

WONINGSTICHTING BERG EN TERBLIJT

J A A R S T U K K E N

2 0 1 6

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

JAARVERSLAG EN JAARREKENING 2016

Inhoudsopgave	Pag. 2
----------------------	--------

Deel I Jaarverslag

1. Bestuurlijk verslag	Pag. 3
1.1 Oprichting en doelstelling	3
1.2 Volkshuisvestelijke activiteiten	4
1.3 Nieuwe Woningwet	5
1.4 Marktwaardering en eigen vermogen	6
1.5 Volkshuisvestelijke doelstellingen en financierbaarheid	6
1.6 Risicoanalyse en controle	8
1.7 Reglementen	11
1.8 Organisatie	12
1.9 Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen	
2. Verslag Raad van Commissarissen	14
2.1 Algemeen	14
2.2 Statutaire bepalingen	15
2.3 Nieuwe Woningwet en de Governancecode	15
2.4 Activiteiten Raad van Commissarissen 2016	17
2.5 Beoordeling bestuur en bezoldiging	18
2.6 Bezoldiging Commissarissen	18
2.7 Samenstelling Raad van Commissarissen	20
2.8 Tot slot	
3. Volkshuisvestingsverslag	21
3.1 Prestatieafspraken	23
3.2 Betrokkenheid van bewoners	25
3.3 Kwaliteit van de woningen	26
3.4 Onderhoud en Strategisch Voorraadbeheer	28
3.5 Huisvesten Doelgroepen en Toewijzingscriteria	29
3.6 Bijzondere aandachtsgroepen	30
3.7 Huurprijsbeleid	31
3.8 Financiële continuïteit	

Deel II Jaarrekening en toelichting

Balans per 31 december 2016	36
Winst- en Verliesrekening over 2016	37
Kasstroomoverzicht 2016	38
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	39
Toelichting op de balans	46
Toelichting winst- en verliesrekening	53
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2016	56
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	57
Wet openbaarheid topinkomens	58
Ondertekening van de jaarrekening	61

Deel III Overige gegevens	62
----------------------------------	----

1. Bestuurlijk verslag

1.1 Oprichting / doelstelling

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

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

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

De woningstichting is ingeschreven in het stichtingenregister onder nummer 14614618 bij de Kamer van Koophandel.

1.2 Volkshuisvestelijke activiteiten

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

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

Door de Woningstichting Berg en Terblijt worden geen activiteiten verricht op het gebied van de onder d, e, g en h genoemde werkterreinen.

In het volkshuisvestelijk deel van dit jaarverslag zal nader op de diverse werkgebieden worden ingegaan en hierover een nadere verbijzondering en toelichting worden gegeven. In dit bestuurlijk verslag beperken we ons tot de specifieke zaken die met name de (financiële) continuïteit van de woningstichting en de invoering van de nieuwe Woningwet betreffen.

1.3 Nieuwe Woningwet

Op basis van de bepalingen van de nieuwe met ingang van 1 juli 2015 geldende Woningwet zijn in 2016, met een uitloop naar 2017, de te nemen maatregelen en (juridische) aanpassingen doorgevoerd.

In 2016 werden de volgende zaken al ingevoerd c.q. afgerond:

- Opstelling en notariële bekrachtiging op 30 december 2016 van de nieuwe wettelijke statuten;
- Verbetering van de governance aspecten, mede aan de hand van het verbeterplan van de Autoriteit woningcorporaties.
- Invoering van het passend toewijzen voor de primaire doelgroep;
- Overleg en overeenkomst inzake de prestatieafspraken voor het jaar 2017 met gemeente en huurdersorganisatie;
- Uitvoering van een interne fraude/risico-analyse
- Opstelling en, na de goedkeuring van de Aw, invoering van het Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- Opstelling en invoering Treasurystatuut;
- De invoering van de marktwaardering als waarderingsgrondslag voor het onroerend goed van de woningstichting;
- Herijking en verdere formalisering van het woningtoewijzingsbeleid, inclusief de publicatie hiervan.

In het eerste halfjaar van 2017 worden de overige zaken uit de nieuwe Woningwet, zoals ten aanzien van de verbetering van de governance aspecten ook aangegeven in het verbeterplan van de Autoriteit woningcorporaties, verder afgehandeld en ingevoerd, waar onder :

- Opstellen toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader van de Raad van Commissarissen;
- Vastlegging in een RvC Reglement van de inhoud van en de verantwoording over het interne toezicht van de Raad van Commissarissen;
- Opstellen Beleidsnotitie met de beschrijving van de missie, visie en doelstellingen op maatschappelijk, volkshuisvestelijk en financieel gebied, inclusief de inzet van het eigen vermogen voor volkshuisvestelijke doelstellingen;
- Opstellen en invoeren van een Bestuursreglement en diverse overige reglementen zoals :
 - Investeringsstatuut
 - Mandateringsreglement
 - Verbindingenstatuut
 - Integriteitscode en klokkenluidersregeling.

Planning & Control

Teneinde de veelvoud van jaarlijkse volkshuisvestelijke en de mede daaruit voortvloeiende financiële activiteiten integraal en consistent te kunnen plannen, begroten en beheersen, wordt ook de hierbij behorende Planning & Control cyclus nader beschreven, en wel vanaf de strategische doelstellingen, de meerjaren- en jaarbegrotingen, de periodieke (financiële) rapportages tot de uiteindelijke verantwoording in de jaarrekening en het jaarverslag.

1.4 Marktwaardering onroerend goed en Eigen Vermogen

In 2016 is de in 2015 ingevoerde marktwaardering voor het woningbezit hernieuwd. De nieuwe regels van deze hernieuwde marktwaarderingmethodiek zijn aanzienlijk gewijzigd. De hieruit volgende stelselwijziging voor de verantwoording van de waarde van het bezit is dan ook zo ingrijpend dat ook de vermogenssituatie ultimo 2014 en 2015 herzien moest worden.

Op basis van de nieuwe voorgeschreven marktwaarderingsregels bedraagt de toe te passen marktwaarde van het woningbezit van de woningstichting per 31 december 2016 € 31.174.000,-.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de deze waarde is gebaseerd op het uitponden van alle complexen. Echter vanwege de verplichting de hoogste berekende waarde te hanteren, moet deze uitpondwaarde van alle woningcomplexen toegepast worden.

De totale leegwaarde van alle individuele woningen bedraagt € 41.532.000,- en sluit daarmee redelijk aan bij de WOZ waarde van € 40.985.000,-.

De marktwaarde op basis van het doorexplotatiescenario daarentegen, dat eigenlijk op het niet-uitpond gerichte woningbezit van de woningstichting van toepassing zou moeten zijn, bedraagt € 23.760.000,-.

De woningstichting heeft in haar strategische doelstellingen geen plannen om woningen uit te ponden of anderszins in grote mate te verkopen. Enerzijds omdat dat vanuit financiële overwegingen zeker niet nodig is en anderzijds omdat dit indruist tegen de beleidsuitgangspunten van de woningstichting om een constructieve en consistente bijdrage te leveren aan de leef- en woongemeenschap van Berg en Terblijt. Bovendien sluit deze exploitatiewaarde in reële financiële zin beter aan bij de bedrijfswaarde van het woningbezit, als zijnde de contante waarde van de toekomstige kasstromen/exploitatieopbrengsten, van € 18.688.268,-.

Afgezet tegen de oude boekwaarde op basis van de historische kostprijs, na afschrijvingen, van circa € 12.000.000,- geeft de exploitatiewaarde ook een beter inzicht in de werkelijke waarde van het woningbezit en de reëlere herwaarderingsreserve.

Niettemin leidt de gedwongen, onrealistische hoge waardering van de netto marktwaarde tot een onevenredige grote herwaarderingsreserve, die wellicht de indruk kan wekken dat de woningstichting enorm kapitaalkrachtig is, terwijl de werkelijke reële cijfers dit volledig tegenspreken. Zeker rekening houdend met de opgave de komende jaren om het woningbezit niet alleen op kwaliteit te houden, maar ook woontechnische en energetische verbeteringen aan te brengen.

Ook voor de huisvesting van de groeiende doelgroep ouderen zijn de komende jaren veel extra investeringen in het geschikt maken en houden van het woningbezit noodzakelijk.

Onderscheid gerealiseerd en ongerealiseerd vermogen

Ook mag niet uit het oog verloren worden dat de boekhoudkundige waarde, zoals de herwaarderingsreserve feitelijk omschreven kan worden, geen werkelijke bestedingswaarde heeft. Het daadwerkelijk gerealiseerde vermogen is voornamelijk samengesteld uit de positieve kasstromen, terwijl de herwaarderingsreserve niet gerealiseerd resultaat is en dat zal in het geval van de woningstichting naar alle waarschijnlijkheid ook in de loop der jaren zo blijven.

De werkelijk waarde voor de beoordeling en bepaling van de financiële continuïteit van de woningstichting blijft dan ook het positieve resultaat van de kasstromen uit de exploitatie, rekening houdend met grote verbeteringsinvesteringen en deels de externe financiering die daarvoor nodig zal zijn.

1.5 Volkshuisvestelijke doelstellingen

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

Op deze wijze kan de woningstichting blijven voldoen aan zowel de eisen van financiële continuïteit, als aan de volkshuisvestelijke doelstellingen waar de woningstichting voor staat.

Financierbaarheid

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

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

Investeringscapaciteit en levensvatbaarheid

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

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

1.6 Risicoanalyse en controle

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

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

Mede vanuit de effecten van de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet per 1-7-2015 is in 2016 ter nadere verdieping van ons risicomanagement een algemene risico-inventarisatie en –analyse uitgevoerd van de interne en externe bedrijfsrisico's die de woningstichting Berg en Terblijt nu en in de toekomst kan lopen door veranderingen in de organisatie en in de omgeving. De risico's voor Woningstichting Berg en Terblijt zijn vanuit een vijftal aandachtsgebieden bekeken, te weten:

Financiële risico's

Algemeen

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

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

Aandachtsgebied 'markt':

- stagnatie doorstroom van huur naar koop door een hoog aandeel koopwoningen in marktgebied, vergrijzing en de economische crisis;
- verschil in kwaliteit tussen behoefte en het huidig aanbod op de woningmarkt;

Aandachtsgebied 'wet- en regelgeving':

- de bijdrage aan de verhuurdersheffing als gevolg van het regeerakkoord en het kabinetsbeleid voor woningmarkt en corporatiesector;
- fiscale wetgeving en consequenties voor de corporatiesector (o.a. VPB);
- de toewijzingsnorm per 1 januari 2016 van minimaal 80% aan inkomens tot € 35.739, - en maximaal 10% aan inkomens tot € 39.874,- en maximaal 10% aan inkomens boven € 39.874,- als gevolg van Europese en Nederlandse regelgeving staatsteun aan woningcorporaties;
- de herziening van de woningwet, inperking van het werkdomein en strikte scheiding van DAEB en niet-DAEB-activiteiten;

Aandachtsgebied 'vastgoed':

- de stagnatie van de verkoop als gevolg van stilvallen doorstroom woningmarkt en nieuwe, strengere regels voor woningfinanciering;
- hogere onrendabele toppen bij nieuwbouw door relatief kleine schaal van nieuwbouwprojecten, huur- en marktbeleid, verhuurdersheffing, kwaliteitseisen en langere voorbereidingstijden;
- afname voorzieningenniveau en in stand houden leefbaarheid in de kernen van het werkgebied.

Aandachtsgebied 'financiering':

- bedrijfslastenontwikkeling als gevolg van nieuwe en complexere wet- en regelgeving en meer en ingrijpendere verantwoordingsplicht;
- de beperkte groei van inkomstenbronnen door terughoudend huurbeleid in relatie tot doelgroep en marktgebied en minder verkoopopbrengsten;
- strengere financieringseisen als gevolg van wet- en regelgeving en kritischere houding van financiers.

Aandachtsgebied 'organisatie':

- de kwetsbaarheid door kleinschaligheid van de corporatie.

1.7 Reglementen.

Reglement Financieel beleid en beheer

Op basis van artikel 55a van de Woningwet is in 2016 het Reglement Financieel beleid en beheer opgesteld. Dit reglement moet inzichtelijk maken op welke wijze de woningstichting Berg en Terblijt haar financiële continuïteit borgt. De eisen die aan het reglement zijn gesteld hebben betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en de jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het interne toezicht op het beheer. Ook zijn er regels gesteld voor beleggingen en derivaten.

Het financieel reglement is na de verkregen goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties per 1-11-2016 ingevoerd.

Overige reglementen.

Op basis van de “good governance practice” is in 2016 de aanzet gemaakt voor de volgende reglementen:

a. Bestuursreglement.

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

b. Mandateringsregeling.

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

c. Investeringsstatuut.

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

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

d. Verbindingenstatuut.

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

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

e. Integriteitscode.

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

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

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

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

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

f. Klokkenluidersregeling.

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

Een regeling maakt het mogelijk dat iedere medewerker (ernstige) misstanden kan melden, dat alle meldingen serieus en volgens een bepaalde procedure worden behandeld en dat de medewerker die 'aan de bel trekt' (de klokkenluider) persoonlijk geen negatieve gevolgen van zijn melding ondervindt.

De klokkenluidersregeling die Woningstichting Berg en Terblijt heeft opgesteld sluit aan bij de integriteitscode van Woningstichting Berg en Terblijt, die een aantal gedragsregels bevat waaraan medewerkers van Woningstichting Berg en Terblijt zich dienen te houden. De klokkenluidersregeling geldt voor alle medewerkers die bij of voor Woningstichting Berg en Terblijt actief zijn.

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

Verbindingen

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

1.8 Bestuurlijke organisatie en werkapparaat

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

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

De samenstelling en bevoegdheden van de bestuurscolleges zijn geregeld in de statuten.

De bestuurscolleges zijn als volgt samengesteld:

De Raad van Commissarissen.

Per 31 december 2016 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld.

Mevrouw Mr. C.P.E. Abels,	benoemd tot 1-1-2019, daarna herbenoembaar
De heer Ir. J.H.E. Vissers,	benoemd tot 1-1-2019, daarna herbenoembaar
De heer R H.M. Bessems.	benoemd tot 31-12-2016, daarna aftredend

De heer Bessems is voorgedragen en benoemd op voordracht van de Bewonersraad. De heer Bessems was per 31 december 2016 aftredend.

In 2016 is de heer van Rijen namens de Bewonersraad voorgedragen al kandidaat lid van de Raad van Commissarissen. De raad van Commissarissen heeft de heer van Rijen, na de positieve zienswijze hieromtrent van de Autoriteit woningcorporaties, per 1 januari 2017 benoemd als lid tot 1 januari 2021 en is daarna herbenoembaar.

Het Dagelijks Bestuur

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

De samenstelling van het dagelijks bestuur is als volgt :

De heer H.J.G.M. Huntjens, voorzitter	benoemd tot 1-1-2019
De heer J.H. Spaans, secretaris	benoemd tot 1-1-2020
De heer A.N.H. Mulkens, penningmeester	benoemd tot 1-7-2020

Het Algemeen Bestuur.

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

De heer J. Dauven	benoemd tot 1-7-2020
De heer C. Savelkoul	benoemd tot 23-8-2017
De heer W. van de Wier	benoemd tot 1-1-2017

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

Werkapparaat.

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

Op basis van een gezamenlijke evaluatie is eind 2015 door beide partijen besloten met ingang van 1-1-2016 een aantal aanvullende dagelijkse werkzaamheden, met name op het gebied van administratieve afwerking huur- en verhuurwerkzaamheden alsmede correspondentie en archivering, door Maasvallei te laten uitvoeren. De jaarrekening 2016 is, onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt, samengesteld door de Woningstichting Maasvallei Maastricht.

1.9 Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen.

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 33.741 (2015: € 22.125) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

Bezoldiging Algemeen Bestuur

Functionaris	2016	2015	2014	2013
Voorzitter	9.122	5.850	5.775	5.700
Secretaris	9.122	7.650	8.400	8.700
Penningmeester	9.122	5.775	6.600	5.700
Lid Dauven	2.625	1.500	1.125	1.200
Lid Lahaye	0	0	900	1.200
Lid Dirix	0	0	825	600
Lid van de Wier	1.875	525	750	600
Lid Savelkoul	1.875	825	825	750
Totaal	33.741	22.125	25.200	24.450

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

Naast de vergoeding voor de bestuurlijke verantwoordelijkheden is er voor de aansturing en uitvoering van operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 18.245 (2015: € 33.536), die naar de respectievelijke individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

Vergoeding operationele activiteiten Dagelijks Bestuur

Functionaris	2016	2015	2014	2013
Voorzitter	4.561	4.900	5.700	6.500
Secretaris	6.842	16.858	16.358	16.083
Penningmeester	6.842	11.778	11.478	12.628
Totaal	18.245	33.536	33.536	35.211

Met ingang van 1-1-2016 zijn veel van de operationele taken die voorheen door het Dagelijks Bestuur zelf werden uitgevoerd overgeheveld naar Maasvallei Maastricht, die sedert 2014 ook al de administratieve en technische ondersteuning biedt, omdat Woningstichting Berg en Terblijt zelf geen (beheer)medewerkers in dienst heeft.

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

Vergoeding Commissarissen.

De vergoeding van de commissarissen heeft in 2016 in totaal € 11.250 bedragen.
(2015: € 3.600)

Elk van de drie commissarissen heeft een vergoeding ontvangen van € 3.750.
(2015 € 1.200)

2. Verslag Raad van Commissarissen

In dit verslag informeren wij u over de wijze waarop de Raad van Commissarissen in 2016 zijn rol als Toezichthouder heeft ingevuld.

2.1 Algemeen

Sedert de omvorming van vereniging per 1 januari 1997 is bij de Woningstichting Berg en Terblijt, opgericht in 1949, een Raad van Commissarissenmodel ingevoerd. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt, op haar beleid en op de algemene zaken in de woningstichting en staat het bestuur met raad en daad ter zijde. De Raad van Commissarissen richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningstichting en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de bij de woningstichting betrokkenen af.

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden zoals die gelden en omschreven zijn in de op 1 juli 2015 in werking getreden nieuwe wet en regelgeving. Naast zijn toezichthoudende rol is de Raad van Commissarissen ook een klankbord voor het bestuur.

2.2 Statutaire bepalingen

Op basis van de nieuwe Woningwet van 1 juli 2015 zijn de Statuten van de Woningstichting Berg en Terblijt hiermee in overeenstemming gebracht, goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties en in 2016 opnieuw notarieel vastgesteld. In de statuten van de Woningstichting Berg en Terblijt is o.a. opgenomen dat:

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

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

2.3 Nieuwe woningwet en de Governancecode

De, op 1 juli 2015 in werking getreden nieuwe woningwet, is in 2016 voortvarend ter hand genomen om de vereiste en gewenste veranderingen te implementeren in de werkwijze, governance vereisten en verslaglegging van de Woningstichting Berg en Terblijt.

Hoewel de Woningstichting Berg en Terblijt geen lid is van Aedes, onderschrijft de Raad van Commissarissen echter wel de beginselen van de Aedes Governancecode. De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan een transparant bestuur waarin de belangen van alle belanghebbenden op geëigende wijze worden meegewogen. Naar de mening van de Raad van Commissarissen is de Governancecode en de nieuwe woningwet een goed instrument voor het herstel van het vertrouwen van het publiek in een eerlijke, integere en transparante gang van zaken binnen de woningcorporaties. Zoals aangegeven onderschrijft de Raad van Commissarissen in beginsel deze Governancecode en op de meeste en belangrijkste punten voldoet de Woningstichting Berg en Terblijt hieraan. Daarbij is gekozen voor een pragmatische insteek. Voor een kleine woningstichting als Woningstichting Berg en Terblijt, met een relatief geringe omvang van circa 300 woningen en zonder eigen werkorganisatie, is het namelijk niet altijd praktisch, effectief en efficiënt om strikt aan alle bepalingen en principes van de Governancecode te voldoen. Bovendien zijn niet alle bepalingen even relevant voor en van toepassing op onze woningstichting.

Op basis van gesprekken met de Autoriteit Woningcorporaties in het kader van de nieuwe Woningwet is er door het Bestuur en Raad van Commissarissen van de Woningstichting Berg en Terblijt een verbeterplan opgesteld dat in 2016 door de Autoriteit Woningbouw is geaccordeerd. In 2016 is met de implementatie reeds gestart en zal in de eerste helft van 2017 worden afgerond.

2.4 Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2016.

Evenals voorgaande jaren heeft ook in het verslagjaar 2016 in een 5-tal vergaderingen het reguliere overleg plaatsgevonden tussen het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen van de Woningstichting Berg en Terblijt. Veelal voorafgegaan door een separaat vooroverleg van de Raad van Commissarissen. Hierbij zijn onder andere de Jaarrekening 2015 van Woningstichting Berg en Terblijt, het Accountantsverslag 2015, de Financiële Meerjaren Begroting 2017-2021, de onderhoudsbegroting van de Woningstichting Berg en Terblijt voor het jaar 2017, de huurverhoging, alsmede de Meerjaren Onderhoudsbegroting 2017-2023 behandeld en goedgekeurd.

Los daarvan heeft op basis van het opgestelde verbeterplan een 2-tal separate vergaderingen inclusief verslaglegging van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden in de tweede helft van 2016.

Op grond van de verplichting die de Raad van Commissarissen, conform artikel 26 van de statuten van de Woningstichting Berg en Terblijt, heeft met betrekking tot het onderzoek naar de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het accountantsverslag 2015 op 10 mei 2016 een gesprek heeft plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen, het Algemeen Bestuur en de account Deloitte Accountants die de controle van de verantwoordingsstukken over het boekjaar 2015 heeft uitgevoerd. Mede naar aanleiding van het gesprek met de externe accountant en de bevindingen vanuit de door het bestuur verstrekte informatie heeft de Raad van Commissarissen haar goedkeuring verleend aan de stukken.

Het overleg over de huurverhoging en onderhoudsbegroting vond zoals gewoonlijk plaats in gezamenlijkheid met de Bewonersraad en alle behandelingen en goedkeuringen zijn naar de mening van de Raad van Commissarissen conform het bepaalde hieromtrent in de statuten en het BBSH, c.q. de nieuwe Woningwet verlopen. Het belang van een goed functionerende Bewonersraad en een goede samenwerking hierbij met het Bestuur werd opnieuw onderkend en in concrete (overleg) voorstellen vormgegeven. Transparantie van bestuursbeleid en waar mogelijk en/of gewenst de betrokkenheid van de Bewonersraad bij de totstandkoming van dit beleid staan hierbij als meest belangrijke uitgangspunten voorop. Wat betreft de specifieke beleidsterreinen spitst zich dit met name toe op het huurbeleid het strategisch voorraadbeleid en het onderschrijven van de prestatieafspraken.

In het kader van het opstellen/herijken van het strategisch voorraadbeleid is in vervolg op de gemaakte afspraken onderzocht welke mogelijkheden dan wel noodzakelijkheden er voor de specifieke doelgroepen, buiten de nieuwbouwplannen, nog zijn. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek, waarin de hoofdconclusie was dat het huidige aanbod en de toekomstige vraag niet altijd met elkaar in harmonie waren, zijn er door het Bestuur en Raad van Commissarissen beleidskeuzes gemaakt.

In 2016 zijn de 2 nieuwbouwwoningen aan de Langen Akker opgeleverd en verhuurd. Deze woningen zijn binnen de sociale huurgrens verhuurd en vullen de behoefte van de primaire doelgroepen van de woningstichting aan met kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw.

In 2013 is door de Woningstichting Berg en Terblijt reeds gestart met een plan van aanpak Strategisch Voorraadbeheer voor de bestaande woningvoorraad. Evident is dat voor een gedegen en beargumenteerde afweging van maatregelen bij de bepaling van het op complexniveau te formuleren voorraadbeleid, naast een zo goed mogelijk inzicht in de toekomstige ontwikkeling en woningvraag van de specifieke doelgroepen, ook een goed inzicht in zowel de bouwkundige aspecten als de marktgerichtheid van de woningen, op zowel groepsniveau als op woningtype niveau, nodig is. Met name ook om de bestaande voorraad geschikt te houden voor huisvesting van de primaire doelgroep en de kwaliteitseisen die daaraan nu en in de toekomst gesteld worden. Hierdoor zullen tevens het mutatieonderhoud en het planmatig onderhoud beter op elkaar afgestemd worden welk voor de woningstichting leidt tot een betere efficiency en kostenbesparing.

Het strategisch voorraadbeleid 2015 op complexniveau is hiervan wederom het resultaat en is door Bestuur en Raad van Commissarissen vastgesteld. De eerste uitwerking van de hieruit voortvloeiende renovatie activiteiten is in 2016 voorbereid en aanbesteed binnen de geprognoseerde kosten. Het betreft de woningen van complex 102/ Achter de Hoven en Grote Straat. Uitvoering zal, na ontvangst van de vertraagde omgevingsvergunning in 2017 plaatsvinden.

De samenwerking met Woningcorporatie Maasvallei, die sedert 1 juni 2014 grotendeels het technisch en administratief beheer voor de Woningstichting Berg en Terblijt uitvoert, is in het verslagjaar 2016 wederom geëvalueerd en op deelgebieden verbeterd c.q. aangepast. Het betrof hier tevens de per 2015 overgehevelde operationele werkzaamheden die door de 3 leden van het Dagelijks Bestuur werden uitgevoerd. Tevens is in 2016 de woningzoekende registratie eveneens bij Maasvallei ondergebracht. Het toewijzingsmandaat berust echter onveranderd bij het Bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt. In 2017 zal ook, inclusief deze gedelegeerde taak, wederom geëvalueerd worden.

In 2016 heeft de Raad van Commissarissen de herbenoeming voorgesteld van penningmeester dhr. N. Mulkens en algemeen bestuurslid dhr. J. Dauven tot 1 juli 2020. De autoriteit Woningcorporaties heeft hierin toegestemd.

2.5 Beoordeling bestuur en bezoldiging

De Raad van Commissarissen ervaart de samenwerking met zowel het Algemeen Bestuur als het Dagelijks Bestuur wederom als goed en er is een sfeer van openheid en wederzijdse waardering, waarbinnen zaken transparant en bespreekbaar zijn maar ook de benodigde scherpte tussen de gremia aanwezig is. Dit gevoel is concreet en meetbaar gemaakt door een formele beoordeling van het Bestuur voor het jaar 2016 door de Raad van Commissarissen aan de hand van een vastgestelde Toezichtvisie en bijbehorend toetsingskader.

In een notitie die door de Raad van Commissarissen is ontvangen inzake de bestuursvergoedingen over 2017 heeft zij haar goedkeuring verleend omtrent de bezoldiging van het Algemeen Bestuur en de vergoeding van operationele activiteiten van het Dagelijks Bestuur.

2.6 Bezoldiging commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen in 2016 bedroeg in totaal € 11.250,- en bestaat uit een vaste jaarlijkse bruto vergoeding van € 3.750,- per lid. Dit betreft bruto bedragen waarover nog belastingen en heffingen worden afgedragen door de leden.

De vergoeding is niet afhankelijk van de resultaten van de Woningstichting Berg en Terblijt. Er worden geen persoonlijke leningen of garanties aan de Raad van Commissarissen verstrekt. Het bezoldigingsbeleid van de Raad van Commissarissen is in 2016 voor 2017 opnieuw vastgesteld. Daarbij is conform de Governancecode Woningcorporaties de Honoreringcode Commissarissen van de VTW als leidraad gehanteerd.

Het bezoldigingsbeleid kent een adequate balans gebaseerd op enerzijds de zwaarte en verantwoordelijkheid van het commissariaat en anderzijds de terughoudendheid die bij de maatschappelijke functie van de corporatie past.

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

2.7 Samenstelling Raad van Commissarissen

Een lid van de Raad van Commissarissen kan volgens de nieuwe Woningwet maximaal tweemaal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de Raad van Commissarissen. Dit betekent dat de zittingstermijn van dhr. R. Bessems per 01 januari 2017 af liep. Gezien het feit dat dhr. Bessems op voordracht van de Bewonersraad zitting had, is op basis van een profielschets en selectie door de Bewonersraad een voordracht gedaan aan de Autoriteit Woningbouw om dhr. J. van Rijen te benoemen als opvolger van dhr. Bessems met het kennisprofiel Financiën. De Autoriteit heeft hier mee ingestemd en per 1 januari 2017 vervult dhr. Van Rijen de functie.

Op deze plaats past een woord van dank namens de gehele Woningstichting Berg en Terblijt aan de heer Bessems voor zijn jarenlange inzet ten faveure van de Woningstichting.

Er zijn bij Woningstichting Berg en Terblijt, onveranderd, geen aparte commissies ingesteld. De Raad van Commissarissen is van mening dat in zijn samenstelling voldoende diversiteit en balans op het vlak van deskundigheid en leeftijd aanwezig is. De Raad van Commissarissen is geen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

De Raad van Commissarissen heeft besloten om per 1 januari 2017 dhr. J.H.E. Vissers te benoemen tot voorzitter en mevr. C.P.E. Abels als plaatsvervangend voorzitter van de Raad van Commissarissen. Aansluiting op de gangbare landelijke werkwijze en verwijzing in diverse documenten is hiermee beter gewaarborgd.

De Raad van Commissarissen is in 2016 als volgt samengesteld.

Per 1 januari 2017 heeft dhr. J. van Rijen dhr. R. Bessems opgevolgd.

Mevrouw Mr. C.P.E. Abels [plv.voorzitter per 01-01-'17]	
Geboortedatum:	14-09-1964
Kennisgebied:	Juridische zaken
Hoofdfunctie:	Juriste alg. zaken
Nevenfuncties:	
Lid RvT Vitaal Wonen Limbricht tot 01-12-2015	
1 ^e benoeming:	01-01-2015
Benoemd tot:	01-01-2019
Herbenoembaar: ja tot 01-01-2023	

Op voordracht van de Bewonersraad	
De heer R.H.M. Bessems	
Geboortedatum:	05-08-1955
Kennisgebied:	Financiën
Hoofdfunctie:	zonder/gepensioneerd
Nevenfuncties:	
Penningmeester Buurtvereniging 't Centrum	
Penningmeester Stichting Maos en Neker te Maastricht	
Penningmeester St. Evenementen Harmonie St. Laurentius Bemelen	
1 ^e benoeming:	01-01-2009
Benoemd tot:	01-01-2017
Herbenoembaar: Nee	

De heer ir. J.H.E. Vissers [per 01-01-'17 voorzitter]	
Geboortedatum:	11-11-1952
Kennisgebied:	Bouwtechnisch/vastgoed
Hoofdfunctie:	Vastgoedadvies en –management
Nevenfuncties:	
Plv. voorzitter en Secretaris Limburgse Vastgoed Sociëteit	
1 ^e benoeming:	01-01-2015
Benoemd tot:	01-01-2019
Herbenoembaar: ja tot 01-01-2023	

Op voordracht van de Bewonersraad

De heer A.J.M van Rijen [per 01-01-'17]
Geboortedatum: 13-02-1958
Kennisgebied: Financiën
Hoofdfunctie: Zelfstandig gevestigd Accountant & Fiscalist
Nevenfuncties:
Penningmeester Ondernemingsvereniging Berg en Terblijt
1 ^e benoeming: 01-01-2017
Benoemd tot: 01-01-2021
Herbenoembaar: ja tot 01-01-2025

Alle commissarissen hebben de Nederlandse nationaliteit.

2.8 Tot slot

In 2016 zijn weer grote inspanningen geleverd, mede als gevolg van het implementeren van de nieuwe woningwet, en het daaraan gekoppelde verbeterplan door de Woningstichting Berg en Terblijt. In complexe omstandigheden heeft de stichting haar maatschappelijke taak naar beste kunnen vervuld. De Raad van Commissarissen wil in dit kader het Algemeen Bestuur en het Dagelijks Bestuur danken waarop de prestaties in het afgelopen jaar tot stand zijn gekomen.

3. Volkshuisvestingsverslag

3.1 Prestatieafspraken

Met de gemeente en de twee collega-corporaties die hier werkzaam zijn worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt om onze werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting op elkaar af te stemmen en vast te leggen. In oktober 2015 is een bod gedaan aan de gemeente voor de prestatieafspraken 2016. Sinds de komst van de nieuwe Woningwet spelen ook de huurdersorganisaties een volwaardige rol bij de totstandkoming van prestatieafspraken. De afspraken gaan over volkshuisvesting in de brede zin van het woord, zoals:

- Bouwen en verwerven van woongelegenheden;
In het voorjaar van 2016 zijn 2 nieuwbouw eengezinswoningen in de sociale huursector opgeleverd. Verder zijn er geen nieuwbouw dan wel aankoopplannen in voorbereiding of uitvoering en ook niet voorzien in de komende jaren.
- Bouwen en verwerven van gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming;
De woningstichting heeft geen plannen voor bouwen of verwerven van gebouwen met een maatschappelijk gebruiksbestemming.
- Bijdrage leefbaarheid;
Er zijn geen specifieke activiteiten en/of uitgaven gepland in het kader van de leefbaarheid, anders dan het reguliere onderhoud van de bij de woongelegenheden behorende omgeving, zoals brandpaden en dergelijke. Waarbij met name ook aan de veiligheid van de woningen en de woonomgeving aandacht zal worden geschonken en daar waar nodig gerichte activiteiten ter verbetering hiervoor te ondernemen.
- Samenstelling woningvoorraad;
De woningstichting heeft geen plannen de samenstelling van de woningvoorraad door vervreemding te wijzigen, anders dan de mogelijke gevolgen van het bij het strategisch voorraadbeleid vastgestelde verkoopbeleid voor versnipperd gelegen huurwoningen in specifieke woningcomplexen. Conform de bijgevoegde financiële meerjarenbegroting wordt jaarlijks rekening gehouden met de verkoop van één bestaande huurwoning. Ook zijn er geen voornemens om de huurprijs van de huidige woningen zodanig te verhogen dat de huurprijs daardoor stijgt boven het in artikel 13, eerste lid onderdeel a van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, van momenteel € 710,68 per maand.
- Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad;
Conform het in 2015 vastgestelde strategisch voorraadbeleid worden in 2016/2017 (met een mogelijke uitloop in 2018) de eerste 2 complexen van in totaal 47 woningen ingrijpend kwalitatief verbeterd en van energetische maatregelen voorzien. Deze verbeteringsactiviteiten worden tegelijkertijd met het voor die jaren voorziene planmatig onderhoud aan zowel de buitenzijde als aan de sanitaire en keukenvoorzieningen uitgevoerd.

In 2018/2020 staat vervolgens een combinatie van planmatig onderhoud met verbeterings- en energetische werkzaamheden in 2 andere woningcomplexen met in totaal 40 woningen gepland. Een en ander zoals in de financiële meerjarenbegroting nader is uitgewerkt.

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
Het huurprijsbeleid alsmede het toewijzingsbeleid van de woningstichting is erop gericht de woningvoorraad bereikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep van beleid zoals aangegeven in de betreffende inkomenscategorieën
- Huisvesting specifieke categorieën van personen;
Zoals sedert jaren gebruikelijk zal de woningstichting ook in 2016 en daarna volledig en actief meewerken aan de huisvesting van de specifieke doelgroepen zoals bedoeld in artikel 36 van het BTIV 2015. Vanzelfsprekend voor zover dit in de komende jaren binnen de beschikbaar van het woningbestand van de woningstichting mogelijk is.
- Rijksprioriteiten;
Voor zover van toepassing is bij de diverse onderdelen rekening gehouden c.q. wordt rekening gehouden met de door de Minister vastgestelde c.q. nog vast te stellen rijksprioriteiten

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

Conform het gestelde in artikel 44 van de Woningwet en artikel 39 van het BTIV, is het activiteitenplan opgesteld en in de gezamenlijke vergadering van het Algemeen Bestuur, de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad van de Woningstichting Berg en Terblijt op 1 december 2016 als zodanig vastgesteld.

Aangezien er in de gemeente Valkenburg aan de Geul geen uitgewerkte woonvisie beschikbaar is dit activiteitenplan te beschouwen als de basis voor de overeenkomst inzake de te maken prestatieafspraken voor het jaar 2016. Ook de Bewonersraad, als 3^e partij in deze overeenkomst stemt hiermede in en heeft de overeenkomst inzake de prestatieafspraken medeondertekend.

3.2 Betrokkenheid van bewoners

Bewonersraad

Binnen de Woningstichting Berg en Terblijt functioneert een Bewonersraad als vertegenwoordigingsorgaan van alle huurders/bewoners. De Bewonersraad bestaat uit 4 personen.

Ultimo 2016 bestond de Bewonersraad uit de volgende 4 personen:

- De heer L. Grispen (voorzitter)
- Mevrouw L. Ubachs (secretaris)
- De heer J. Blom (lid)
- De heer P. Jeurissen (lid)

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

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

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

Overleg met huurders

Het overleg met de huurders geschiedt door middel van de gekozen Bewonersraad. In 2016 is de onderhoudsbegroting ter beoordeling aan de Bewonersraad voorgelegd. De opmerkingen vanuit de Bewonersraad zijn alsnog in de onderhoudsbegroting meegenomen.

Het huurbeleid 2016 is aan de Bewonersraad voorgelegd en toegelicht. De Bewonersraad heeft, na een aanpassing, met het huurverhogingsvoorstel 2016 ingestemd.

Aan de hand van de nieuwe regelgeving zijn de overlegafspraken met de Bewonersraad vernieuwd en afgestemd op met ingang van 1 juli 2015 geldende overlegzaken, zoals de participatie van de Bewonersraad bij de te maken prestatieafspraken met de gemeente.

Klachtencommissie

De Woningstichting Berg en Terblijt is met Woningstichting Maasvallei overeengekomen om de voorkomende klachten aan de klachtencommissie van Woningstichting Maasvallei voor te leggen.

In het jaar 2016 zijn er geen klachten schriftelijk ingekomen.

Spreekuur

Het bestuur van de Woningstichting houdt elke maand voor aanvang van de bestuursvergadering een spreekuur voor huurders en woningzoekenden. Van het spreekuur maakt gemiddeld 1 huurder/woningzoekende per spreekuur gebruik.

Verhuiskostenregeling

Van de in het verleden in overleg met de Bewonersraad vastgestelde verhuiskostenregeling opgesteld voor sloop en renovatieprojecten is ook in 2016 geen gebruik gemaakt.

3.3 Kwaliteit van de woningen

Woningbezit (art. 45 woningwet)

In 2016 nam het woningbezit toe met 2 woningen door de ingebruikname van 2 nieuwbouw eengezinswoningen aan de Langen Akker in de kern Berg. Het woningbezit is verdeeld over 22 complexen en bestaat uit eengezinswoningen, seniorenwoningen (waarvan 32 aanleunwoningen), duplex en HAT-woningen.

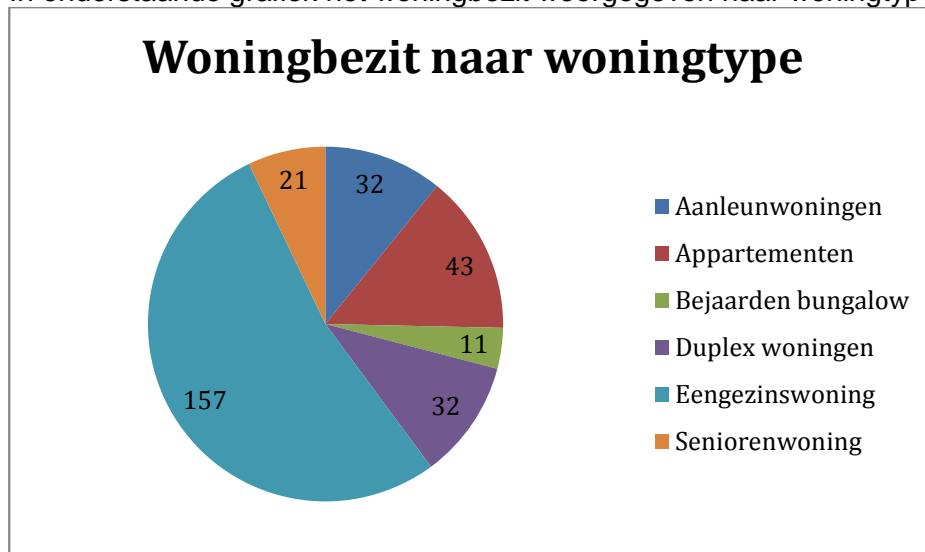
Alle woningen van de Woningstichting Berg en Terblijt vallen qua huurprijs onder de liberalisatiegrens.

De woningstichting Berg en Terblijt bezit geen commercieel onroerend goed.

In onderstaande grafiek het woningbezit weergegeven naar bouwjaar:



In onderstaande grafiek het woningbezit weergegeven naar woningtype:



3.4 Onderhoud.

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

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

Niet-planmatig onderhoud

Aan niet-planmatig onderhoud (dit betreft het klachten- en mutatie onderhoud), is in 2016 een bedrag besteed van € 226.698 (2015: € 209.8200 of te wel € 766 per woning (in 2015 € 714 per woning).

In de begroting werd hiervoor een bedrag van € 180.000 opgenomen.

Planmatig onderhoud

Er is in 2016 € 211.939 (2015 € 717.457) aan planmatig onderhoud gerealiseerd. Dit is gemiddeld € 716 per woning. (2015 € 2.440 per woning).

In de begroting was hiervoor een bedrag van € 554.000 opgenomen.

Tabel onderhoudskosten 2016

Type onderhoud	Onderhoudskosten (€)	Gemiddelde kosten per woning (€)
Klachten en Mutatieonderhoud	226.698	766
Planmatig onderhoud	211.939	716
Totale onderhoudskosten	438.637	1.482

Strategisch Voorraadbeleid

In 2014 is een start gemaakt met het opzetten van het Strategisch Voorraadbeleid. Dit beleid wordt opgesteld op basis van:

- Q-scan van het exterieur;
- De aanwezige beschikbare gegevens met betrekking tot de aantallen, hoeveelheden en interieur;
- Referentiewoningen (hoek-, tussenwoningen, dak etc.);
- 100% vervanging. Een en ander nader te bekijken aan de hand van volledige woningopnames.

In 2015 is het strategisch voorraadbeleid nader uitgewerkt en vastgesteld.

In 2016 is de voorbereiding van de ingrijpende binnen- en buitenrenovatie van complex 102, 18 eengezinswoningen aangepakt. Alsmede de voorbereiding voor de groot onderhoudswerkzaamheden met upgrading van het binnen pakket (keukens, badkamers en toiletten) van complex 114, 29 woningen.

De uitvoering van beide projecten wordt in het najaar van 2017 ter hand genomen. Bij renovatie en groot onderhoud wordt door upgrading en energetische maatregelen extra aandacht aan energiebesparende maatregelen gegeven.

De maatregelen worden zoveel als mogelijk intern gefinancierd.

STEP

Met de Stimuleringsregeling Energie Prestatie huurwoningen (STEP) ondersteunt de overheid verhuurders om de energieprestatie van huurwoningen onder de liberalisatiegrens te verbeteren. Voor de energiebesparende maatregelen welke bij de renovatie van complex 102 18 eengezinswoningen worden uitgevoerd wordt STEP-subsidie aangevraagd.

Leefbaarheid.

De Woningstichting Berg en Terblijt draagt bij aan de leefbaarheid van de wijken door te investeren in het onkruidvrij en schoonhouden van de brandgangen en het onderhoud van groenvoorziening bij diverse complexen.

Daarnaast worden bij signalen van mogelijke overlast van buurtbewoners, huurders aangesproken op hun gedrag.

3.5 Huisvesten doelgroep en wettelijke toewijzingscriteria.

Mutaties

In het verslagjaar bedroeg het aantal nieuwe verhuringen 23, 2 hiervan hadden betrekking op een nieuwbouwwoning. Al onze woningen zijn sociale huurwoningen met een huurprijs tot maximaal € 710,68 per maand.

De mutatiegraad over 2016 bedroeg 7,9% (2015 5,78%)

Woningtoewijzing

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

Vanaf 2015 worden de vrijkomende woningen geadverteerd in het lokale huis aan huisblad "Markant" en op de eigen website.

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

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

In totaal heeft de Woningstichting Berg en Terblijt in 2016 23 woningzoekenden aan een woning kunnen helpen.

- 87 % van de beschikbare woningen voor de verhuur zijn verhuurd aan de primaire doelgroep, te weten huishoudens met een inkomen tot € 35.739.
- 4,3% van de beschikbare woningen is verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874.
- 8,7 % van de beschikbare woningen is verhuurd aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 39.739.

In 2016 zijn 2 eengezinswoningen verhuurd aan 8 statushouders. Hiermee heeft de woningstichting ruimschoots aan de taakstelling voldaan.

Leegstand

De huurderwing wegens leegstand bedroeg €15.112, - oftewel 0,77 % (2015 1,88%) van de huuropbrengst over 2016.

3.6 Bijzondere aandachtsgroepen

Asielzoekers en statushouders

De Woningstichting heeft in 2016 2 woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders en heeft daarmee voldaan aan haar plicht ten aanzien van het huisvesten van deze doelgroep.

Dak- en thuislozen

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

Ouderen

De Woningstichting realiseert zich terdege dat het aantal ouderen door de vergrijzing zal toenemen. Met deze doelgroep zal dan ook in de komende jaren sterk rekening worden gehouden.

Het uitgangspunt is daarbij, om door het treffen van voorzieningen aan bestaande woningen, het wonen in de eigen woonomgeving langer mogelijk te maken.

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

Woonwagendbewoners

De Woningstichting beheert geen standplaatsen en woonwagens.

Gehandicapten

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

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

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

3.7 Huurprijsbeleid.

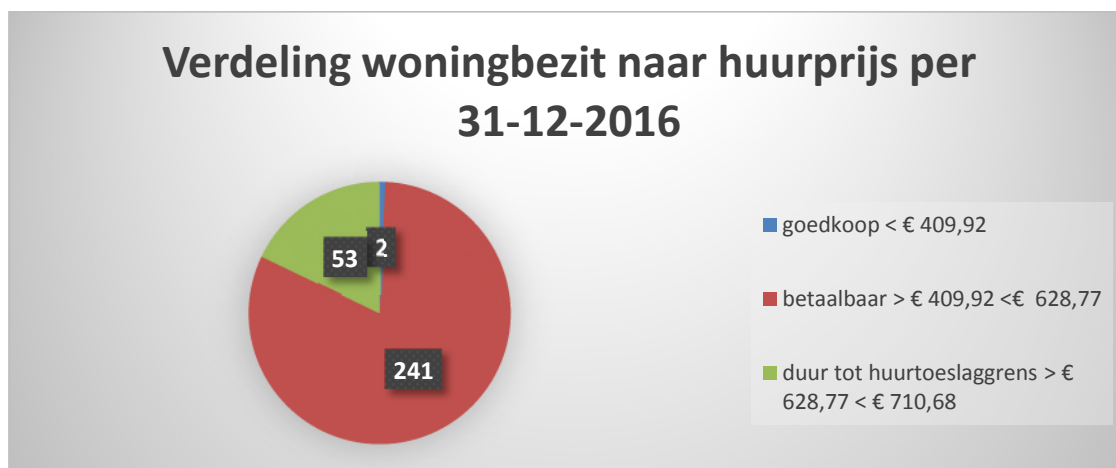
Alle prijzen zijn gestegen en daarom heeft ook de woningstichting de huurprijzen van de huurwoningen moeten verhogen. Om aan de financiële verplichtingen te kunnen blijven voldoen en de financiële continuïteit te waarborgen, is deze huurverhoging noodzakelijk. Vanzelfsprekend streven wij bij de verhoging naar een evenwicht tussen prijs en kwaliteit en natuurlijk gaat alles in overleg met de Bewonersraad.

In 2016 mochten de huren op 1 juli met 2,1 procent verhoogd worden, hetgeen gelijk was aan de inflatie over 2015 (0,6%) plus een toeslag van 1.5 % voor de financiering van de verhuurdersheffing.

Woningstichting Berg en Terblijt heeft echter de huren voor de lage en middeninkomens slechts met 1% verhoogd.

Voor de hogere inkomens (boven € 44.360,-) werd een huurverhoging van 2,5% berekend.

In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar huurprijsklassen



Bezwaarschriften.

In 2016 werden er geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend.

Huurachterstand

De huurachterstand per 31 december 2016 van de zittende huurders bedraagt € 23.920. Dit komt overeen met 1,21% van de per deze datum geldende jaarhuur. Ultimo boekjaar 2015 bedroeg de huurachterstand van de zittende huurders € 23.727. Dit was 1,23% van de toen geldende jaarhuur.

Incassoprocedure

In 2016 zijn er 9 vorderingen betreffende huurachterstanden in handen gegeven van de gerechtsdeurwaarder.

In 2 gevallen zijn de huurders door de kantonrechter veroordeeld tot betaling van de huurschuld en ontruiming van de woning. Uiteindelijk is er 1 woning ontruimd in 2016. Met de overige huurders is alsnog een betalingsregeling getroffen of de huurschuld werd tijdig volledig voldaan. Per 31 december liepen er 4 betalingsrelingen met een totaalbedrag van € 3.182.

3.8 Financiële continuïteit

Algemeen

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

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

Financiële positie

Financiële kengetallen zijn een hulpmiddel voor het analyseren van de toekomstige financiële positie. Naast de kengetallen die volgen uit de cijfers van de jaarrekening 2016 zijn hieronder ook de geprognosticeerde kengetallen voor de jaren 2017 t/m 2021 weergegeven zoals die in de financiële meerjarenbegroting voor de jaren 2017 tot en met 2021 zijn berekend. Hierbij is voor de komende jaren rekening gehouden met alle exploitatielasten, inclusief de verhuurdersheffing.

Ontwikkeling Financiële kengetallen	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Solvabiliteit (%) totale eigen vermogen	68,5	64,9	65,1	66,8	67,3	69,1
Loan to Value bedrijfswaarde (%)	52,6	47,4	46,9	44,5	43,7	41,1
ICR	2,6	1,4	1,96	2,18	2,06	2,94
DSCR	1,8	1,64	1,68	1,73	1,79	1,82
Operationele kasstroom (x 1.000)	599	142	311	380	334	618

Grafieken

Solvabiliteit

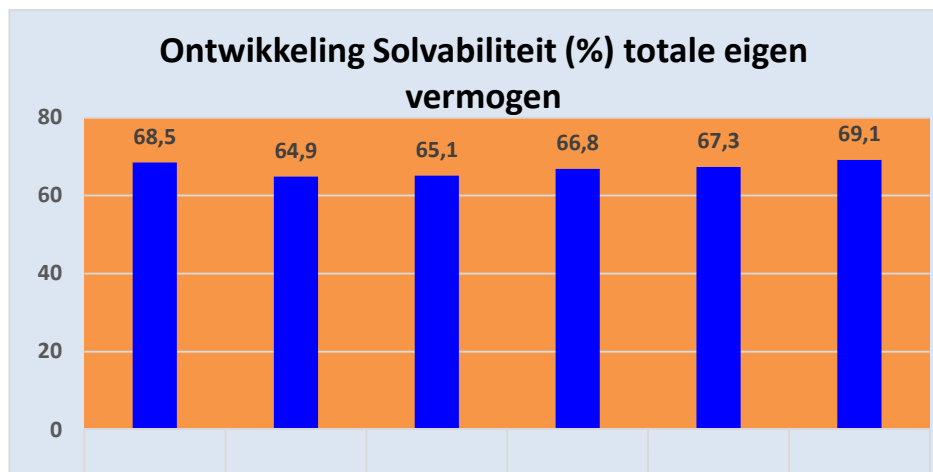
De Solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totaalvermogen. De beoordeling van de solvabiliteit vindt plaats op basis van marktwaarde waarbij rekening is gehouden met de volkshuisvestelijke bestemming. De generieke norm (WSW) is 20% op basis van de volkshuisvestelijke marktwaarde.

Met het vanaf 1-1-2016 voorschrijven van de marktwaarde als waarderingsgrondslag voor het onroerend goed is de theoretische waarde van het woningbezit enorm gestegen. Door de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve ten bedrage van € 15.670.286,- als primair onderdeel van het eigen vermogen te beschouwen geeft de solvabiliteit met 68,5% een enorm vergroot beeld, zonder dat daar reële waarde of überhaupt financiën (nu en in de toekomst) tegenover staan.

Berekening van de solvabiliteit op basis van de reële reserves, te weten het feitelijk gerealiseerde vermogen ten bedrage van € 6.576.479,- geeft met een solvabiliteit van 20,3% een veel realistischer beeld.

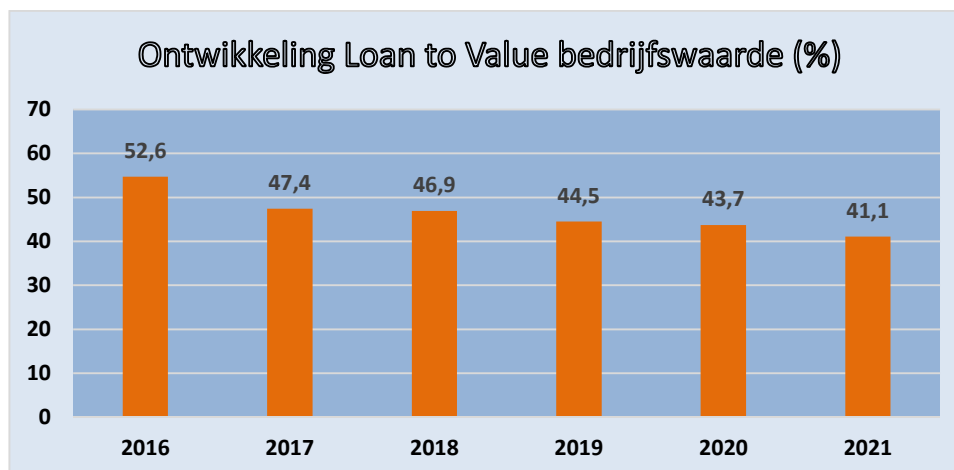
Echter, zoals in het Bestuurlijk verslag beschreven, heeft de overheid bepaald dat het woningbezit moet gewaardeerd worden op de uitpond verkoopwaarde, zijnde € 31.174.000,- en niet op de doorexpliatiewaarde van het bezit die aanzienlijk lager ligt met € 23.760.000,-.

Deze laatste marktwaarde zou een solvabiliteitspercentage weergeven van 45,7%, hetgeen toch wel een realistische beeld geeft van de echte waarde van de reservepositie van de woningstichting.



Loan-to-value bedrijfswaarde

De loan-to-value ratio meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de portefeuille op de lange termijn, gemeten aan de hand van de 'bedrijfswaarde' van de portefeuille vastgoed in exploitatie, in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.



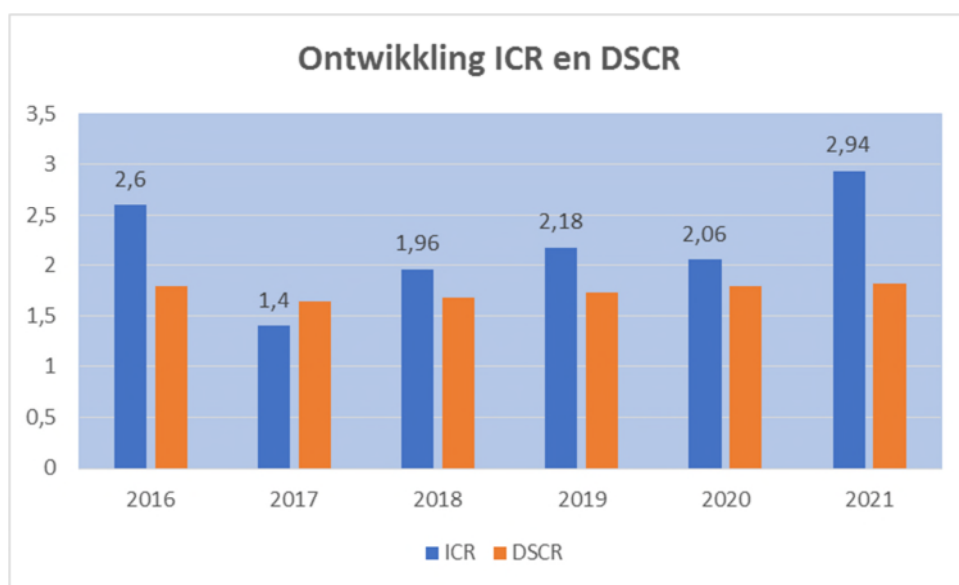
ICR

De ICR is een kengetal dat aangeeft in hoeverre de rente op leningen uit de operationele kasstroom voldaan kan worden.

De WSW norm is een minimum van 1,4.

DSCR

De DSCR geeft aan in welke mate de corporatie in staat is om op de korte en op de lange termijn uit de operationele kasstroom zorg te dragen voor de verplichtingen inzake rentebetalingen en aflossingen van de leningenportefeuille.



Vermogenspositie

De overige reserve, zijnde in feite het totale netto resultaat van de verhuurexploitatie over de afgelopen jaren, bedraagt per 31 december 2016 € 6.576.479 of te wel € 22,218 per woning. Ultimo 2015 bedroeg de overige reserve € 5.765.868 of te wel € 19.479 per woning.

Het totale eigen vermogen, dus inclusief de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve bedraagt per 31 december 2016 € 22.246765 of te wel € 75.158 per woning.

Ultimo 2015 bedroeg het totale eigen vermogen € 19.812.338 of te wel € 66.934 per woning.

Deel II

Jaarrekening 2016

Woningstichting Berg en Terblijt

Statutaire vestigingsplaats:

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

Jaarrekening 2016

Inhoudsopgave:

	Pag.
Balans per 31 december 2016	36
Winst-en-verliesrekening over 2016	37
Kasstroomoverzicht 2016	38
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	39
Toelichting op de balans	46
Toelichting op de winst- en verliesrekening	53
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2016	56
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	57
Wet openbaarheid topinkomens	58
Ondertekening van de jaarrekening	61
Overige gegevens	62

Balans per 31 december 2016 (na resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

ACTIVA		31-12-2016	31-12-2015
VASTE ACTIVA	Toelichting		
Materiële vaste activa	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	31.174.192,47	28.883.098
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	0	233.434
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.3	147.988,54	160.838
Som der vaste activa		<u>31.322.181</u>	<u>29.277.370</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen	2		
Huurdebiteuren	2.1	32.814	24.700
Belastingen en premies sociale voorzieningen	2.2	2	1.223
Overlopende activa	2.3	40.762	307.516
		73.578	333.440
Liquide middelen	3	1.076.781	752.804
Som der vlottende activa		<u>1.150.359</u>	<u>1.086.244</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>32.472.540</u>	<u>30.363.614</u>

PASSIVA		31-12-2016	31-12-2015
	Toelichting		
EIGEN VERMOGEN	4		
Overige reserves	4.1	6.576.479,32	5.765.868
Herwaarderingsreserve	4.2	15.670.286	14.046.471
		<u>22.246.765</u>	<u>19.812.338</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	5		
Schulden/Leningen kredietinstellingen	5.1	9.521.313	9.810.766
		<u>9.521.313</u>	<u>9.810.766</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	6		
Schulden aan kredietinstellingen	6.1	305.703	311.411
Schulden aan leveranciers	6.2	148.468	166.007
Belastingen en premies sociale voorzieningen	6.3	2.197	4.541
Overlopende passiva	6.4	248.094	258.551
		<u>704.462</u>	<u>740.510</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>32.472.540</u>	<u>30.363.614</u>

Winst-en-verliesrekening over 2016

(bedragen in euro's)

Functioneel model	Toelichting	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
Huuropbrengsten	7	1.958.616	1.923.721
Opbrengsten servicecontracten	8.1	43.300	42.525
Lasten servicecontracten	8.2	-44.468	-52.136
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9	-415.029	-401.920
Lasten onderhoudsactiviteiten	10	-438.638	-927.277
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	11	-26.795	-24.322
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>1.076.987</u>	<u>560.590</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	909.500
Toegerekende organisatiekosten		-659	-12.773
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	-705.612
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	<u>-659</u>	<u>191.115</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13	246.160	60.249
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	<u>1.623.816</u>	<u>1.485.817</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>1.869.976</u>	<u>1.546.066</u>
Opbrengsten overige activiteiten	15	<u>3.430</u>	<u>1.891</u>
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>3.430</u>	<u>1.891</u>
Overige organisatiekosten	16	-155.086	-154.605
Leefbaarheid	17	-11.560	-22.542
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.579	4.086
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-350.241</u>	<u>-348.890</u>
Saldo financiële baten en lasten	18	<u>-348.662</u>	<u>-344.803</u>
Resultaat voor belastingen		2.434.427	1.777.712
Belastingen		0	0
Resultaat na belastingen		<u>2.434.427</u>	<u>1.777.712</u>

Kasstroomoverzicht 2016 (directe methode)

(bedragen in euro's)

	2016	2015
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	1.960.298	1.913.272
Vergoedingen	41.729	43.252
Overige bedrijfsontvangsten	2.064	1.892
Rente ontvangsten	3.999	11.189
Saldo ingaande kasstromen	<u>2.008.089</u>	<u>1.969.605</u>
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	391.983	871.908
Overige bedrijfsuitgaven	369.392	483.191
Rente uitgaven	366.519	429.774
Sectorspecifieke heffing	1.574	914
Verhuurdersheffing	191.645	178.618
Leefbaarheid	14.326	15.401
Belastingen	73.761	74.412
Saldo uitgaande kasstromen	<u>1.409.200</u>	<u>2.054.218</u>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u>598.889</u>	<u>-84.613</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	300.926	604.861
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en nietwoongelegenheden	227.698	326.301
Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	32.310	
Externe kosten bij verkoop		9.141
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	<u>40.918</u>	<u>269.419</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Ontvangen leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing leningen	<u>315.830</u>	<u>282.644</u>
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	<u>-315.830</u>	<u>-282.644</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>323.977</u>	<u>-97.838</u>
Liquide middelen primo boekjaar	752.804	850.642
Mutatie geldmiddelen	<u>323.977</u>	<u>-97.838</u>
Liquide middelen ultimo boekjaar	<u>1.076.781</u>	<u>752.804</u>

Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

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). 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, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf. De reden voor de toegepaste stelselwijzigingen is dat in juni 2016 de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht is geworden (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Voortvloeiend uit deze richtlijn alsmede uit de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van toepassing ten opzichte van de jaarverslaggeving 2015. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van gewijzigde wet- en regelgeving van toepassing zijnde veranderingen.

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Stelselwijzigingen

Marktwaarde

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Woningstichting Berg en Terblijt past de full-versie van het waarderingshandboek toe. Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen historische kosten/actuele waarde conform RJ 212. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Impact op vermogen en resultaat

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op het beginvermogen bedraagt € 15.610.187 en het effect op het resultaat bedraagt € 1.512.237 en is als volgt weer te geven:

	€
	2015
Eigen vermogen 1 januari voor stelselwijziging	2.424.440
Hogere waardering DAEB vastgoed in exploitatie	15.610.187
Herkend eigen vermogen 1 januari	18.034.627

Balans per 1-1-2015	Jaarrekening	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
<i>Activa:</i>			
Materiële vaste activa: Sociaal vastgoed inexploitatie	12.264.114	-	-12.264.114
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	-	27.874.301	27.874.301
Materiële vaste activa: vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eiger	-	-	-
Totaal	12.264.114	27.874.301	15.610.187
<i>Passiva:</i>			
Eigen vermogen: Overige reserves	2.424.440	4.892.236	2.467.796
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	13.142.391	13.142.391
Totaal	2.424.440	18.034.627	15.610.187

	2015
Resultaat boekjaar:	
Voor stelselwijziging	265.475
Lagere afschrijvingen	349.388
Wijziging overige waardeveranderingen	328.144
Wijziging niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.485.817
Wijziging verkoopresultaat	-651.112
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	1.777.712

Resultaat over 2015	Jaarrekening	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	842.226	191.115	-651.112
Afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	-349.388	0	349.388
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	0	1.485.817	1.485.817
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	-267.895	60.249	328.144
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015	224.943	1.859.056	1.512.237

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten

Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de stelselwijziging is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed de komende jaren.

Functionele indeling winst-en-verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Directe methode kasstroomoverzicht

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De bepaling van het kasstroomoverzicht conform de directe methode heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

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 Materiële vaste activa

1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68).

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Woningstichting Berg en Terblijt is verplicht voor het verslagjaar 2016 de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde te hanteren. Deze verplichting is een gevolg van het feit dat de gemeente Valkenburg wordt aangemerkt als een krimpgebied. 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. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

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.

Voorzieningen

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

5. Langlopende schulden

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

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

6. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

7. Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 2,1% op woningniveau waarbij aangemerkt dat de totale huursomstijging maximaal 1,6% bedroeg. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

8.1 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.

8.2 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;
- verhuurdersheffing.

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:

- 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.

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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

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

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt (voor de toerekening van de indirecte kosten en opbrengsten) gebruik gemaakt van een 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 interesten betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

Toelichting op de balans

(bedragen in euro's)

1. Materiële vaste activa

1.1 Materiële vaste activa in exploitatie

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

	2016	2015
	DAEB- vastgoed in exploitatie	
	€	
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.175.842	18.131.373
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	6.341.539-	5.867.258
Boekwaarde per 1 januari	11.834.303	12.264.114
Effecten stelselwijziging	17.048.796	15.610.187
Boekwaarde per 1 januari	28.883.098	27.874.301
Investerings – oplevering nieuwbouw	388.808	-
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	32.310	144.120
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	705.612-
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie	-	121.876-
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-	146.100
Aanpassing marktwaarde	1.623.816	1.485.817
Overige mutaties	246.160	60.249
Totaal mutaties	2.291.094	1.008.797
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.596.959	18.175.842
Cumulatieve herwaarderingen	12.577.233	10.707.256
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
Boekwaarde per 31 december	31.174.192	28.883.099

Marktwaarde

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen 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 volgende vrijheidsgraden:

De toegelaten instelling dient bij toepassing van de full-versie per vrijheidsgraad de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing ten opzichte van de basisversie toe te lichten. Deze toelichting dient op complexniveau plaats te vinden tenzij de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing voor meerdere complexen hetzelfde is. In dat geval kan volstaan worden met toelichting op het niveau van waarderingscomplexen.

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	In principe is niet afgeweken van de basis versie. In enkele gevallen lag de exit yield niet in lijn met market evidence. Om deze reden is de exit yield zelden tot niet als vrijheidsgraad gehanteerd.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door taxateur. De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaarde-ontwikkeling.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Onderhoud	Ten aanzien van het onderhoud is aansluiting gezocht bij de basisversie van het waarderingshandboek.

Technische splitsingskosten Niet afgeweken van de basis versie.

Mutatie- en verkoopkans De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit door taxateur niet reëel wordt geacht (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw). Als ondergrens voor de mutatiegraad is 5% gehanteerd.

Bijzondere uitgangspunten Niet van toepassing.

Erfpacht Niet van toepassing.

Complexindeling

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

Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex.

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

Locatie (gemeente/postcode):	Type:	Bouwjaar:
Valkenburg aan de Geul	Eengezinswoning	1960 – 1969
	Meergezinswoning	1970 – 1979
	Studenteneenheid	1980 – 1989
	Zorgeneenheid (extramuraal)	1990 – 1999
	Bedrijfsonroerendgoed	2000 – 2009
	Maatschappelijk onroerend goed	2010 – 2019
	Parkeerplaats	
	Garagebox	
Zorgvastgoed (intramuraal)		

Parameters

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

Parameters wooneenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	2,00%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	3,80%	2,90%	2,40%	2,00%	2,00%
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	823	823	823	823	823
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	618	618	618	618	618
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW	0	0	0	0	0
Beheerkosten per VHE - EGW	420	420	420	420	420
Beheerkosten per VHE - MGW	413	413	413	413	413
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,54%	0,54%	0,54%	0,54%	0,54%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0%	1,20%	0,80%	0,40%	0%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	500	500	500	500	500
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3%	3%	3%	3%	3%

Instandhoudingsonderhoud naar type en bouwjaarklasse	<1960	1960 - 1974	1975 - 1989	1990 - 2004	>=2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	909	984	837	858	861
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	849	969	787	859	846

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxateerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxateerd 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 zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting Berg en Terblijft en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Voor het jaar 2016 is het volledige bezit getaxateerd, de komende twee boekjaren zal er een taxatieupdate plaatsvinden.

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	
		2016	2015
1 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		233.434	0
Cumulatieve herwaarderingen		0	0
Boekwaarde per 1 januari 2016		233.434	0
Effecten stelselwijziging		0	0
Boekwaarde per 1 januari 2016		233.434	0
Mutaties:			
Investeringen		155.374	159.806
Overboekingen		-388.808	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan		0	73.628
Totaal mutaties 2016		-233.434	233.434
31 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		0	233.434
Cumulatieve herwaarderingen		0	0
Boekwaarde per 31 december 2016		0	233.434

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2016	2015
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	248.088	248.088
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-87.250	-74.031
Boekwaarde per 1 januari	160.838	174.057
Mutaties		
Afschrijvingen	-12.850	-13.219
Totaal mutaties	-12850	-13219
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	248.088	248.088
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-100.100	-87.250
Boekwaarde per 31 december 2016	147.989	160.838

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

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 (2015: € 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 296 (2015: 294) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 40,8 miljoen. (2015 € 40,4 miljoen)

Bedrijfswaarde

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 bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde 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 bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 18,7 miljoen (31.12.2015 € 19,4 miljoen).

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2016	2015
● jaarlijkse huurstijging eerste 5 jaren gemiddeld	1,96%	2,20%
● jaarlijkse huurstijging na 5 jaren	2,00%	2,00%
● mutatiegraad	3,93%	4,16%
● huurderwing	1,00%	1,00%
● jaarlijkse variabele lastenstijging eerste 5 jaren gemiddeld	2,14%	2,50%
● jaarlijkse variabele lastenstijging na 5 jaren	2,50%	2,50%
● jaarlijkse lastenstijging onderhoud eerste 5 jaren gemiddeld	2,14%	2,50%
● jaarlijkse lastenstijging onderhoud na 5 jaren	2,50%	2,50%
● planmatig en niet planmatig onderhoud *	-*	-*
● disconteringsvoet	5,00%	5,00%
● disconteringsmoment	Medionumerando	Medionumerando
● norm belastingen en verzekeringen	308	309
● norm vastgoed gerelateerde kosten	1026	964
● minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
● maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
● restwaarde grond	5000	5000
● verkoop	1 woning (in 2017)	1 woning

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

Tabel stijgings parameters

Periode	Huurstijging in % regulier (exclusief harmonisatie)	Huurstijging in als gevolg van harmonisatie	Prijsinflatie in %	Stijging loon- kosten in %	Stijging overige var. lasten in %	Stijging kosten onderhoud
2016	1,04%	0,00%	0,20%	1,00%	1,00%	1,00%
2017	2,53%	0,00%	0,60%	2,50%	2,50%	2,50%
2018	2,29%	0,00%	1,07%	2,50%	2,50%	2,50%
2019	2,06%	0,00%	1,53%	2,50%	2,50%	2,50%
2020	2,00%	0,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%
2021-20xx	2,00%	0,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%

De inkomensafhankelijke huurverhoging bedraagt 0,26% (2015: 0,95%).

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van woningstichting Berg en Terblijt. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan
- Leefbaarheidsuitgaven (toelichten: de definitie van de leefbaarheid en de wijze van toerekenen van de kosten aan de complexen).
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties

Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt.

De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbevestigingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur.

Het strategisch voorraadbeheer van de corporatie is in principe leidend. Voor maatschappelijk vastgoed kan uitgegaan worden van een kortere maximale resterende economische levensduur (bv. 30 of 40 jaar) afhankelijk van de inschatting van economische risico's.

2. Vorderingen

	2016	2015
Huurdebiteuren	32.814	24.700
Belastingen en premies sociale voorzieningen	2	1.223
Overlopende activa	40.762	307.516
	<u>73.578</u>	<u>333.439</u>

2.1 Huurdebiteuren

	2016	2015
te vorderen huren zittende huurders	23.920	23.727
te vorderen huren vertrokken huurders	8.894	973
	<u>32.814</u>	<u>24.700</u>

Overzicht zittende huurders	Aantal huurders		bedrag achterstand	
	dit boekjaar	vorig boekjaar	dit boekjaar	vorig boekjaar
tot 1 maand	21	23	5.716	8.507
1 tot 2 maanden	1	4	1.038	3.650
2 tot 3 maanden	2	1	3.270	1.354
3 maanden of meer	6	4	13.896	10.217

De van de zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 1,22% van de jaarlijkse huuropbrengsten (ultimo vorig boekjaar: 1,23%)

2.2 Belastingen en premies sociale voorzieningen

	2016	2015
Te verrekenen omzetbelasting	2	1.223
	<u>2</u>	<u>1.223</u>

2.3 Overlopende activa

	2016	2015
Vordering als gevolg van woningverkoop	-	302.439
Rente banken	1.579	4.003
Vooruitbetaalde kosten	39.183	1.074
	<u>40.762</u>	<u>307.516</u>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2017.

3. Liquide middelen

	2016	2015
ING	4.465	3.922
Rabobank	73.461	48.030
Spaarrekening	998.855	700.852
	<u>1.076.781</u>	<u>752.804</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

	2016	2015
Stand per 1 januari	2.689.915	2.424.440
Effect stelselwijziging	3.075.953	2.467.796
Stand per 1 januari	5.765.868	4.892.236
Resultaat boekjaar	2.434.427	1.777.712
Vorming herwaarderingsreserve	-1.623.816	-1.485.817
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	-	581.738
Stand per 31 december	<u>6.576.480</u>	<u>5.765.868</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 1 januari 2015	-
Effect stelselwijziging	13.142.391
Boekwaarde per 1 januari 2015	<u>13.142.391</u>
Realisatie uit hoofde van verkoop	-581.738
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	1.485.817
Stand per 31 december 2015	<u>14.046.470</u>
Boekwaarde 1 januari 2016	14.046.470
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	1.623.816
Stand per 31 december 2016	<u>15.670.286</u>

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau/portefeuilleniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 2.434.427 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 2.434.427, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 810.611 gerealiseerd resultaat en € 1.623.816 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 07-06-2016.

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

5. & 5.1 Langlopende schulden

	2016	2015
Schulden/Leningen kredietinstellingen	9.827.016	9.810.766
Waarvan langer dan 5 jaar	8.323.267	9.148.007
Marktwaarde leningen	8.565.867	9.119.000

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

Borging door WSW

Per ultimo 2016 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 9.673.267 (2015: € 9.898.007) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2016 heeft Woningstichting Berg en Terblijt een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 372.421 (31.12.2015: € 381.073) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen in 2016 bedraagt circa 3,41%, in 2015 3,44%.

Overzicht geldleningen								
Geldgever	vervaldata	schuldrest	rente	rente	aflossing	totaal	schuldrest	einddatum
		per 1-1		percentage			per 31-12	
BNG	27-12	224.170	13.428	5,99	70.421	83.848	153.749	27-dec-2018
BNG	15-06	750.000	28.500	3,8	0	28.500	750.000	15-jun-2020
BNG	02-07	600.000	24.300	4,05	0	24.300	600.000	2-jul-2021
BNG	28-12	653.477	39.274	6,01	49.555	88.829	603.923	18-dec-2025
BNG	01-03	192.847	7.560	3,92	14.359	21.918	178.488	1-mrt-2026
NWB	01-09	3.300.000	113.190	3,43	100.000	213.190	3.200.000	1-sep-2038
RABO	04-01	675.207	18.988	2,82	18.668	37.656	656.539	4-jan-2039
BNG	01-02	1.726.476	35.565	2,06	42.159	77.724	1.684.317	1-feb-2045
BNG	05-03	2.000.000	67.200	3,36	0	67.200	2.000.000	5-mrt-2034
		10.122.177	348.005		295.161	643.166	9.827.016	

Zekerheden

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden. Van het openstaand leningbedrag is € 9.673.267 geborgd door het WSW.

Een nadere specificatie van de schuldrestanten (in duizenden), verdeeld naar

niet verstreken gedeelte van de looptijden van de leningen, alsmede naar rentepercentage is als volgt:

Looptijd in jaren	tot 4%	4-6%	6-8%	Totaal
0 t/m 10	928	754	604	2.286
11 t/m 20	2.000			2.000
21 t/m 30	5.541			5.541
31 t/m 40				0
	8.469	754	604	9.827

Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari 2016	10.122.177
Aangetrokken leningen	-
Aflossingen	-295.161
Saldo per 31 december 2016	<u>9.827.016</u>

6. Kortlopende schulden

6.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2016	2015
Aflossingsverplichting komend boekjaar	305.703	311.411
	<u>305.703</u>	<u>311.411</u>

Dit betreft het kortlopend deel van de langlopende schulden.

6.2 Schulden aan Leveranciers

	2016	2015
Crediteuren	148.468	166.007
	<u>148.468</u>	<u>166.007</u>

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2016	2015
Loonbelasting	2.197	4.541
	<u>2.197</u>	<u>4.541</u>

6.4 Overlopende passiva

	2016	2015
Niet-vervallen rente leningen	177.584	180.691
Accountantskosten	12.282	24.000
Vooruit ontvangen huur	49.023	44.559
Te verrekenen servicekosten	2.482	4.277
Overige posten	6.724	5.024
	<u>248.094</u>	<u>258.551</u>

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan het WSW, Waarborgfonds Sociale Woningbouw, uit hoofde van door het fonds geborgde leningen, dat opeisbaar wordt indien blijkt dat het risicovermogen van het fonds niet voldoende is om de aanspraken op het fonds te dekken. Ultimo van het jaar bedraagt het obligo $3,85\% \times \text{€ } 9.673.267 = \text{€ } 372.421$

Volmacht WSW

Woningstichting Berg en Terblijft heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het bezit dat bij het WSW als onderpand is gegeven. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging, maar biedt WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de jaarrekening.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

7. Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

	2016	2015
Woningen en woongebouwen DAEB	1.973.729	1.959.069
Huurderving wegens leegstand	-15.112	-35.347
	<u>1.958.616</u>	<u>1.923.721</u>

De stijging van de huuropbrengst wordt met name veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging. Tevens zijn er twee nieuwbouwwoningen opgeleverd.

8.1 Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	35.885	36.773
Af: Vergoedingsderving: wegens leegstand	-326	-195
Vergoeding service contracten niet verrekenbaar met huurders	10.224	10.225
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling c.q. te verrekenen met huurders	-2.482	-4.277
	<u>43.300</u>	<u>42.525</u>

De vergoedingen verrekenbare servicekosten betreft vergoedingen die de huurders boven de netto huurprijs betalen voor bijvoorbeeld kosten van verlichting in gezamenlijke ruimten, schoonmaakkosten ect. De overschotten c.q. tekorten worden verrekend met de huurders. De woningstichting heeft nu vier complexen in haar bezit waarin servicekosten worden verrekend.

8.2 Lasten servicecontracten

	2016	2015
Exploitatielasten inzaken service contracten	11.391	19.836
Exploitatielasten inzake verrekenbare servicekosten	33.076	32.300
Totaal lasten servicecontracten	<u>44.468</u>	<u>52.136</u>

9. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2016	2015
OZB	73.419	74.412
Toegerekende overige organisatiekosten	137.116	135.671
Toegerekende afschrijvingen	12.850	13.219
Verhuurderheffing	191.645	178.618
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>415.029</u>	<u>401.920</u>

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2016	2015
Computersoftware	2.487	2.487
Immateriële vaste activa	2.487	2.487
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.362	10.731
Materiële vaste activa	10.362	10.731
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>12.850</u>	<u>13.219</u>

10. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Planmatig onderhoud	211.939	717.457
Mutatieonderhoud	41.289	24.994
Klachtenonderhoud	185.409	184.826
Totaal onderhoudslasten	<u>438.638</u>	<u>927.277</u>

11. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Toegerekende overige organisatiekosten	26.795	24.322
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	26.795	24.322

12. Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille

	2016	2015
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	909.500
Af: boekwaarde		-705.612
Af: direct toerekenbare kosten	-659	-12.773
	-659	191.115

In 2016 zijn geen woningen verkocht (2015 6 woningen).

13. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Investering DAEB-vastgoed	-	-144.119
Mutatie marktwaarde negatief complex	246.160	204.368
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	246.160	60.249

14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Toename marktwaarde	1.623.816	1.485.817
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	1.623.816	1.485.817

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

15. Nettoresultaat overige activiteiten

	2016	2015
Overige bedrijfsopbrengsten	3.430	1.891
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	3.430	1.891

16. Overige organisatiekosten

	2016	2015
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	20.583	15.393
Automatiseringskosten	20.060	29.473
Bestuurs- en toezichtskosten	64.965	61.972
Huisvestigingskosten	963	1.919
Subtotaal beheerskosten	106.571	108.757
Heffingen:		
Verzekeringen	12.471	14.372
Contributies	1.822	1.849
Overige heffingen	1.574	914
Subtotaal heffingen	15.868	17.135
Overige bedrijfslasten:		
Incassokosten	973	
Diverse bedrijfslasten	31.675	28.712
Subtotaal overige bedrijfslasten	32.648	28.712
Totaal overige organisatiekosten	155.086	154.605

17. Leefbaarheid

	2016	2015
De leefbaarheidskosten zijn niet cyclisch en hebben betrekking op het DEAB bezit: Leefbaarheid (DAEB en niet-cyclisch)	11.560	22.542
Totaal leefbaarheid	11.560	22.542

18. Financiële baten en lasten

	2016	2015
Rentebaten rekening-courant en deposito's	1.579	4.086
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.579	4.086
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	344.898	347.953
Overige rentelasten	5.343	937
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	350.241	348.890

FISCALE EN COMMERCIËLE RESULTATENREKENING 2016

Resultatenrekening 2016	commercieel	fiscaal	verschil
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huren	1.958.616	1.958.616	-
Vergoedingen	43.300	43.300	-
Verkoop onroerende zaken	-658	-658	-
Overige bedrijfsopbrengsten	3.430	3.430	-
Som der bedrijfsopbrengsten	2.004.688	2.004.688	-
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken tdv eigen e	-12.850	-128.338	-115.488
Lasten onderhoud	-438.638	-405.271	33.367
Leefbaarheidsuitgaven	-11.560	-11.560	-
Lasten servicecontracten	-44.468	-44.468	-
Beheerkosten	-301.553	-301.553	-
Overige bedrijfslasten	-282.506	-282.506	-
Som der bedrijfslasten	-1.091.575	-1.173.696	-82.121
BEDRIJFSRESULTAAT	913.113	830.992	-82.121
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.579	1.579	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-350.241	-334.205	16.036
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.869.976	-	-1.869.976
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2.434.427	498.366	-1.936.061
Mutatie 2.2.8. VSO II	-	689.409	689.409
RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.434.427	1.187.775	-1.246.652

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt €32.991 (2015: € 22.125) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

Bezoldiging Algemeen Bestuur		
	2016	2015
Voorzitter	9.122	5.850
Secretaris	9.122	7.650
Penningmeester	9.122	5.775
Lid	2.625	1.500
Lid	1.875	825
Lid	1.875	525
Totaal	33.741	22.125

Tevens is er voor operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 18.245 (2015: € 33.536), die naar de individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

Vergoeding operationele activiteiten		
	2016	2015
Voorzitter	4.561	4.900
Secretaris	6.842	16.858
Penningmeester	6.842	11.778
Totaal	18.245	33.536

Commissarissen

De bezoldiging van de huidige drie commissarissen die in het boekjaar ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt voor 2016 € 3.750 (2015 € 1.200) per commissaris.

Wet normering Topinkomens

De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt na indexering voor 2016: € 179.000. (2015: € 178.000.) Dit is de norm van WNT-2, met ingang van 1 januari 2015.

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

Klasse	Maximale bezoldiging
A	€ 83.000
B	€ 94.000
C	€ 105.000
D	€ 113.000
E	€ 131.000
F	€ 150.000
G	€ 168.000
H	€ 179.000

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

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

Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor 2016 € 83.000 (klasse A).

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

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

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

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

Bezoldiging:

Naam topfunctionaris	R.H.M. Bessems		C.P.E. Abels		J.H.E. Vissers	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Jaar	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Functie	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Beloning	€ 3.750	€ 1.200	€ 3.750	€ 1.200	€ 3.750	€ 1.200
Onkostenvergoeding	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 3.750	€ 1.200	€ 3.750	€ 1.200	€ 3.750	€ 1.200
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Naam en functie die tijdens het dienstverband zijn bekleed	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Jaar waarin het dienstverband eindigt	2016	2016	2019	2019	2019	2019
Motivering van overschrijding van de WNT	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Naam topfunctionaris	H.J.G.M. Huntjens		A.N.H. Mulkens		J.H. Spaans	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Jaar	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Functie	Voorzitter	Voorzitter	Penningm.	Penningm.	Secretaris	Secretaris
Beloning	€ 13.683	€ 10.750	€ 15.964	€ 17.553	€ 15.964	€ 24.508
Onkostenvergoeding	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 13.683	€ 10.750	€ 15.964	€ 17.553	€ 15.964	€ 24.508
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	15%	15%	25%	25%	35%	35%
Naam en functie die tijdens het dienstverband zijn bekleed	Voorzitter	Voorzitter	Penningm.	Penningm.	Secretaris	Secretaris
Jaar waarin het dienstverband eindigt	2019	2019	2020	2020	2020	2020
Motivering van overschrijding van de WNT	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Naam topfunctionaris	J.M.M. Dauven		W. van de Wier		C.P.H. Savelkoul	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Jaar	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Functie	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Beloning	€ 2.625	€ 1.500	1875	€ 525	€ 1.875	€ 825
Onkostenvergoeding	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 2.625	€ 1.500	€ 1.875	€ 525	€ 1.875	€ 825
Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Naam en functie die tijdens het dienstverband zijn bekleed	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Jaar waarin het dienstverband eindigt	2020	2020	2017	2017	2017	2017
Motivering van overschrijding van de WNT	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

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

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

Accountantskosten

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

Deloitte

	2016	2015
Totaal honoraria voor de controle van de jaarrekening	30.100	30.000
Totaal accountantskosten	<u>30.100</u>	<u>30.000</u>

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