoudens door de overheid vastgestelde geldende aftoppingsgrenzen.
- 7 van de totaal 14 toewijzingen betreft woningen beneden de van overheidswege geldende 2e aftoppingsgrens van respectievelijk € 650,44 voor één- en twee persoons huishoudens en € 697,08 voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

In 2024 is 1 van de 14 woningen niet passend toegewezen. Deze is toegewezen aan een statushouder. 93% van de vrijkomende woningen in 2024 is passend toegewezen. Woningstichting Berg en Terblijt heeft bewust gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een keer niet passend toe te wijzen in de veronderstelling dat dit uiteindelijk wel zou worden opgevangen binnen het jaarlijks aantal te muteren woningen. Gelet op het beperkt aantal toewijzingen in 2024 voldoet woningstichting Berg en Terblijt net niet aan de 95% norm passend toewijzen.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft vooralsnog geen urgentenregeling maar past maatwerk toe bij voorkomende vragen. Vanaf juni 2024 worden de woningen verhuurd via Thuis in Limburg. We sluiten nog niet aan bij de door TiL toegepaste urgentenregeling.

De huurderiving bedroeg in 2024 € 12.401 oftewel 0,57% van de totale huuropbrengst in 2024 (in 2023 was dit 1,25%). De lagere huurderiving is met name veroorzaakt doordat er minder mutaties waren in 2024. Bij enkele woningen heeft een ingrijpende na-renovatie plaatsgevonden waardoor deze langer dan normaal niet verhuurd konden worden. Er is geen structurele leegstand.

Asielzoekers en statushouders

In 2023 zijn er 11 statushouders gehuisvest en is de achterstand van de jaren ervoor ingelopen. Hiermee voldoen we aan de taakstelling over 2023. Over 2024 voldoen we niet helemaal aan de taakstelling. Er zijn 3 statushouders gehuisvest van de 10. Dat betekent dat van de taakstelling uit 2024 nog 6 statushouders in 2025 gehuisvest moeten worden. Samen met nog 3 statushouders conform de nieuwe taakstelling 2025.

Ouderen en Wonen-Zorg

De Woningstichting realiseert zich terdege dat het aantal ouderen door de vergrijzing toeneemt. De woon-zorgvisie van de gemeente Valkenburg heeft de demografische ontwikkelingen in kaart gebracht. Berg en Terblijt heeft te maken met een dubbele vergrijzing: het aantal ouderen neemt toe en met name de groep 85 jarigen. Het aantal jongeren neemt af. Met de doelgroep ouderen 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.

Daar waar dit noodzakelijk is zijn door de Woningstichting speciale maatregelen getroffen voor huisvesting van mensen met een beperking. In diverse woningen werden aanpassingen gerealiseerd die 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, al dan niet met specifieke ingrepen, mensen met een lichamelijke beperking kunnen worden gehuisvest.

Woonwagengewoners

De Woningstichting beheert geen standplaatsen en woonwagens.

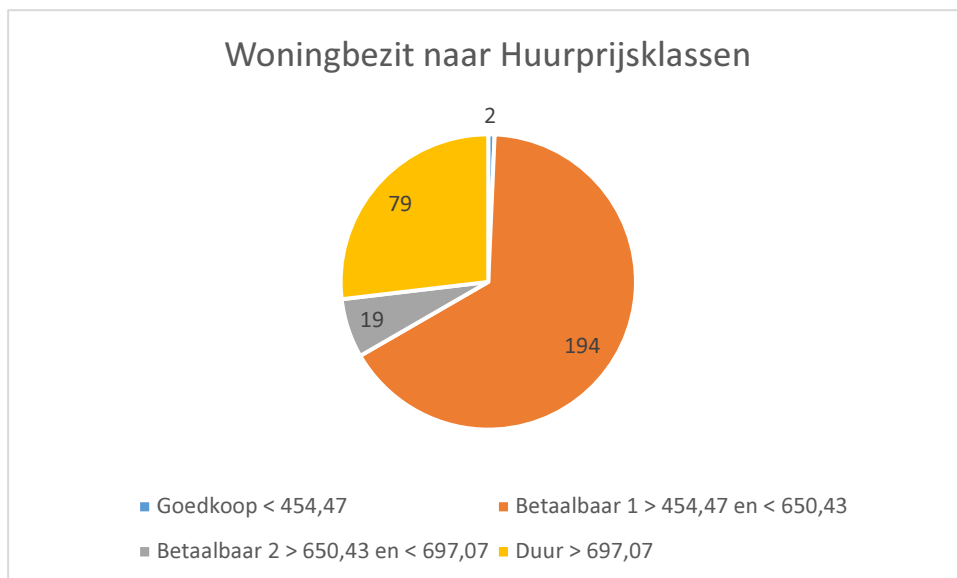
Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Om de woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de doelgroep is ons huurbeleid de streefhuur vastgesteld op 75% van de maximaal redelijke huurprijs volgens het puntensysteem (woning waardering systeem). Alle woningen vallen binnen de huurgrenzen van de sociale huur. Het huurprijsbeleid en het toewijzingsbeleid van de woningstichting zijn erop gericht de woningvoorraad bereikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep van beleid zoals aangegeven in de betreffende inkomenscategorieën.

Huurprijsbeleid

Woningstichting Berg en Terblijt heeft in 2024 een huurbeleid toegepast dat gelijk is aan de landelijke CAO-ontwikkeling minus 0,7% Het jaarlijkse huurverhogingspercentage is vastgesteld op 5,1%. De 19 woningen met een D-E-F-G label hebben 0% huurverhoging gekregen. De uitdaging ligt voor Berg en Terblijt in het realiseren van de duurzaamheidsmaatregelen en het betaalbaar houden van de woningvoorraad voor de doelgroep.

We hebben in 2024 geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ontvangen.



Huurachterstanden en Ontruiming

Ondanks dat het voor huurders financieel geen gemakkelijke tijd is door onder meer de stijgende energielasten zien wij de huurachterstanden niet oplopen. Het % huurachterstand beweegt zich rond de 0,53%. Het beleid is erop gericht zo snel mogelijk met de huurder in contact te treden zodra er opgemerkt wordt dat er achterstanden dreigen. Met de huurder wordt vervolgens gekeken wat er nodig is om die achterstand te voorkomen en eventueel kan er een betalingsregeling afgesproken worden.

De huurachterstand per 31 december 2024 van de zittende huurders bedraagt € 9.956. Dit komt overeen met 0,46% van de per 31 december 2024 geldende jaarhuur.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft afgelopen jaar geen huisuitzetting hoeven uit te voeren. De rechter heeft een vonnis tot ontruiming afgegeven maar de betreffende bewoner is vertrokken voordat het vonnis ten uitvoer gelegd kon worden.

Wij hebben het convenant vroegsignalering getekend. Dat wil zeggen dat we samen met de verantwoordelijke ambtenaren van de gemeente Valkenburg in een zeer vroeg stadium kunnen overleggen over de maatregelen die genomen kunnen worden om mensen uit de schulden te houden. Wij hebben in 2024 huurders aangemeld voor vroegsignalering.

Namens de woningstichting neemt een lid van het bestuur deel aan het sociaal wijkteam waarin afstemming met andere maatschappelijke organisaties plaatsvindt over bepaalde bewonersproblematieken.

(Nationale) Prestatieafspraken

Sinds 2022 heeft Nederland weer een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het is de taak van deze minister om meer regie te nemen in de volkshuisvestelijke opgave en de ruimtelijke inrichting van Nederland. Dat heeft hij voortvarend opgepakt. In de loop van 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda verschenen.

Per 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Rijk, VNG, Woonbond en de corporaties (Aedes) hebben afspraken gemaakt over de inzet van deze vrijkomende middelen. Dit is vastgelegd in de Nationale Prestatie Afspraken. Dit zijn bindende afspraken die lopen t/m 2030. De eerste afspraak is dat het tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten moeten worden aangepakt. Hiervoor wordt het bouwtempo opgeschroefd. Corporaties dienen in de periode t/m 2030 250.000 sociale huurwoningen bij te bouwen. De tweede afspraak is dat ook in de middenhuur bijgebouwd gaat worden (tussen de € 850 en € 1.000). Hiervoor worden de regionale woondeals opgesteld waarin per gemeente wordt vastgelegd waar voor welk segment gebouwd gaat worden. Gemeenten worden geacht minimaal 30% sociale woningbouw te realiseren. Gemeente Valkenburg en woningstichting Berg en Terblijt hebben de regiodeal mee ondertekend. Hiermee committeren we ons aan een nieuwbouwdoelelstelling van 127 woningen tot 2028 voor de gemeente Valkenburg. De andere afspraak is om de huren te matigen. Voor de huurverhoging

2023 -2024 is de koppeling met de inflatie losgelaten en is de maximale huurstijging 0,5% lager dan de cao-ontwikkeling. Hierdoor stijgen de huren minder hard dan de lonen. Als laatste moeten alle woningen met een EFG label versneld verduurzaamd gaan worden. Huurders betalen hiervoor geen huurverhoging. En er wordt geïnvesteerd in woningverbetering en aanpak van vocht- en schimmelproblemen. Jaarlijks trekken corporaties extra middelen uit voor leefbaarheid.

De Nationale Prestatie Afspraken zijn vertaald in lokale prestatieafspraken en zijn verwerkt in de begroting 2025 van de woningstichting Berg en Terblijt.

Met de gemeente en de twee collega-corporaties die in de gemeente Valkenburg aan de Geul actief zijn worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt om onze werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting op elkaar af te stemmen en vast te leggen. Woonpunt is voor wat betreft de prestatieafspraken volgend gezien de geringe omvang van hun bezit (60 vhe). Wonen Zuid en woningstichting Berg en Terblijt zijn actief betrokken bij het maken van de prestatieafspraken net zoals de huurdersorganisaties van beide corporaties. In juni 2024 is een bod gedaan aan de gemeente voor de prestatieafspraken 2025. Sinds de komst van de nieuwe Woningwet spelen ook de huurdersorganisaties een volwaardige rol bij de totstandkoming van prestatieafspraken. Onze bewonersraad is actief betrokken bij het maken van de prestatieafspraken. Voor 2025 zijn de afspraken van 2024 geactualiseerd. De prestatie afspraken 2025 gelden voor de duur van een jaar.

Begin 2023 is door de minister voor Volkshuisvesting het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting vrijgegeven ter consultatie. De minister koerste erop de wetgeving per januari 2024 te effectueren maar de val van het toenmalige kabinet heeft voor vertraging gezorgd. Deze is nu ingevoerd per 1-1-2025. Door het invoeren van deze wet krijgt de overheid, met name de gemeenten en provincies een grotere invloed op het toewijzingsbeleid en nieuwbouwbeleid van de corporaties. Deze afspraken maken deel uit van de prestatieafspraken 2025. Voor de toewijzing van de nieuwbouw woningen Bergervliet zijn in dit kader specifieke toewijzingsafspraken gemaakt voor woningzoekenden uit Berg en Terblijt.

Leefbaarheid

Berg en Terblijt kenmerkt zich als een lokale gemeenschap met een grote sociale binding. Men kent elkaar en dat zien we terug in de woonomgeving en in de mate van overlastmeldingen. In het kader van de leefbaarheid wordt aandacht geschonken aan de bij de woongelegenheden behorende omgeving, zoals brandpaden en tuinen. 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 worden ondernomen.

In de begroting is een bedrag opgenomen voor leefbaarheid waaruit opruimacties en achterstallig tuinonderhoud betaald kunnen worden.

De vergaderruimte in het gebouw Akkerstaete wordt gratis ter beschikking gesteld voor een leefbaarheidsproject genaamd De Hoeskamer van de thuiszorgaanbieder Envida in de gemeenschap van Berg, Terblijt en Geulhem. Doelstelling is het verminderen van eenzaamheid van ouderen en de ouderen een gezellige middag aanbieden.

De medewerkers van dienstverlener Maasvallei zijn regelmatig in de kernen en maken een rondgang langs het bezit. Bij signalen van mogelijke overlast van bewoners worden deze aangesproken op hun gedrag.

Communicatie

Naast de website en het Kontaktblad hebben wordt sinds 2023 de bewonerscommunicatie actiever opgepakt. Twee keer per jaar maken we een nieuwsbrief met informatie over onderhanden projecten, toekomstige activiteiten en verduurzaming. De nieuwsbrieven zijn na te lezen op de website.

In de aanloop van de overname van de dienstverlening is door Servatius en de woningstichting Berg en Terblijt regelmatig specifiek gecommuniceerd met de huurders uit Berg en Vilt over de aanstaande veranderingen.

Bewonersavond

Samen met Sellenra hebben we een goed bezochte inloopbijeenkomst georganiseerd over de nieuwbouw aan de Leeuwerikstraat.

De medewerkers van Servatius die nieuwe dienstverlener per 1-1-2025 is, hebben zich voorgesteld aan de huurders van Berg en Terblijt. De Servatibus heeft gestaan in Vilt en in Berg. Veel huurders hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om kennis te maken met de medewerkers van Servatius die vanaf januari 2025 werken voor de huurders van de woningstichting Berg en Terblijt.

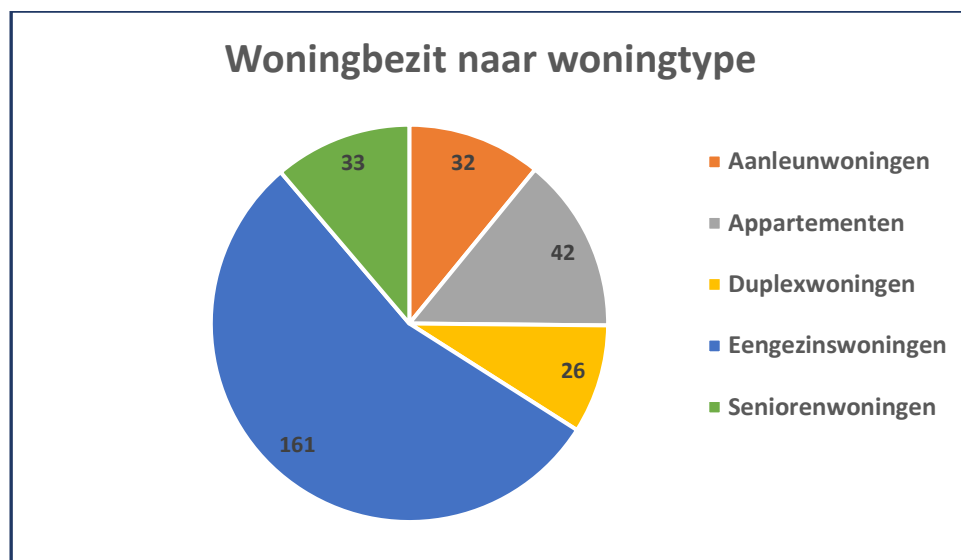
Klanttevredenheid

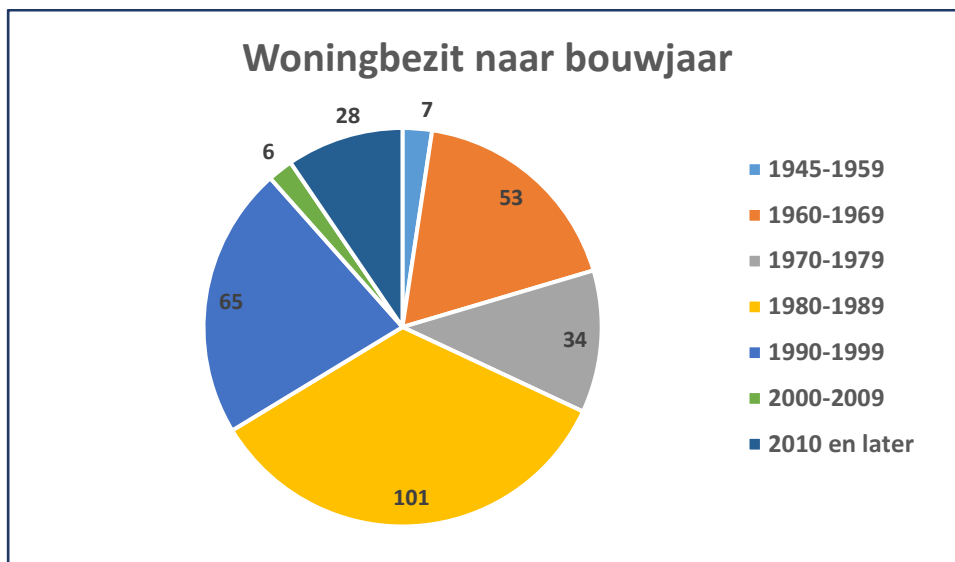
De klanttevredenheid wordt gemeten door Inceptivize. Er wordt gekeken naar reparatieverzoeken, woning verlaten en woning betrekken. Helaas worden er weinig enquêtes retour gestuurd waardoor het moeilijk is om harde conclusies te trekken. De enquêtes die ingestuurd worden geven echter wel een beeld. We zien dat de klanttevredenheid langzaam begint te stijgen maar dat de tevredenheid op sommige punten achterblijft. In de Aedes-benchmark 2024 scoorden we op het huurdersoordeel een C en dat moet beter. Met onze nieuwe dienstverlener Servatius hebben we de andere werkwijze van aanmelden reparatieverzoeken afgesproken waarbij de huurder direct de vraag stelt aan de corporatie. Dit zou tot een hogere klantwaardering moeten leiden.

Onze woningen

Samenstelling woningvoorraad

De woningstichting heeft geen plannen de samenstelling van de woningvoorraad door vervreemding te wijzigen. Het in 2017 vastgestelde verkoopbeleid wordt nog steeds toegepast en in beginsel worden geen bestaande huurwoningen verkocht. Alleen als versnipperd gelegen huurwoningen zowel in financiële als markttechnische zin, geen of slechts beperkte verhuurwaarde hebben, kan tot verkoop van die individuele woning worden besloten.





Duurzaamheid woningvoorraad

Het gemiddeld energielabel van de woningen van de woningstichting is label C. Dat betekent dat we nog een weg te gaan hebben om te voldoen aan de duurzaamheidsdoelstellingen die de overheid ons oplegt. Als eerste hebben we alle projecten met een E-F-G label naar voren gehaald en deze worden komende jaren gerenoveerd zodat we in 2028 voldoen aan de afspraak om deze tot 0 terug te brengen. Het bestuur heeft een externe adviseur opdracht gegeven om in kaart te brengen welke maatregelen er bij welke complexen noodzakelijk zijn om de verduurzaming te versnellen. Het doel is meer comfort voor de huurders en lagere energielasten. De conclusies van dit advies zullen worden meegenomen in de begroting 2025.

Conform het actuele strategisch voorraadbeleid is in 2023 het renovatie- en verbeterings- en verduurzamingsproject van 23 woningen van complex 103 en 204 uitgevoerd. Tevens is gestart met de renovatie- verduurzaming van complex 105 (17 EGW). Deze renovatie is afgerond in de eerste helft van 2024. Ook is de renovatie van de seniorenwoningen aan het Rothkransplantsoen complex 106 afgerond (12 vhe) Het energielabel van deze woningen gaat met meerdere stappen vooruit van een F-G label naar minimaal een A label.

In overleg met de bewonersraad en extern advies hebben we de te renoveren en te verduurzamen complexen voor 2025 t/m 2028 geprioriteerd en in de meerjaren onderhoudsbegroting opgenomen.

Kwaliteit van de woningen

In 2024 zijn er geen woningen gebouwd of gesloopt. Het woningbezit bestaat uit 294 woningen en is verdeeld over 22 complexen en bestaat uit eengezinswoningen, seniorenwoningen (waarvan 32 aanleunwoningen), duplex en HAT-woningen.

Alle woningen van Woningstichting Berg en Terblijt vallen qua huurprijs in beginsel onder de liberalisatiegrens. Dit is in het jaar 2024 volledig het geval geweest.

Indien woningen door individuele huurverhogingen boven de liberalisatiegrens zouden komen, wordt de huurprijs van deze woningen bij verhuismutatie voor de nieuwe huurder weer onder de liberalisatiegrens gebracht. Woningstichting Berg en Terblijt bezit geen commercieel onroerend goed.

Onderhoud

Woningstichting Berg en Terblijt streeft ernaar om de bestaande woningvoorraad op een kwalitatief goed niveau te houden of te brengen en daarbij een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau te realiseren. In combinatie met de beleidskeuzes en daaruit volgende maatregelen wordt aan de hand van een meerjaren-onderhoudsbegroting het planmatig onderhoud uitgevoerd, waardoor de kwaliteit van de voorraad op peil blijft. De begrote onderhouds- en verbeteringsperiode bestrijkt een periode van 10 jaar. De hieronder genoemde kosten voor planmatig- en niet-planmatig onderhoud zijn zonder toerekening van de overige kosten. Voor het jaar 2025 is een onderhoudsbegroting opgesteld met een doorlooptijd van 60 jaar. Deze begroting is gevuld op basis van een theoretische benadering waarbij afschrijvingscycli gehanteerd zijn.

Zodra de fusie een feit is zal Servatius het bezit van de woningstichting Berg en Terblijt meenemen in hun portefeuillestrategie en hierbij de te maken keuzes vwb verduurzaming en CO2 neutraliteit in 2050 mee gaan wegen.

Niet-planmatig onderhoud

Aan niet-planmatig onderhoud (dit betreft het klachten- en mutatieonderhoud) is in 2024, inclusief uitgaven voor leefbaarheid zoals onderhoud gemeenschappelijke brandgangen en algemene groenvoorziening, een bedrag besteed van € 384.895 of te wel € 1.309 per woning. In 2023 was dat € 576.253 of te wel € 1.960 per woning. Fors hogere uitgaven waren in 2023 gevolg van een stijging van het mutatie- en klachtenonderhoud als gevolg van meer mutaties en enkele grotere projecten op gebied klachten. Aantal mutaties is in 2024 gestabiliseerd en ook het mutatieonderhoud is weer op een normaal niveau.

In de begroting werd voor niet-planmatig onderhoud (inclusief leefbaarheid) een totaalbedrag opgenomen van € 171.000 (€ 582 per woning).

Planmatig en projectmatig onderhoud

In 2024 is aan planmatig en projectmatig onderhoud, inclusief de hiervoor genoemde niet-begrote planmatige werkzaamheden, in totaal € 2.772.301 besteed (in 2023: € 2.118.384). Belangrijk is hierbij op te merken dat woningstichting Berg en Terblijt onder projectmatig onderhoud zowel renovatie investeringen als verduurzamings investeringen opneemt.

Vanaf 2021 wordt voor het niet-begroot planmatig onderhoud een separate begrotingspost opgenomen. Bij mutatie en reparatieverzoeken komt het vaak voor dat zaken worden aangepakt/ vervangen die feitelijk tot het planmatig onderhoud behoren. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het vervangen van badkamer/keuken/toilet (BKT) bij mutatie omdat een eerdere huurder het groot onderhoud aan het complex heeft geweigerd. Deze woning wordt dan alsnog gerenoveerd. Ook reparatieverzoeken die een planmatig effect hebben en in de toekomstige MJOB opgenomen zullen worden maar in het betreffende geval niet langer uitgesteld kunnen worden. Bijvoorbeeld het vervangen van BKT's bij mutatie terwijl het groot onderhoud aan het complex in een van de komende jaren in de begroting staat opgenomen.

Strategisch Voorraadbeleid

In 2023 is gestart met de renovatie- verduurzaming van complex 105 (17 eengezinswoningen) en 106 (12 0-trede-woningen). Vier aannemersbedrijven hebben meegedaan met de aanbesteding. Op basis van een beoordeling van door de aannemers aangeleverde documenten (plan van aanpak, participatie met bewoners, voorstel kansen, prijs) en presentatie aan de selectiecommissie is het werk gegund. Deze commissie bestond uit bestuursleden van woningstichting Berg en Terblijt, medewerkers van corporatie Maasvallei, en een bewoner. Tijdens de uitvoering wordt regelmatig overlegd met de klankbordgroep bestaande uit 3 bewoners van de 2 complexen. Ook is een rustwoning ingericht waar bewoners tijdens de werkzaamheden aan hun woning overdag gebruik van kunnen maken. De renovatie is afgerond in 2024.

Deze woningen hebben na uitvoering van de renovatie alle een A-label.

Nieuwbouw

De twee nieuwbouwprojecten die de woningstichting in de planning heeft staan zijn in 2024 in een stroomversnelling gekomen.

Bergervliet

De aankoop van 11 nieuwbouwappartementen van de ontwikkelaar en bouwonderneming Jongen Bouwbedrijven. Het betreft hier 1 van 2 nieuwbouwblokken op de voormalige schoollocatie "Bergervliet" aan de Langen Akker in Berg en Terblijt. Het andere blok van 8 appartementen en 3 grondgebonden woningen zijn door de ontwikkelaar/bouwer aan individuele kopers verkocht. In 2021 is de omgevingsvergunning verleend, maar hiertegen is een omwonende in verzet gekomen. De bouw laat op zich wachten i.v.m. deze beroepsprocedure. In september 2023 heeft de rechter de bezwaarmaker in het ongelijk gesteld en was voor de woningstichting geen belemmering meer om de woningen te kopen. Januari 2024 is de bouw gestart en de verwachte oplevering is juni 2025.

Vilt

Met de gemeente is in 2020 overleg gestart over een nieuwbouwontwikkeling op de locatie van de voormalige basisschool in Vilt, waarmee met name in de grote woningbehoefte bij starters en ouderen kan worden voorzien. In 2022 is over deze plannen overleg gevoerd met de gemeente hetgeen in 2023 resulteerde in een koop- en exploitatieovereenkomst voor 10 appartementen en 5 woningen. Het project is aanbesteed en de vergunning is aan gevraagd. Start bouw verwacht eerste kwartaal 2026 2025 en oplevering verwacht in eerste/tweede kwartaal 2027.

Onze financiën

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.

Marktwaarde

In 2022 is de in 2016 deels vernieuwde marktwaardering voor het woningbezit gecontinueerd. De nieuwe regels van deze hernieuwde marktwaarderingsmethodiek zijn aanzienlijk gewijzigd. Vanwege de voor de regio Zuid-Limburg geldende krimpvisie is in 2016 de full-versie van de marktwaardering uitgevoerd.

In 2023 is door de onafhankelijke gecertificeerde taxateur het volledige bezit getaxeerd volgens de full versie waardering van het vastgoed. De waardering heeft tot een stijging van 5,7% van de marktwaarde van het woningbezit geleid.

Het totaal van de op de hoogste waarde gebaseerde berekende waarde (in alle gevallen het uitpond-scenario) van de woningportefeuille in verhuurde staat is met € 2.537.189 gestegen naar een waarde van € 47.433.848.

De WOZ-waarde van alle woningen samen bedraagt € 66.324.000 en is substantieel hoger dan de berekende marktwaarde.

Zoals ook in de voorgaande jaarverslagen geconcludeerd, leidt deze hoge waardering van de netto markwaarde 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, aangezien zij haar woningen niet verkoopt.

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

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

Beleidswaarde

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

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

onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Na de continuering in 2019 van de voorlopige norm voor de Loan To Value van 75% is op basis van de ervaringen met de beleidswaarde besloten om met ingang van het jaar 2020 de maximale toetsingsnorm voor de Loan To Value waarde op 85% van de beleidswaarde te zetten. Het bestuur en de RvC van Woningstichting Berg en Terblijt hebben er in 2021 voor gekozen om de interne norm vast te stellen op een maximale Loan To Value van 75%. Dit biedt een extra veiligheidsmarge om eventuele toekomstige risico's voor wat betreft renteschommelingen op te vangen.

Vanaf het verslagjaar 2024 zal met een nieuwe beleidswaarde gerekend worden: de zogenaamde Beleidswaarde 2.0. De normen van Aw en WSW zijn ook herijkt naar aanleiding van de introductie van de Beleidswaarde 2.0. De Loan To Value (LTV) en solvabiliteit worden daar direct door beïnvloed en daarom herijkt. Het uitgangspunt bij de herijking was om de leencapaciteit niet te veel te beïnvloeden. Omdat er waarschijnlijk sprake is van een fusie met Woningstichting Servatius per 1 januari 2026 is ervoor gekozen om geen eigen normen vast te stellen voor de meerjarenprognose vanaf boekjaar 2025 en sluiten we aan bij de normen van WSW.

In het boekjaar 2024 heeft Berg en Terblijt de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend.
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

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

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

BEREKENING BELEIDSWAARDE (in €)	2023	2024
MARKTWAARDE	44.896.659	47.433.848
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-1.372.556	-3.487.008
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-10.695.937	-11.779.003
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	4.340.072	4.234.861
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-7.447.634	6.422.140-
Opslag wegens disconteringsvoet		11.559.218
BELEIDSWAARDE	29.720.604	41.539.776

Dit impliceert dat circa 12,5% 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 5,7% 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.
- **Afslag betaalbaarheid**
De afslag voor de betaalbaarheid wordt bepaald door de markthuren te vervangen door de streefhuren.
In verhouding is de markthuur meer gestegen dan onze eigen beleidshuur is gedaald waardoor de afslag per saldo minder wordt.
- **Afslag kwaliteit**
De beleidsnorm inzake onderhoud komt voor 2024 uit op € 1.583 (t.o.v. € 1.535 in 2023).
- **Afslag beheer**
De beleidsnorm inzake beheer is opnieuw berekend en komt voor 2023 uit op € 1.583 (t.o.v. € 1.635 in 2023).
- **Opslag wegens disconteringsvoet**
De beleidsconforme kasstromen van de woningcorporatie worden onder de oude methodiek contant gemaakt met de disconteringsvoet (=rendementseis) van de belegger. Dit terwijl het risicoprofiel van exploitatie door de corporatie een stuk lager is dan dat van exploitatie door de belegger. De disconteringsvoet voor woningcorporaties, waarmee de beleidswaarde wordt berekend, is daarmee eigenlijk te hoog. Derhalve wordt in de nieuwe beleidswaarde een grote aanpassing in de disconteringsvoet gedaan wat leidt tot een positieve invloed op de beleidswaarde.

Financiële continuïteit en volkshuisvestelijke doelstellingen

Op basis van het voortschrijdend strategische beleidsplan, vertaald in een 10-jarige concreet meerjaren activiteitenplan, worden de volkshuisvestelijke doelstellingen ten aanzien van met name de continue invulling van de huisvestingsvraag en de doelgroep ontwikkeling elk jaar gemonitord.

Waar nodig worden de meerjarenplannen tijdig bijgesteld zodat de uiteindelijke doelstellingen niet in gevaar komen.

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

Tevens is in de komende jaren de verdere noodzakelijke verduurzamingsopgave van de woningen van steeds groter belang en is dit aspect in het nieuwe beleidsplan voor de jaren 2022-2026 dan ook een belangrijk onderdeel. In 2023 heeft het Bestuur besloten om te onderzoeken of een versnelling van de verduurzaming mogelijk is. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheden om naast de plannen uit het beleidsplan en de meerjarige begroting maatregelen te nemen die vervolgens niet meer genomen hoeven te worden bij toekomstige renovaties waarin deze verduurzaming oorspronkelijk meegenomen zou worden. Hierdoor kunnen we de huurders eerder voordeel van een lager energie-/gasverbruik bieden en sturen we op het verlagen van de woonlasten. In 2024 is dit onderzoek gedaan door een extern adviseur en in de prognose van 2025 zijn een aantal extra verduurzamingsmaatregelen opgenomen. Vanaf 2026 zal Servatius deze beslissingen nemen.

Financierbaarheid

Het huidige financieringsvolume van de woningstichting bedraagt met 43,3% van de Beleidswaarde ruim minder dan de reguliere verantwoorde Loan To Value norm van 70%. Ondanks de verhoging van de LTV in de komende jaren als gevolg van de renovatie- en verduurzamingsprojecten en de nieuwbouwontwikkelingen blijkt uit de financiële meerjaren prognose, 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.

Investeringscapaciteit

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.

Tevens is er op basis hiervan voldoende financiële ruimte voor verantwoorde nieuwbouw mogelijkheden binnen de sociale huurgrenzen, die zich in de komende jaren kunnen voordoen. Bij bovenstaande uitgangspunten is ook rekening gehouden met kunnen aantrekken van voldoende vreemd vermogen waarbij de kengetallen inzake solvabiliteit binnen de gestelde normen blijven.

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.

Financiële benchmark

In de benchmark worden de bedrijfslasten van woningstichting Berg en Terblijt afgezet tegen de bedrijfslasten van andere corporaties. In 2024 is er op het onderdeel bedrijfslasten een A behaald. Deze score is gebaseerd op de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten.

In de kosten is een stijging van de organisatiekosten waarneembaar. Dit is met name een gevolg van stijgende advieskosten. Deze zijn vooral gestegen vanwege het onderzoek naar een andere dienstverlener en de later gemaakte keuze om een fusietraject met Servatius in te zetten. Daarnaast heeft de aansluiting bij Thuis in Limburg eenmalig geleid tot extra implementatiekosten.

Risicomanagement en financiële risico's

In onze rol als maatschappelijk ondernemer, beheerder en investeerder is het voor de financiële en maatschappelijke continuïteit van onze organisatie van belang goed zicht te hebben in en in te

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

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

Jaarlijks worden de interne en externe bedrijfsrisico's analyse geactualiseerd en herbeoordeeld. Hiermee kunnen de mogelijke risico's als gevolg van veranderende wetgeving en interne oorzaken in kaart worden gebracht en zo nodig worden beheersmaatregelen getroffen. Deze worden gevolgd in de maand- en kwartaalrapportages die deel uitmaken van de reguliere planning en control cyclus.

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 marktrenten te volgen. Woningstichting Berg en Terblijt maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Daardoor is er geen sprake van risico's uit hoofde van het beheer van (afgeleide) financiële instrumenten.

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 2024 zijn hieronder ook de geprognosticeerde kengetallen voor de jaren 2025 t/m 2029 weergegeven zoals die in de financiële meerjarenbegroting voor de jaren 2025 tot en met 2029 zijn berekend. Hierbij is voor de komende jaren rekening gehouden met alle exploitatielasten.

Vermogenspositie

De overige reserve, zijnde in feite het totale nettoresultaat van de verhuurexploitatie over de afgelopen jaren, bedraagt per 31 december 2024 € 11.645.193 of te wel een bedrag van € 39.610 per woning. Ultimo 2023 bedroeg de overige reserve € 10.625.653 of te wel € 36.141 per woning.

Het totale eigen vermogen, dus inclusief de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve bedraagt per 31 december 2024 € 32.854.086 of te wel € 111.749 per woning. Ultimo 2023 bedroeg het totale eigen vermogen € 31.314.714 of te wel € 106.512 per woning. Deze kleine stijging is een gevolg van de stijging van de marktwaarde van de totale onroerend goed portefeuille van onze woningstichting.

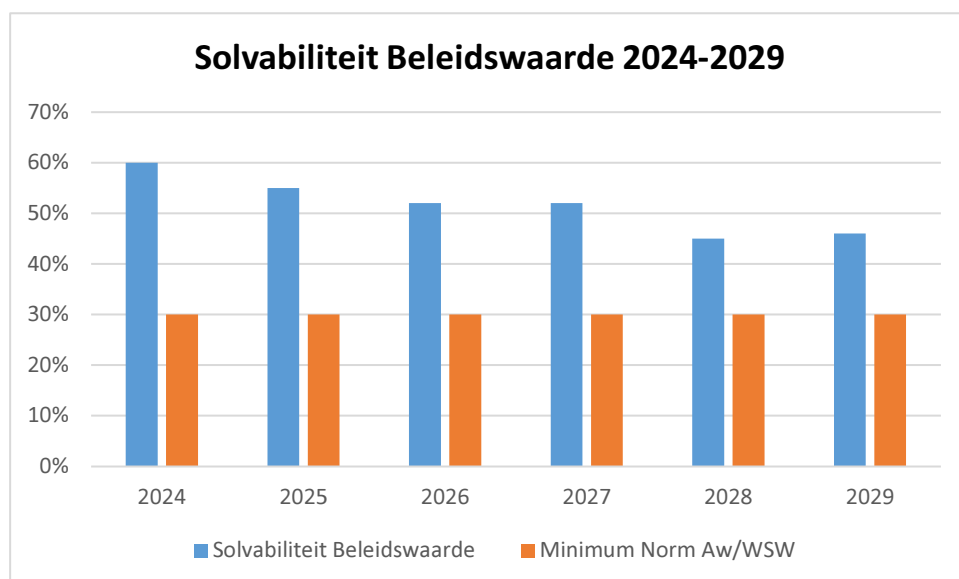
Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. De beoordeling van de solvabiliteit vindt plaats op basis van marktwaarde waarbij rekening is gehouden met de volkshuisvestelijke bestemming. De generieke norm (WSW) is 30% op basis van de volkshuisvestelijke marktwaarde, zijnde de beleidswaarde. De interne norm was tot 2024 vastgesteld op 25% om hierdoor meer remweg te hebben. Na invoering van Beleidswaarde 2.0 is besloten om geen interne (strengere) norm meer vast te stellen.

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 € 21.208.893 als primair onderdeel van het eigen vermogen te beschouwen geeft de solvabiliteit van ongeveer 64,5% toch wel een vertekend beeld, omdat dat daar geen reële waarde of überhaupt financiën (nu en in de toekomst) tegenover staan.

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

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



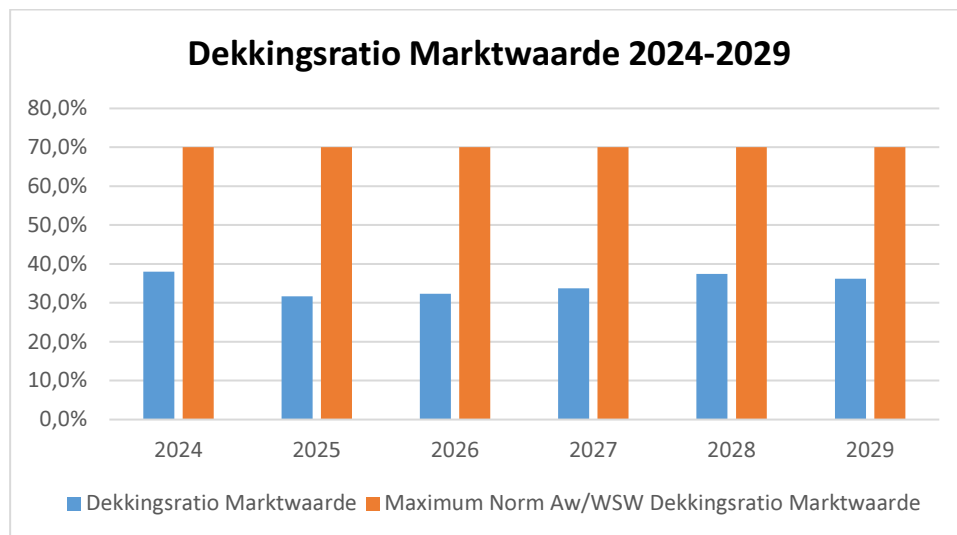
Loan-To-Value beleidswaarde (LTV)

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

Vanwege met name de ten opzichte van de marktwaarde aanzienlijk lagere beleidswaarde voor sociale huurwoningen is door de Aw en WSW in het gezamenlijk vastgestelde beoordelingskader met ingang van 2024 de maximum norm voor de LTV vastgesteld op 70% van de beleidswaarde 2.0. De interne norm is, zoals boven aangegeven, vastgesteld op 70%.



Ter vergelijking is tevens de dekkingsratio weergegeven, die toetst hoe de leningenportefeuille in verhouding staat tot de marktwaarde van het onderpand en daardoor een reëler beeld geeft van de leningenverhouding ten opzichte van de reële waarde van het woningbezit. De norm voor Aw en WSW is vastgesteld op 70% waarbij interne norm weer iets lager is vastgesteld op 60%.



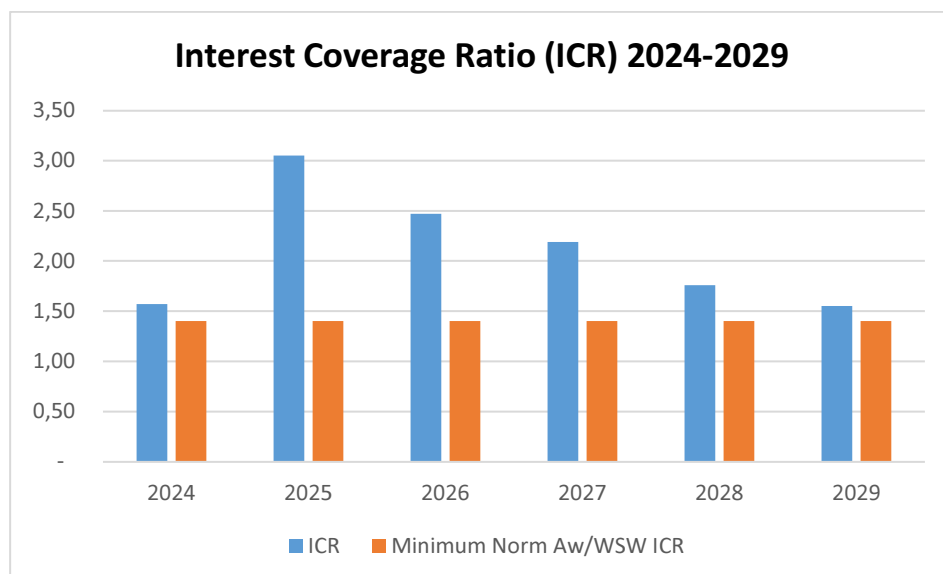
Interest Coverage Rate (ICR)

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. De interne norm is vastgesteld op 2,0 om meer ruimte te hebben om tegenvallers op te vangen.

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



Deel II

Jaarrekening 2024

Woningstichting Berg en Terblijt

Statutaire vestigingsplaats:

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

Deel II

Jaarrekening 2024

Inhoudsopgave:

	Pag.
Balans per 31 december 2024	33
Winst-en-verliesrekening over 2024	34
Kasstroomoverzicht 2024	35
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	36
Toelichting op de balans	41
Toelichting op de winst- en verliesrekening	48
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2024	51
Wet normering topinkomens	52
Ondertekening van de jaarrekening	54
Overige gegevens	55

Balans per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

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

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

Winst-en-verliesrekening over 2024

(bedragen in euro's)

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

Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)

(bedragen in euro's)

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

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

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

Activiteiten

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

Het KvK-nummer van Woningstichting Berg en Terblijt is 14614618

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De 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 waardering van activa en passiva

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

1.2 DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

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

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

Toegepaste vrijheidsgraden

Onderdeel

Schematische vrijheid

Markthuur (-stijging)

Exit yield

Leegwaarde(stijging)

Disconteringsvoet

Onderhoud

Techn. Splitsingskosten

Mutatie- en verkoopkans

Bijzond. uitgangspnt.

Erfpacht

Exploitatiescenario

Toelichting

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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

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

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

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

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

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Complexindeling

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

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

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

Parameters

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

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

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aanmeldingsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting Berg en Terblijt en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Voor het jaar 2022 is het volledige bezit getaxeerd, voor de volgende 2 boekjaren (2023 en 2024) zal er een taxatie update plaatsvinden.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

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

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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

1.4 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen nominale/contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Berg en Terblijt geldende rente voor langlopende leningen (2,48%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

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

2. Vorderingen

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

3. Liquide middelen

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

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

4. Voorzieningen

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

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

5. Langlopende schulden

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

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

6. Kortlopende schulden

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

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de [ver 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 [vermindert met afschrijvingen].

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

7. Huuropbrengsten

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

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

8. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

9. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
 - kosten klanten contact center;
- De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

10. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

11. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

12. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

13. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

15. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

16. Overige organisatiekosten

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

17. Leefbaarheid

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

18. Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

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

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

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

Toerekening baten en lasten

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

Toelichting op de balans

(bedragen in euro's)

Materiële vaste activa

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Computersoftware	5 jaar
Kantoor	50 jaar

Vastgoedbeleggingen

1.2 Vastgoed in exploitatie

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

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

Marktwaarde

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

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

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

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

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

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

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

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woningstichting Berg en Terblijt is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Berg en Terblijt en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 41,54 miljoen.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

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

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

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)

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

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

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

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

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

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

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

Opslag wegens disconteringsvoet

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

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

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

Financiële vaste activa

1.4 Latente belastingvorderingen

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

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

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

2. Vorderingen

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

2.1 Huurdebiteuren

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

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

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

2.2 Belastingen en premies sociale voorzieningen

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

2.3 Overlopende activa

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

3. Liquide middelen

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

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

4. Eigen vermogen

4.1 Overige reserves

	2024	2023
Stand per 1 januari	10.625.653	11.330.787
Resultaat boekjaar	1.539.373	-3.136.318
Mutatie herwaarderingsreserve	-519.832	2.431.185
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	-	-
Stand per 31 december	<u>11.645.193</u>	<u>10.625.653</u>

4.2 Herwaarderingsreserve

De invloed van het cumulatieve effect van de stelselwijziging(en) op de herwaarderingsreserve van de woningcorporatie is als volgt weer te geven:

	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2023	23.120.245
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	-2.431.185
Stand per 31 december 2023	20.689.061
Boekwaarde 1 januari 2024	20.689.061
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	519.832
Stand per 31 december 2024	21.208.893

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

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

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

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

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 10-06-2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

5. Voorzieningen

5.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering

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

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

6. & 6.1 Langlopende schulden

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

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

Verloopoverzicht leningen

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

Borging door WSW

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

Rentevoet en aflossingssysteem

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

-

-

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

7. Kortlopende schulden

7.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2024	2023
Aflossingsverplichting komend boekjaar	682.118	307.880
	<u>682.118</u>	<u>307.880</u>

Dit betreft het kortlopend deel van de langlopende schulden.

7.2 Schulden aan Leveranciers

	2024	2023
Crediteuren	11.616	276.283
	<u>11.616</u>	<u>276.283</u>

7.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
Vennootschapsbelasting	-	-
Loonbelasting	2.344	2.573
	<u>2.344</u>	<u>2.573</u>

7.4 Overlopende passiva

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

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Heffing Saneringsfonds

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

WSW Obligo

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

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

Beheersvergoeding

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

Fusie Servatius

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

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

8. Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

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

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

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

9.1 Opbrengsten servicecontracten

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

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

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

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

9.2 Lasten servicecontracten

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

10. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Afschrijvingen materiële vaste activa

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

11. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

12. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

13. Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille

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

In 2024 zijn er geen woningen verkocht

14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

16. Nettoresultaat overige activiteiten

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

17. Overige organisatiekosten

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

Accountantskosten

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

Honoraria controle jaarrekening

	2024	2023
Q-Concepts	40.000	39.952
Totaal accountantskosten	40.000	39.952

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

18. Financiële baten en lasten

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

19. Belastingen

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

FISCALE EN COMMERCIËLE RESULTATENREKENING 2024

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

Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

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

Wet normering Topinkomens

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

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

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

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

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

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

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

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

Gegevens 2024 Toezichthoudende topfunctionarissen

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

Gegevens 2023 Toezichthoudende topfunctionarissen

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

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

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

A.M.H. Vankan
Voorzitter

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

Raad van Commissarissen

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

P.M.H. Huls-Erkens

R.P.M.W. Herben

B.E.L. Vluggen

Deel III

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van een onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.