



woningstichting  
**BERG & TERBLIJT**

JAARVERSLAG

2022

Statutaire vestigingsplaats: Berg en Terblijt  
Adres : Langen Akker 52  
Postcode : 6325 CM  
Internet: [woningstichtingbergenterblijt.nl](http://woningstichtingbergenterblijt.nl)

## Inhoudsopgave

### Deel I Bestuursverslag

1	Bestuurlijk verslag .....	3
1.1	Oprichting/doelstelling .....	3
1.2	Volkshuisvestelijke activiteiten .....	3
1.3	Relevante wet- en regelgeving .....	3
1.4	Nationale prestatieafspraken.....	5
1.5	Marktwaardering onroerend goed en Eigen Vermogen .....	5
1.6	Volkshuisvestelijke doelstellingen .....	8
1.7	Risicomanagement en financiële risico's .....	8
1.8	Statuten en Reglementen.....	12
1.9	Bestuurlijke organisatie en werkapparaat .....	14
1.10	Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen .....	16
2	Verslag Raad van Commissarissen .....	17
2.1	Algemeen .....	17
2.2	Bepalingen .....	17
2.3	Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2022.....	18
2.4	Bestuur en organisatie .....	20
2.5	Beoordeling bestuur en bezoldiging .....	20
2.6	Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging .....	20
2.7	Visitatie.....	21
2.8	Samenstelling Raad van Commissarissen .....	21
2.9	Tot slot .....	22
3	Volkshuisvestingsverslag .....	23
3.1	Prestatieafspraken.....	23
3.2	Betrokkenheid van bewoners .....	24
3.3	Kwaliteit van de woningen .....	25
3.4	Onderhoud .....	26
3.5	Huisvesten doelgroep en wettelijke toewijzingscriteria. ....	27
3.6	Bijzondere aandachtsgroepen .....	28
3.7	Huurprijsbeleid.....	28
3.8	Financiële continuïteit .....	29

### Deel II Jaarrekening

#### Deel II Jaarrekening

Voorblad.....	34
Inhoudsopgave jaarrekening.....	35
Balans per 31 december 2022 (na resultaatbestemming).....	36
Winst- en Verliesrekening over 2022.....	37
Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode) .....	38
Toelichting op de jaarrekening .....	39
Toelichting op de Balans .....	45
Toelichting op de Winst- en Verliesrekening .....	51
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2022 .....	54
Wet Normering Topinkomens .....	55
Ondertekening van de jaarrekening .....	57

### Deel III Overige gegevens en Accountantsverklaring

Overige gegevens .....	58
Controleverklaring van een onafhankelijke accountant .....	59

# 1 Bestuurlijk verslag

## 1.1 Oprichting/doelstelling

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

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

## 1.2 Volkshuisvestelijke activiteiten

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

- a. Het doen bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woonegelegenheden en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden;
- b. Het in stand houden en treffen van voorzieningen aan haar onder a. bedoelde woonegelegenheden;
- c. Het verlenen van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning aan bewoners van deze woonegelegenheden en, diensten die rechtstreeks verband houden met hun huisvesting, aan personen die de woningstichting te kennen geven een zodanige woonelegenheden te willen betrekken;
- d. Het bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van de woonegelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of ten behoeve van de huurders van de woonegelegenheden;
- e. 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.

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

## 1.3 Relevante wet- en regelgeving

Zoals in de jaarverslagen over de afgelopen jaren aangegeven, zijn alle uit de woningwet 2022 voortvloeiende maatregelen op het gebied van governance en organisatie benoemd en geïmplementeerd. Het is van belang de diverse onderdelen periodiek te herijken en waar nodig bij te stellen of aan te passen aan nieuwe inzichten en wijzigingen van de wet- en regelgeving.

Dit betreft met name:

- Voortdurende monitoring en verbetering van de governance aspecten, zoals:
- Het bestuursreglement en het reglement van de raad van commissarissen;
- De toezichtvisie, en het toezichtkader en toetsingskader van de RvC;
- De actualisatie van de beleidsvisie en het beleidsplan;
- Jaarlijkse herijking van de diverse reglementen en uitwerkingsstatuten, zoals het reglement financieel beleid en beheer, het treasury-statuut, het investeringsstatuut, het verbindingsstatuut, de mandateringsregeling, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling;
- Jaarlijks overleg en overeenkomst inzake de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie;
- Het periodiek actualiseren en vernieuwen van de interne fraude/risicoanalyse;
- De jaarlijkse actualisatie van de marktwaardering als waarderinggrondslag voor het onroerend goed van de woningstichting. Inclusief de mede daaruit afgeleide nieuwe beleidswaarde, welke de 'oude' bedrijfswaarde vervangt;
- Jaarlijkse herbeoordeling en herijking van de uitvoering van het doelgroepgerichte woningtoewijzingsbeleid, inclusief de wijze van publicatie daarvan;
- Correct uitvoeren van het passend toewijzen voor de primaire doelgroep.

In 2022 is een toezichtgesprek georganiseerd met het bestuur en de RvC waarbij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) geïnformeerd is over de manier waarop de woningstichting met de toezichtafspraken en aanbevelingen is omgegaan. Een van de gespreksonderwerpen was de zelfevaluatie van de RvC. Deze heeft vervolgens in 2022 plaatsgevonden onder externe begeleiding.

Het nieuwbouwproject Bergervliet is eveneens in het toezichtgesprek besproken. Het voornemen is 11 appartementen te kopen van een ontwikkelaar. Dit project loopt vertraging op door bezwaar- en beroepsprocedures van een omwonende. In deze procedure is de woningstichting geen partij. De vertraging betekent een stijging van de bouw- en rentekosten die vooralsnog passen binnen de investeringskaders van de woningstichting. De Aw vraagt aandacht voor de weging van de hoge stichtingskosten en onrendabele top in de besluitvorming. De woningstichting vindt dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt het van groot belang is dit project als een van de weinige nieuwbouwprojecten in Berg en Terblijt, vlot te trekken. Bij toekomstige projecten zal de besluitvorming opgebouwd gaan worden aan de hand van een exposé methodiek die bestaat uit drie fases (de ontwikkel-, uitvoering en evaluatiefase), waarbij de weging van het financieel en maatschappelijk rendement expliciet gemaakt zal worden.

De Aw constateert in de oordeelsbrief van 18 november 2021 dat de financiële continuïteit van de woningstichting voldoet aan alle ratio's.

Het belangrijkste punt van zorg van de Aw betreft de governance. De overgang naar een nieuw bestuursmodel van de stichting en de werving & selectie van nieuwe kandidaten voor voorzitter van het bestuur en voorzitter van de RvC. Bestuur en RvC hebben tijdig in januari 2022 ingezet op de werving & selectie van nieuwe bestuursleden en nieuwe RvC-leden. Na het verkrijgen van een positieve zienswijze van de Aw zijn de nieuwe bestuursleden gestart met inwerken binnen het bestuur van de woningstichting. Per 1 januari 2023 is de heer Huntjens met pensioen gegaan. Hij was zowel verantwoordelijk voor de portefeuille vastgoed als voorzitter van het bestuur. Vanaf 1 januari 2023 worden deze rollen gescheiden en uitgevoerd door de heer Van Houten (vastgoedportefeuille in het bestuur) en mevrouw Vankan (voorzitter bestuur).

De RvC bestaat uit drie leden waarvan er twee tegelijk aan het einde van hun benoemingstermijn zijn. In verband met de continuïteit is ervoor gekozen dat de heer Van Rijen voor de resterende twee jaar van zijn termijn de rol van voorzitter op zich neemt. Met de twee nieuwe leden die met ingang van 2023 zijn aangetreden is een aangepast rooster van aftreden afgesproken om te voorkomen dat in de toekomst wederom twee leden tegelijk aan het einde van de zittingstermijn komen. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven voor de benoeming van mevrouw Huls (per 1 januari 2023) en de heer Herben (per 7 februari 2023).

Het WSW heeft op 17 januari 2022 aangegeven dat zij op basis van de recente beoordelingen het risicoprofiel van de woningstichting evenals in 2020 scoort in de laagste risicoklasse. Samen met de RvC en de bewonersraad heeft het bestuur o.l.v. Atrivé een workshop risicomanagement georganiseerd. De accountmanager van het WSW heeft hieraan een inhoudelijke bijdrage geleverd. In 2023 zal dit door het bestuur verder uitgewerkt worden.

In 2023 wordt het duurzaamheidsbeleid expliciet opgepakt door een themabijeenkomst te organiseren. Zodra de visie is vastgesteld zal deze vertaald worden in beleid en in de begroting opgenomen worden. Vooralsnog wordt de verduurzamingsopgave meegenomen bij renovatie en onderhoudsprojecten door het aanbrengen van zonnepanelen, buitenschil isolatie en HR+++ glas.

Het onderwerp integriteit is vanaf 2023 een terugkerend onderwerp op de agenda van bestuur en RvC.

### **Planning & Control**

In 2022 zijn op basis van een uitwerking van de Planning & Control cyclus managementrapportages per kwartaal opgesteld. Deze managementrapportages worden bestuurlijk vastgesteld en besproken met de RvC. Met deze kwartaalgewijze rapportage kan door bestuur en RvC de realisatie van de jaarbegroting zowel in financiële als in kwantitatieve en volkshuisvestelijke zin worden gemonitord en waar nodig kan de uitvoering van de jaarplanning worden bijgesteld.

#### **1.4 Nationale prestatieafspraken**

Sinds 2022 heeft Nederland weer een minister voor Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Het is de taak van deze minister om meer regie te nemen in de volkshuisvestelijke opgave en de ruimtelijke inrichting van Nederland. In de loop van 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda verschenen. Ook is per 1 januari 2023 de verhuurderheffing afgeschaft. Rijk, VNG, Woonbond en de corporaties (Aedes) hebben afspraken gemaakt over de inzet van deze vrijkomende middelen. Dit is vastgelegd in de Nationale Prestatie Afspraken. Dit zijn bindende afspraken die lopen t/m 2030. De eerste afspraak is dat het tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten moeten worden aangepakt. Hiervoor wordt het bouwtempo opgeschroefd. Corporaties dienen in de periode t/m 2030 250.000 sociale huurwoningen bij te bouwen. De tweede afspraak is dat ook in de middenhuur bijgebouwd gaat worden (tussen de € 850 en € 1.000). Hiervoor worden de regionale woondeals opgesteld waarin per gemeente wordt vastgelegd waar voor welk segment gebouwd gaat worden. Gemeenten worden geacht minimaal 30% sociale woningbouw te realiseren. De komende drie jaar gaan corporaties de huren matigen. De koppeling met de inflatie wordt losgelaten en de maximale huurstijging wordt 0,5% lager dan de cao-ontwikkeling. Hierdoor stijgen de huren minder hard dan de lonen. Huurders op of onder 120% van het sociaal minimum krijgen in 2023 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 575. Dat betekent een gemiddelde huurverlaging van € 57 per maand. Als laatste moeten alle woningen met een EFG label versneld verduurzaamd gaan worden. Huurders betalen hiervoor geen huurverhoging. En er wordt geïnvesteerd in woningverbetering en aanpak van vocht- en schimmelproblemen. Jaarlijks trekken corporaties extra middelen uit voor leefbaarheid.

De Nationale Prestatie Afspraken zijn vertaald in lokale prestatieafspraken en verwerkt in de begroting 2023 van de woningstichting Berg en Terblijt.

Begin 2023 is door de minister voor Volkshuisvesting het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting vrijgegeven ter consultatie. De minister koerst erop de wetgeving per januari 2024 te effectueren. Door het invoeren van deze wet kan de overheid, met name de gemeenten en provincies een grotere invloed gaan krijgen op het toewijzingsbeleid en nieuwbouwbeleid van de corporaties.

#### **1.5 Marktwaardering onroerend goed en Eigen Vermogen**

##### **Marktwaarde**

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

In 2022 is door de onafhankelijke gecertificeerde taxateur het volledige bezit getaxeerd volgens de verplichte driejaarlijkse full-waardering van het vastgoed. De waardering heeft tot een daling van 1,8% van de marktwaarde van het woningbezit geleid. Deze kleine daling is een gevolg van de aantrekkende marktrentes.

Het totaal van de op de hoogste waarde gebaseerde berekende waarde (in alle gevallen het uitpondscenario) van de woningportefeuille in verhuurde staat is met € 838.746 gedaald naar een waarde van € 45.629.372.

De WOZ-waarde van alle woningen samen bedraagt € 52.106.000 (peildatum 01-01-2022).

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

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

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

### **Beleidswaarde**

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

Voor de vaststelling van de beleidswaarde wordt in feite de commerciële marktwaarde in verhuurde staat, die hiervoor is toegelicht, verminderd met een aantal factoren die van invloed zijn op de reële waarde van het verhuurde sociale vastgoed. De beleidswaarde vormt wel een expliciet onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Na de continuering in 2019 van de voorlopige norm voor de Loan To Value van 75% is op basis van de ervaringen met de beleidswaarde besloten om met ingang van het jaar 2020 de maximale toetsingsnorm voor de Loan To Value waarde op 85% van de beleidswaarde te zetten. Het bestuur en de RvC van Woningstichting Berg en Terblijt hebben er in 2021 voor gekozen om de interne norm vast te stellen op een maximale Loan To Value van 75%. Deze intern vastgestelde signaleringsnorm biedt een extra veiligheidsmarge om eventuele toekomstige risico's voor wat betreft renteschommelingen op te vangen.

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

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

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

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

BEREKENING BELEIDSWAARDE (in €)	2021	2022
MARKTWAARDE	46.468.118	45.629.372
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	1.664.955	1.207.283
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-13.286.198	-11.690.015
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-4.018.162	63.827
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-4.021.602	-5.077.186
BELEIDSWAARDE	26.807.111	30.133.281

Dit impliceert dat circa 34% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit wel aan fluctuaties onderhevig.

Zoals eerder aangegeven is de marktwaarde op zich met 1,8% gedaald en is de berekening van de daarvan afgeleide Beleidswaarde als volgt toe te lichten.

- **Afslag beschikbaarheid**  
De afslag voor de beschikbaarheid wordt bepaald door voor alle marktwaardecomplexen het doorexploiteerscenario aan te houden.
- **Afslag betaalbaarheid**  
De afslag voor de betaalbaarheid wordt bepaald door de markthuren te vervangen door de streefhuren.  
In verhouding is de markthuur meer gestegen dan onze eigen beleidshuur is gedaald waardoor de afslag per saldo minder wordt.
- **Afslag kwaliteit**  
De beleidsnorm inzake onderhoud komt voor 2022 uit op € 1.746 (t.o.v. € 1.901 in 2021).
- **Afslag beheer**  
De beleidsnorm inzake beheer is opnieuw berekend en komt voor 2022 uit op € 1.320 (t.o.v. € 1.147 in 2020).

## **1.6 Volkshuisvestelijke doelstellingen**

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

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

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

### **Financierbaarheid**

Het huidige financieringsvolume van de woningstichting bedraagt met 39,9% van de Beleidswaarde ruim minder dan de helft van de reguliere verantwoorde Loan To Value norm van 85%.

En ondanks de verhoging van de LTV in de komende jaren als gevolg van de renovatie- en verduurzamingsprojecten en de nieuwbouwontwikkelingen blijkt uit de financiële meerjaren prognose, dat de financierbaarheid van nieuwe dan wel af te lossen leningen in de komende jaren geen probleem voor de woningstichting zal opleveren.

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

Ook het WSW is, zoals al eerder vermeld, van oordeel dat op dit moment voor de komende jaren geen financieringsprobleem te voorzien is. Dit is bevestigd door de brief inzake Beoordeling Risicoprofiel WSW van 14 oktober 2022. Wel blijft het van belang de voorgenomen verbeteringen en verduurzaming van het woningbezit goed in beeld te houden en ook de fiscale heffingen, zoals de vennootschapsbelasting, in de komende jaren goed te kunnen inschatten.

### **Investeringscapaciteit en levensvatbaarheid**

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

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

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

## **1.7 Risicomanagement en financiële risico's**

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

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



Jaarlijks worden de interne en externe bedrijfsrisico's analyse geactualiseerd en herbeoordeeld. Hiermede kunnen de mogelijke risico's als gevolg van veranderende wetgeving en interne oorzaken in kaart worden gebracht en zo nodig worden beheersmaatregelen getroffen.

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

### **Frauderisico**

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

<b>Risico</b>	<b>Beheersmaatregel</b>
Toewijzingsfraude	Interne controle op bepaling huurprijzen, passendheid en staatssteunnorm en functiescheiding, woonruimteverdeling conform vastgelegde bemiddelingsprocedure
Manipulatie van cijfers dmv schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd. Er is een functiescheiding aangebracht omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang	Naast het aanbestedingsbeleid is er een procuratieregeling omtrent aangaan van verplichtingen, autoriseren van facturen en functiescheiding bij betalingen

Het onderwerp fraude en integriteit komt periodiek terug in de gesprekken binnen het bestuur en tussen het bestuur en de RvC. We staan open voor verbetering en adviezen over AO/IB en integriteit en hebben daartoe bijvoorbeeld integriteit vanaf 2023 als vast punt opgenomen op de agenda van RvC en bestuur. De woningstichting is zich bewust van de risico's van cybercrime, bespreekt dit regelmatig binnen het bestuur en heeft passende afspraken met de leveranciers waarvan de naleving periodiek getoetst wordt.

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

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

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

### **Valutarisico**

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

### **Renterisico**

Woningstichting Berg en Terblijt loopt renterisico over vooral de rentedragende langlopende schulden. Woningstichting Berg en Terblijt heeft geen variabele renteaftspraken, en loopt daardoor 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 kredietwaardigheids-eisen (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 op de respectievelijke onderdelen tot de navolgende constatering:

#### **Aandachtsgebied 'markt':**

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

#### **Aandachtsgebied 'wet- en regelgeving':**

- Fiscale wetgeving en consequenties voor de corporatiesector (o.a. VPB);
- Vanaf 2022 mogen woningcorporaties elk jaar 7,5% (of 15%) van hun vrijgekomen huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens; dus bij een inkomen van meer dan € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en meer dan € 45.014 voor huishoudens van 2 of meer personen (prijsspeil 2022);
- De herziening van de woningwet, inperking van het werkdomein en strikte scheiding van DAEB en niet-DAEB-activiteiten;
- En zeker ook de regels van "Passend toewijzen", waarbij maximum inkomens- en huurprijzen zijn vastgelegd waar binnen woningen aan mensen met een inkomen onder de inkomensgrens voor huurtoeslag mogen worden verhuurd. Met tot gevolg dat de beschikbaarheid van woningen voor de primaire doelgroep aanzienlijk verder wordt beperkt;
- Hierdoor wordt naast de bestaande problematiek van de maximale inkomensgrens, met het verbod van woningtoewijzing aan mensen die net iets meer dan het minimale boven de huurtoeslaggrens verdienen, nu als het ware ook voor de lagere inkomensgroepen de beschikbaarheid van sociale huurwoningen beperkt;
- Woningen met een huurprijs boven de zogenaamde aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€ 633,25 voor éénpersoonshuishoudens en € 678,66 voor meerpersoonshuishoudens) mogen enkel nog worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 24.075 en € 40.765 respectievelijk meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 32.675 en € 45.014 (in 2022). Anderzijds leidt de wens en noodzaak van kwaliteitsverbetering en met name verduurzaming van de woningen tot aanzienlijke investeringen en waar mogelijk tot aanpassing van de huurprijs, waardoor het toewijzingsprobleem echter nog verder wordt vergroot.

#### **Aandachtsgebied 'vastgoed':**

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

#### **Aandachtsgebied 'financiering':**

- Bedrijfslastenontwikkeling als gevolg van nieuwe en complexere wet- en regelgeving en meer en ingrijpendere verantwoordingsplicht;

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

#### **Aandachtsgebied 'organisatie':**

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

#### **Samenvatting reguliere Risicofactoren:**

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

#### **'Toekomst paragraaf**

In maart 2022 heeft de regering besloten dat er geen beperkende maatregelen meer van kracht zijn voor de corona epidemie. De wereld is weer van het slot en er kan weer fysiek vergaderd en overlegd worden. Wel hebben we te kampen met diverse andere crisissen zoals de crisis op de woningmarkt, woningnood voor starters en doorstromers, stijgende bouwkosten, stijgende rentes, oplopende inflatie, stikstofrestricties, te weinig personeel, energiecrisis en klimaatcrisis. Ook is er sprake van een teruglopend vertrouwen in de overheid o.a. vanwege het toeslagenschandaal en stikstofbeleid.

Ondanks de oplopende inflatie en de hoge energieprijzen zijn over 2022 de huurachterstanden van de zittende huurders niet opgelopen. Er zijn vijftien individueel maatwerk regelingen afgesproken met huurders om hun te ondersteunen bij het inlopen van de huurachterstand of betalingsproblemen. Echter, de huurachterstand van vertrokken huurders is opgelopen van € 1526 in 2021 naar € 12.055 in 2022. Dit betreft 2 huurders, waarvan er 1 begin 2023 na een uitspraak van de rechter is uitgezet.

Om energie-armoede te voorkomen heeft de regering in 2022 aan huishoudens met een inkomen tot maximaal 120% van het sociaal minimum een eenmalige energietoeslag verstrekt van maximaal € 1.300 en aan alle Nederlandse huishoudens met een eigen energieaansluiting twee keer € 190 energiecompensatie om de energierekening te kunnen betalen.

Voor 2022 mocht er een huurverhoging van 2,3% doorgerekend worden en vanaf 2023 wordt de huurverhoging gekoppeld aan de cao-ontwikkeling.

Voor de begroting 2023 zijn verschillende financiële scenario's doorgerekend om zicht te krijgen op de mogelijke gevolgen voor onze huurders en de woningexploitatie en de daaruit volgende vermogensontwikkeling.

De woonlasten van de huurders nemen toe. De woningstichting Berg en Terblijt zal de woonlastenbenadering als basis nemen voor het huurbeleid 2023 en het verduurzamingsbeleid.

## **1.8 Statuten en Reglementen.**

### **Wettelijke statuten**

De in 2017 vastgestelde Veegwet, die een aantal onvolkomenheden van de Woningwet heeft opgelost, heeft ook geleid tot een noodzakelijke vernieuwing van de wettelijke statuten omdat daarin sommige met de Veegwet gewijzigde zaken zoals de nadere invulling van onverenigbaarheden bij de benoeming van bestuursleden, moesten worden aangepast. De vernieuwde statuten zijn in januari 2018 vastgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. In maart 2018 is deze goedkeuring verkregen en in april 2018 zijn de nieuwe statuten notarieel bekrachtigd. In januari 2020 is de nieuwe woningwet van kracht geworden waardoor woningcorporaties weer meer ruimte krijgen om hun rol op de woningmarkt te vervullen. De wet biedt mogelijkheden voor het bouwen van middenhuurwoningen, het verduurzamen van het woningbezit en het verbeteren van de leefbaarheid. Lokaal maatwerk wordt beter mogelijk en gemeenten moeten verplicht een woonvisie opstellen.

### **Reglement Financieel beleid en beheer**

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

### **Overige reglementen.**

In 2017 zijn de uit de beginselen van de 'good governance practice' en de Woningwet 2015 voortvloeiende reglementen en statuten volledig uitgewerkt en ingevoerd. Dit betreft de volgende reglementen. Deze reglementen en statuten worden jaarlijks beoordeeld op actualiteit.

#### **a. Bestuursreglement.**

Het bestuursreglement is opgesteld als uitwerking en 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. In 2022 is de mandateringsregeling herzien. Deze herziening heeft betrekking op de bijlage met het overzicht van de mandaathouders.

#### **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 Terblijft 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 verbindingsstatuut opgesteld.

**e. Integriteitscode.**

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

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

**f. Klokkeluidersregeling.**

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

De eigen 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 Terblijft heeft geen relaties met of een financieel risico in andere rechtspersonen.

## 1.9 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 2022 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

- Mevrouw Mr. C.P.E. Abels, benoemd tot 1-1-2023, niet meer herbenoembaar
- De heer Ir. J.H.E. Vissers, benoemd tot 1-1-2023, niet meer herbenoembaar
- De heer A.J.M. van Rijen, benoemd tot 1-1-2025, niet meer herbenoembaar

De heer Van Rijen is per 1-1-2017 voorgedragen en benoemd op voordracht van de Bewonersraad. Per 1-1-2021 is de heer Van Rijen herbenoemd voor een tweede periode van vier jaar.

Vanaf 1 januari 2023 is de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

- Mevrouw P. Huls-Erkens benoemd tot 1-1-2027, herkiesbaar
- De heer A. Van Rijen benoemd tot 1-1-2025, niet meer herkiesbaar
- De heer R. Herben benoemd tot 1-2-2026, herkiesbaar

### 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 bestaan 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 per 31 december 2022 is als volgt:

- De heer H.J.G.M. Huntjens, voorzitter benoemd tot 1-1-2023
- Mevrouw M.H.M.G. Leenders-Stassen, secretaris benoemd tot 1-10-2023
- De heer J.E.J. van Kan, penningmeester benoemd tot 1-9-2024

### Het Algemeen Bestuur

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

- De heer J. Dauven benoemd tot 1-7-2024
- De heer C. Savelkoul benoemd tot 23-8-2025
- De heer W van de Wier benoemd tot 1-1-2023

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

Vanaf 1 januari 2023 is het bestuur als volgt samengesteld:

- Mevrouw M. Vankan, voorzitter benoemd tot 1-7-2026
- Mevrouw M. Leenders-Stassen, secretaris benoemd tot 1-10-2023
- De heer J. Van Kan, penningmeester benoemd tot 1-9-2024
- De heer R. Van Houten benoemd tot 1-1-2027
- De heer J. Dauven benoemd tot 1-7-2024
- De heer C. Savelkoul benoemd tot 23-8-2025

## PE-punten

Het bestuur c.q. de individuele leden voldoen aan de verplichting voor het behalen van PE-punten. Het voltallige bestuur heeft in 2022 aan een themabijeenkomst risicomanagement deelgenomen voor in totaal 18 PE-punten.

## Nevenwerkzaamheden

Overzicht nevenwerkzaamheden bestuursleden.

H. Huntjens	n.v.t.
M. Leenders- Stassen (secretaris)	Manager afdeling Ruimte gemeente Meerssen Voorzitter Stichting Scouting Sint Monulphus te Berg en Terblijt
J. van Kan (finance)	Accountmanager Groot Zakelijk Rabobank Limburg
J. Dauven (bewonerszaken en communicatie)	Bestuurslid Stichting Loester ins mèt Bestuurslid Stichting vrienden speciaal onderwijs Roermond
C. Savelkoul (op voordracht bewonersraad)	Lid Adviesraad Sociaal Domein gemeente Valkenburg aan de Geul Vrijwilliger particuliere belastingpraktijk FNV
W. van de Wier	n.v.t.

## Werkapparaat

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

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

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

De jaarrekening 2022 is, onder de verantwoordelijkheid van het dagelijks bestuur van Woningstichting Berg en Terblijt, samengesteld door de financiële medewerker van Woningstichting Maasvallei Maastricht.

### 1.10 Bezoldiging Bestuur en Raad van Commissarissen.

De bezoldiging van de bestuurders die in het boekjaar 2022 ten laste van de woningcorporatie is gekomen bedraagt € 44.533 en is naar de individuele bestuurder als volgt gespecificeerd:

<b>Functionaris</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Voorzitter</b>	14.092	13.239	12.671	14.952
<b>Secretaris</b>	11.261	10.590	10.135	9.965
<b>Penningmeester</b>	11.261	10.590	10.135	9.965
<b>Lid</b>	3.377	3.106	3.033	2.971
<b>Lid</b>	2.271	2.048	2.020	1.975
<b>Lid</b>	2.271	2.048	2.020	1.975
<b>Totaal</b>	<b>44.533</b>	<b>40.563</b>	<b>40.014</b>	<b>42.297</b>

De gevolgen van de invoering van de nieuwe Woningwet hebben geleid tot een behoorlijke taakverzwaren 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.

Er is voor de uitvoering van operationele activiteiten een totale vergoeding betaald aan het Dagelijks Bestuur van € 16.623 (2021: € 14.298), die naar de respectievelijke individuele bestuurders als volgt is gespecificeerd:

#### Vergoeding operationele activiteiten Dagelijks Bestuur

<b>Functionaris</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Voorzitter</b>	5.541	7.940	7.599	4.987
<b>Secretaris</b>	5.541	2.650	2.536	4.987
<b>Penningmeester</b>	5.541	2.650	4.226	4.987
<b>Totaal</b>	<b>16.623</b>	<b>14.298</b>	<b>14.361</b>	<b>14.961</b>

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

#### Vergoeding Commissarissen.

De vergoeding van de commissarissen heeft in 2022 in totaal € 14.691 bedragen (2021: € 13.506). Elk van de drie commissarissen heeft een vergoeding ontvangen van € 4.897 (2021: € 4.502).



## 2 Verslag Raad van Commissarissen

In dit verslag informeren wij u over de wijze waarop de Raad van Commissarissen in 2022 zijn rol als toezichthouder heeft ingevuld.

### 2.1 Algemeen

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

De RvC bestaat uit drie leden met de aandachtspunten 'regelgeving', 'financiën' en 'vastgoed'. Uit hun midden zijn een voorzitter en een vicevoorzitter benoemd.

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het jaar 2022. Reeds in gang gezette verduurzamingswerkzaamheden aan de woningen werden voortvarend uitgevoerd. Deze werkzaamheden zullen ook de komende jaren nog verder plaatsvinden. Investeringsplannen werden opgepakt en verder uitgewerkt.

De financiële situatie van de Woningstichting Berg en Terblijt is onveranderd gezond, zodat ook toekomstige investeringen en onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

In de loop van 2022 werden nieuwe bestuursleden alsmede nieuwe commissarissen aangetrokken. De woningstichting is per 1 januari 2023 overgaan van een model met een Dagelijks Bestuur en een Algemeen Bestuur naar een bestuursmodel met één bestuur waarbij de taken verdeeld zijn tussen alle leden. Dit heeft erin geresulteerd dat de organisatie ook voor de toekomst op orde is, en de toekomstige inspanningen opgepakt kunnen worden.

### 2.2 Bepalingen

Voor de woningstichting bestaan de volgende kaders:

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

Daarnaast zijn de volgende interne bepalingen en reglementen opgesteld:

- De statuten,
- Het reglement financieel beleid en beheer,
- Het bestuursreglement en het reglement van de Raad van Commissarissen,
- Het reglement financieel beleid en beheer,
- Het treasurystatuut,
- Het investeringsstatuut,
- Het verbindingsstatuut,
- De mandateringsregeling,
- De integriteitscode,
- De klokkenluidersregeling.

Er bestaan binnen de woningstichting geen subcommissies zoals een auditcommissie.

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

## **Lidmaatschap vereniging toezichthouders in woningcorporaties [VTW].**

De Raad van Commissarissen is sinds 2021 lid van VTW om daarmee ook ten aanzien van specifieke RvC taken professionaliteit en actualiteit te borgen. Het VTW informeert leden eveneens inzake gewijzigde of aangepaste RvC wetgeving en –taakomschrijvingen en geeft advies hoe hiernaar te handelen.

### **2.3 Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2022.**

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

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden zoals die gelden conform de vigerende wetgeving. De werkwijze van de RvC, zoals vastgelegd in nieuwe Woningwet, is in 2022 gecontinueerd. In de toezichtbrief 2022 over het onderzoek dat de Autoriteit Woningcorporaties naar Woningstichting Berg en Terblijt heeft uitgevoerd wordt geconcludeerd dat het onderzoek geen aanleiding geeft om een nader onderzoek uit te voeren.

In de loop van 2022 werd door het bestuur de toepassing van het Risicomanagement opgepakt. Het risicomanagement zal nog verder worden ontwikkeld en een vast onderdeel van het jaarplan gaan worden. De RvC zal deze ontwikkelingen positief ondersteunen.

In 2022 werden met succes twee nieuwe bestuursleden geworven en benoemd. Het betreft een bestuursvoorzitter en een bestuurslid met als aandachtspunt "vastgoed". Potentiële bestuursleden werden met een gerichte werving benaderd. Gezien de geringe schaalomvang van de corporatie en de hiermee samenhangende specifieke wensen t.a.v. de eisen aan de kandidaten werd hiermee door de RvC akkoord gegaan. Uit onder meer het netwerk van de toenmalige bestuursvoorzitter werden geschikte kandidaten gezocht en gevonden. De CV's van de kandidaten werden aan de RvC voorgelegd. In eerste instantie heeft het bestuur, met instemming van de RvC gesprekken gevoerd met de potentiële kandidaten. Hierna hebben de formele selectiegesprekken plaatsgevonden door de RvC met de kandidaten. Na evaluatie van de selectiegesprekken werd door de RvC de formele voordracht bij de Aw in gang gezet en afgerond.

Ook werden twee nieuwe commissarissen geworven en benoemd met ingang van 2023. Benoeming van nieuwe leden van de RvC vinden plaats met inachtneming van de statuten en de bepalingen die zijn opgenomen in de nieuwe Woningwet en de Governancecode.

De kandidaat-commissarissen zijn geworven via een openbare werving via krant, website en social media. Er werden 11 reacties ontvangen waarvan uiteindelijk 5 kandidaten zijn uitgenodigd voor de sollicitatiegesprekken. Hieruit werden de twee meest geschikt geachte kandidaten door de RvC voorgedragen aan de Aw om als commissarissen te worden benoemd.

De RvC heeft in 2022 zesmaal regulier RvC overleg gevoerd. Tevens werd op 3 juni 2022 een separaat overleg gevoerd met de externe accountant, om een duidelijk beeld te krijgen van de concept jaarstukken en het handelen van het bestuur in deze.

Evenals voorgaande jaren heeft ook in het verslagjaar 2022 in een zevental vergaderingen regulier overleg plaatsgevonden tussen het Algemeen Bestuur en de RvC. Tweemaal betrof dit een gezamenlijk overleg tussen het Algemeen Bestuur, de RvC en de Bewonersraad.

Door de RvC zijn onder andere de Jaarrekening 2021 van Woningstichting Berg en Terblijt, het Accountantsverslag 2021, de Financiële Meerjaren Begroting 2023-2027, de onderhoudsbegroting van de Woningstichting Berg en Terblijt voor het jaar 2023, de huurverhoging, alsmede de Meerjaren Onderhoudsbegroting 2023-2027 behandeld en goedgekeurd. Mede naar aanleiding van het gesprek met de externe accountant en de bevindingen vanuit de door het bestuur verstrekte informatie heeft de RvC haar goedkeuring verleend aan de voornoemde stukken. De door het bestuur verstrekte informatie en gegeven toelichtingen waren dusdanig dat tot de goedkeuring kon worden besloten.

Door de RvC werd ook in 2022 een beoordeling van het bestuur uitgevoerd. De beoordeling heeft plaatsgevonden door de RvC waarbij het bestuur, conform de werkwijze als voorgaande jaren, als geheel is beoordeeld. Omdat uit deze beoordeling geen zaken of omstandigheden naar voren zijn

gekomen die een individuele beoordeling van een bestuurslid noodzakelijk of wenselijk zou maken, is hiervan dan ook afgezien.  
Naar aanleiding van de gewijzigde bestuursstructuur vanaf 2023 zal de beoordeling van het bestuur in de toekomst wellicht ook veranderen.

In 2022 zijn door het bestuur kwartaalrapportages opgesteld. Deze werden in de reguliere vergaderingen tussen RvC en Algemeen Bestuur verder toegelicht en besproken. Deze rapportages leveren een duidelijk beeld op van de tussentijdse stand van zaken en de inhoudelijke beraadslagingen daaromtrent. Met deze kwartaalgewijze rapportage kan door de RvC de realisatie van de jaarbegroting zowel in financiële als in kwantitatieve en volkshuisvestelijke zin worden gemonitord.

Het overleg over de huurverhoging en onderhoudsbegroting vond zoals gewoonlijk plaats in gezamenlijkheid met de Bewonersraad en alle behandelingen en goedkeuringen zijn naar de mening van de RvC conform het bepaalde hieromtrent in de statuten en het BBSH, c.q. de nieuwe Woningwet verlopen.

Het belang van een goed functionerende Bewonersraad en een goede samenwerking met het bestuur wordt 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. Om de onderlinge samenspraak, transparantie en onderling begrip verder te bevorderen heeft in 2022 een gezamenlijke themabijeenkomst plaatsgevonden tussen Bewonersraad, bestuur en RvC, waarbij voldoende tijd is ingeruimd om over diverse onderwerpen van gedachten te wisselen en kennis te nemen van elkaars standpunten. Partijen waren hierover positief en er is besloten om in 2023 hiermee door te gaan.

Tot het voeren van een goede 'governance' behoort het toezien en bewaken van een goede integriteit door bestuur en RvC. In de loop van 2022 werd het voor zowel bestuursleden als RvC-leden verplicht een opgave te doen van alle nevenwerkzaamheden (betaald of onbetaald) naast de taken voor de woningstichting. Deze opgaven worden door de RvC gehanteerd om te beoordelen of er sprake is van (potentieel) tegengestelde belangen dan wel van conflicterende belangen. Er hebben zich in de loop van 2022 geen integriteitstekwesties voorgedaan.

Het onderwerp 'integriteit' zal in 2023 een vast agendapunt worden in het reguliere overleg van de RvC en bij het overleg tussen RvC en bestuur.

In het kader van het opstellen/actualiseren van het strategisch voorraadbeleid is het geschikt houden van de bestaande voorraad voor huisvesting van de primaire doelgroep en de kwaliteitseisen die daaraan gesteld worden, wordt het mutatieonderhoud en het planmatig onderhoud optimaal op elkaar afgestemd en geïntensiveerd. De realisatie van de hieruit voortvloeiende activiteiten heeft in 2022 plaatsgevonden met een overloop naar 2023. Realisatie heeft plaatsgevonden binnen de vooraf vastgestelde budgetten, waarbij het uitgangspunt is dat de huurlasten voor de bewoners niet extra stijgen en voor de komende jaren naar verwachting een gematigd huurbeleid kan worden toegepast, gewaarborgd werden.

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

Voor de komende jaren staan twee nieuwbouwprojecten gepland. Deze investeringsplannen zullen verder bijdragen aan de realisatie van de doelgroep gerichtheid van de volkshuisvestelijke activiteiten.

De (financiële) haalbaarheid van een van deze projecten werd al getoetst. De RvC is van mening dat de geprognosticeerde investering volledig verantwoord kan plaatsvinden.

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

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

met betrekking tot, alsmede ingrepen op, volkshuisvestelijk gebied. Gezien de financiële situatie en de stand van de organisatie ziet de RvC deze ontwikkelingen met vertrouwen tegemoet.

#### **2.4 Bestuur en organisatie**

De samenwerking met Woningcorporatie Maasvallei, voor het technisch en administratief beheer, de woningzoekende inschrijvingen en registratie inclusief de selectie van nieuwe kandidaat-huurders voor woningtoewijzing bij mutatie, werd ook voor 2022 gecontinueerd.

Het toewijzingsmandaat berust echter onveranderd bij het Bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijft. In 2022 is deze samenwerking wederom geëvalueerd en zijn er nieuwe budgettaire afspraken gemaakt voor 2022.

Uitgangspunt blijft dat enkel de uitbesteding van de operationele uitvoerende taken wordt doorgevoerd. De verantwoordelijkheid voor de volkshuisvestelijke en financieel-economische beheertaken blijven volledig liggen bij de Woningstichting.

In 2022 is de wijziging van de bestuursstructuur voorbereid. Doel is om vanaf 1 januari 2023 met zes leden alle bestuurstaken uit te voeren. In de praktijk blijft er conform statuten sprake van een voorzitter, secretaris en penningmeester. De andere bestuursleden zijn verantwoordelijk voor bewonerscommunicatie, vastgoedbeheer en een lid dat op voordracht van de bewonersraad deelneemt aan het bestuur en de relatie onderhoudt met de bewonersraad. In de aanloop naar de nieuwe bestuursstructuur zijn er twee nieuwe bestuursleden geworven. De Autoriteit woningcorporaties heeft beide voordrachten goedgekeurd.

#### **2.5 Beoordeling bestuur en bezoldiging**

De Raad van Commissarissen ervaart de samenwerking met zowel het Algemeen Bestuur als het Dagelijks Bestuur als goed. Er is een sfeer van openheid en wederzijdse waardering, waarbinnen zaken transparant besproken worden. Zaken worden respectvol, maar ook met de benodigde scherpheid tussen de gremia bediscussieerd. De beoordeling van het Bestuur door de Raad van Commissarissen aan de hand van een vastgestelde Toezichtvisie en bijbehorend toetsingskader heeft in 2022 plaatsgevonden. De resultaten zijn met het bestuur gedeeld en besproken. In een notitie die door de Raad van Commissarissen is ontvangen inzake de bestuursvergoedingen over 2022 heeft de Raad zijn goedkeuring verleend aan de bezoldiging van het Algemeen Bestuur en de vergoeding van operationele activiteiten van het Dagelijks Bestuur.

#### **2.6 Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging**

In 2022 heeft een zelfevaluatie door de RvC plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn ter kennisneming met het bestuur gedeeld. Het doel van de zelfevaluatiesessie is het evalueren van het eigen functioneren van de RvC als geheel en dat van de individuele leden. Deze zelfevaluatie vond in 2022 plaats onder externe begeleiding. Dat is gedaan aan de hand van algemene opvattingen en ontwikkelingen inzake 'good governance' (zoals vastgelegd in o.a. de Governance-code woningcorporaties) en de eigenheid van Woningstichting Berg en Terblijft. De zelfevaluatie is vervolgens gedeeld met de twee nieuwe commissarissen die per januari 2023 zijn benoemd.

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Berg en Terblijft is zich ervan bewust dat verdere professionalisering van het intern toezicht bijdraagt aan het vergroten van de doelmatigheid en kwaliteit van de Woningstichting.

In 2022 is de samenstelling van de Raad van Commissarissen niet gewijzigd.

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen in 2022 bedroeg in totaal € 14.691 en bestaat uit een vaste jaarlijkse bruto vergoeding van € 4.897 per lid. Dit betreft brutobedragen waarover nog belastingen moeten worden afgedragen door de leden.

De vergoeding is niet afhankelijk van de resultaten van de Woningstichting Berg en Terblijft.

Er worden geen persoonlijke leningen of garanties aan de Raad van Commissarissen verstrekt.

Het bezoldigingsbeleid van de Raad van Commissarissen is in 2022 voor 2023 opnieuw vastgesteld. Daarbij is conform de Governancecode Woningcorporaties de Honoreringcode Commissarissen van de VTW als leidraad gehanteerd.

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

## 2.7 Visitatie

Conform de woningwet is er op 4 april 2019 een visitatie uitgevoerd. Het betrof de periode 2015-2018. In 2023 zal, voor 23 juni onder externe begeleiding een visitatie over 2019-2022 plaatsvinden. De opdracht is verstrekt aan Raeflex.

## 2.8 Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is in 2022 als volgt samengesteld.

Mevrouw Mr. C.P.E. Abels plv.voorzitter per 01-01-2017
Geboortedatum: 14-09-1964
Kennisgebied: Juridische zaken
Hoofdfunctie: Raadsadviseur Gemeente Roerdalen
Nevenfuncties: geen
1e benoeming: 01-01-2015
Benoemd tot: 01-01-2023
Herbenoembaar: nee

De heer ir. J.H.E. Vissers voorzitter per 01-01-2017
Geboortedatum: 11-11-1952
Kennisgebied: Bouwtechnisch/vastgoed
Hoofdfunctie: Vastgoedadvies en -management
Nevenfuncties: geen
1e benoeming: 01-01-2015
Benoemd tot: 01-01-2023
Herbenoembaar: nee

### Op voordracht van de bewonersraad

De heer A.J.M van Rijen per 01-01-2017
Geboortedatum: 13-02-1958
Kennisgebied: Financiën
Hoofdfunctie: n.v.t.
Nevenfuncties: geen
1e benoeming: 01-01-2017
Benoemd tot: 01-01-2025
Herbenoembaar: nee

## 2.9 Tot slot

In 2022 is, wederom onder moeilijke COVID-19 omstandigheden, met veel inzet gewerkt door Woningstichting Berg & Terblijt. De renovatieprojecten zijn een intensieve bemoeienis geweest voor het Bestuur en zijn goed begeleid met een gecontroleerde overloop naar 2023. Een tweetal nieuwbouwprojecten zijn verder concreet gemaakt. Voor één project zijn de financiële kaders al vastgesteld en budgettair goedgekeurd in 2021; start uitvoering staat voor 2023 gepland. Een tweede project is in 2021, in samenspraak met de gemeente Valkenburg, verder geconcretiseerd en zal in 2023 verder vorm krijgen. De Raad van Commissarissen steunt het bestuur in deze initiatieven, met in acht name van haar governance taken, volledig.

In complexe omstandigheden heeft de stichting haar maatschappelijke taak naar beste kunnen vervuld en verdere professionaliseringsslagen gemaakt. De Raad van Commissarissen wil in dit kader het Algemeen Bestuur en het Dagelijks Bestuur danken voor de prestaties die in het afgelopen jaar tot stand zijn gekomen.

Ook past op deze plaats een woord van dank voor de constructieve bijdrage die de Bewonersraad van onze Woningstichting ook in 2022 heeft geleverd. De gezamenlijke inspanning van de Bewonersraad om samen met het Bestuur tot goede prestatieafspraken met de gemeente Valkenburg te komen, verdient waardering.

Berg en Terblijt, 15 mei 2023

Mr. P. Huls

ir. R. Herben

A.J.M. van Rijen

## **3 Volkshuisvestingsverslag**

### **3.1 Prestatieafspraken**

Met de gemeente en de drie collega-corporaties die in de gemeente Valkenburg aan de Geul actief zijn worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt om onze werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting op elkaar af te stemmen en vast te leggen. In juni 2022 is een bod gedaan aan de gemeente voor de prestatieafspraken 2023. 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 de prestatieafspraken 2022 is een nieuwbouwproject opgenomen:

De aankoop van 11 nieuwbouwappartementen van de ontwikkelaar en bouwer Jongen Bouwbedrijven. Het betreft hier 1 van 2 nieuwbouwblokken op de voormalige schoollocatie "Bergervliet" aan de Langen Akker in Berg en Terblijt. Het andere blok van 8 appartementen en 3 grondgebonden woningen worden door de ontwikkelaar/bouwer aan individuele kopers verkocht. In 2021 is de omgevingsvergunning verleend, maar hiertegen is een omwonende in verzet gekomen. De bouw laat op zich wachten i.v.m. deze beroepsprocedure. In 2023 wordt de uitspraak verwacht in deze zaak.

Met de gemeente is in 2020 overleg gestart over een nieuwbouwontwikkeling op de locatie van de voormalige basisschool in Vilt, waarmee met name in de grote woningbehoefte bij starters en ouderen kan worden voorzien. In 2022 is over deze plannen overleg gevoerd met de gemeente hetgeen moet resulteren in een koop- en exploitatieovereenkomst voor 10 appartementen en 5 woningen. Helaas is er vertraging in dit proces ontstaan en start daardoor pas in 2023 de planuitwerking.

#### **Bouwen en verwerven van gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming;**

De woningstichting heeft geen plannen voor bouwen of verwerven van gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming.

#### **Bijdrage leefbaarheid;**

In het kader van de leefbaarheid wordt aandacht geschonken aan de bij de woongelegenheden behorende omgeving, zoals brandpaden en tuinen. Waarbij met name ook aan de veiligheid van de woningen en de woonomgeving aandacht zal worden geschonken en daar waar nodig gerichte activiteiten ter verbetering hiervoor worden ondernomen.

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

#### **Samenstelling woningvoorraad;**

De woningstichting heeft geen plannen de samenstelling van de woningvoorraad door vervreemding te wijzigen. In 2017 is besloten het verkoopbeleid te wijzigen en in beginsel geen bestaande huurwoningen meer te verkopen. Enkel indien versnipperd gelegen huurwoningen zowel in financiële dan wel markttechnische zin, geen of slechts beperkte verhuurwaarde hebben, kan tot verkoop van die individuele woning worden besloten.

Gezien de wettelijke ruimte daartoe is tevens besloten bij woningen die daarvoor in aanmerking komen, de huurprijs bij de jaarlijkse huurverhoging boven de in 2022 geldende sociale huurgrens van € 763,47 te laten uitkomen.

#### **Kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad:**

Conform het actuele strategisch voorraadbeleid is in 2022 het renovatie- en verbeterings- en verduurzamingsproject van 23 woningen van complex 103 en 204 uitgevoerd. Het energielabel van deze woningen gaat met meerdere stappen vooruit van een F/G label naar minimaal een A label. Er zijn nog een aantal restpunten die in 2023 worden uitgevoerd. Het betreft hier met name het achtergebleven keimwerk van schoorstenen, herstel loodindekkingen boven kozijnen en geveltimmerwerk en het schoonmaken van metselwerken aan tuinmuren en bergingen.

### **Betaalbaarheid en beschikbaarheid:**

Het huurprijsbeleid en het toewijzingsbeleid van de woningstichting zijn erop gericht de woningvoorraad bereikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep van beleid zoals aangegeven in de betreffende inkomenscategorieën.

Woningstichting Berg en Terblijft heeft in 2022 een inflatievolgend huurbeleid toegepast, dus zonder aanvullende verhoging en zonder toepassing van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

### **Huisvesting specifieke categorieën van personen;**

Zoals al jaren gebruikelijk werkt de woningstichting ook in 2022 mee aan de huisvesting van de bijzondere doelgroepen. Ook in de komende jaren zal hieraan meegewerkt worden voor zover passend binnen de beschikbaarheid van het woningbestand van de woningstichting.

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 Terblijft op 15 november 2021 als zodanig vastgesteld.

In december 2019 is door de gemeenteraad van de gemeente Valkenburg aan de Geul de woonvisie 2020-2025 vastgesteld. Deze woonvisie is de basis waarop de activiteitenplannen van de woningstichtingen mede de basis vormen voor de af te sluiten overeenkomst inzake de prestatieafspraken voor het jaar 2022. Ook de Bewonersraad, als 3e 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 Terblijft functioneert een Bewonersraad als vertegenwoordigingsorgaan van alle huurders/bewoners.

Ultimo 2022 bestond de Bewonersraad uit de volgende 5 personen:

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

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

- In het voorjaar wordt de voorgenomen huurverhoging per 1 juli aan de Bewonersraad toegelicht en besproken.
- In juni worden de prestatieafspraken met de gemeente voor het komende jaar met de Bewonersraad besproken.
- In het najaar worden de onderhoudsbegroting voor het komende jaar en de meerjarenbegroting met de Bewonersraad besproken.
- Tevens vindt er elk jaar een themabespreking plaats waarbij het beleid en overige zaken welke binnen de woningstichting spelen worden besproken. In 2022 heeft de bewonersraad samen met het bestuur en de RvC deelgenomen aan een workshop over risicomanagement. De voorzitter van de Bewonersraad neemt deel aan 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 Bewonersraad.

In 2022 is de onderhoudsbegroting ter beoordeling aan de Bewonersraad voorgelegd. Een aantal opmerkingen vanuit de Bewonersraad zijn alsnog in de onderhoudsbegroting meegenomen.

In 2022 heeft overleg over het huurbeleid plaats gevonden.

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 2022 zijn er geen klachten schriftelijk ingekomen.

### Verhuiskostenregeling

Van de in het verleden in overleg met de Bewonersraad vastgestelde verhuiskostenregeling opgesteld voor sloop en renovatieprojecten is ook in 2022 geen gebruik gemaakt.

## 3.3 Kwaliteit van de woningen

### Woningbezit (art. 45 woningwet)

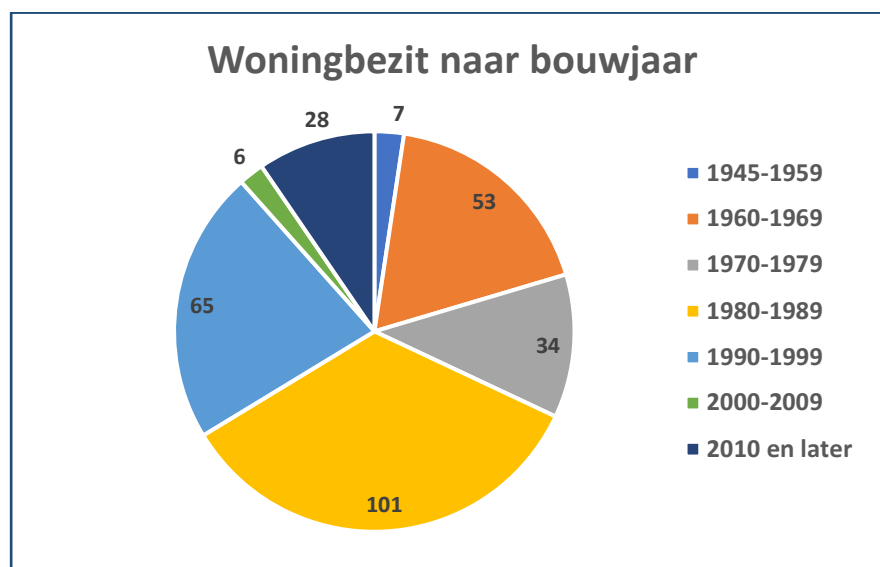
In 2022 zijn er geen woningen gebouwd of gesloopt. Het woningbezit bestaat uit 294 woningen en is verdeeld over 22 complexen en bestaat uit eengezinswoningen, seniorenwoningen (waarvan 32 aanleunwoningen), duplex en HAT-woningen.

Alle woningen van Woningstichting Berg en Terblijt vallen qua huurprijs in beginsel onder de liberalisatiegrens. Als gevolg van individuele jaarlijkse huurverhoging zijn op dit moment 5 woningen (iets) boven de liberalisatiegrens van € 763,47 gestegen.

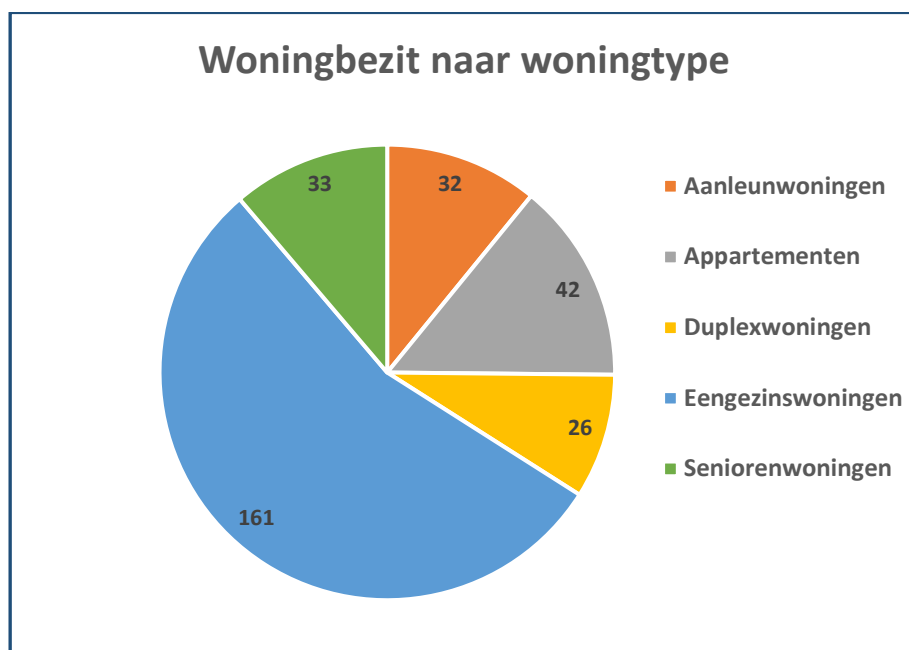
- Langen Akker 34 € 778,47
- Langen Akker 36 € 777,74
- Langen Akker 46 € 763,61
- Langen Akker 50G € 779,22
- Op de Dries 65 € 779,22

Bij verhuismutatie wordt de huurprijs van deze woningen voor de nieuwe huurder weer onder de liberalisatiegrens gebracht. Woningstichting Berg en Terblijt bezit geen commercieel onroerend goed.

In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar bouwjaar:



In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar woningtype:



### 3.4 Onderhoud

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

#### Niet-planmatig onderhoud

Aan niet-planmatig onderhoud (dit betreft het klachten- en mutatieonderhoud) is in 2022, inclusief € 10.267 aan uitgaven voor leefbaarheid zoals onderhoud gemeenschappelijke brandgangen en algemene groenvoorziening, een bedrag besteed van € 126.960 of te wel € 432 per woning. In 2021 was dat € 108.425 of te wel € 369 per woning.

In de begroting werd voor niet-planmatig onderhoud (inclusief leefbaarheid) een totaalbedrag opgenomen van € 150.802 (€ 513 per woning).

De verwachting is dat na realisatie van het totale SVB en groot-onderhoud programma de niet-planmatige onderhoudskosten aanzienlijk zullen dalen. Dit omdat de woningen dan up to date zijn.

#### Planmatig en projectmatig onderhoud

In 2022 is aan planmatig en projectmatig onderhoud, inclusief de hiervoor genoemde niet-begrote planmatige werkzaamheden, in totaal € 2.923.977 besteed (in 2021: € 284.380). Hiervan is op basis van het strategisch voorraadbeleid een groot deel (€ 2.534.110) besteed in samenhang met integrale vernieuwings- en verbeteringswerkzaamheden aan totaal 23 woningen.

Planmatig onderhoud	€ 107.017
Niet-begroet planmatig onderhoud	€ 98.874
Projectvoorbereiding en begeleidingskosten	€ 183.976
SVB	<u>€ 2.697.492</u>
Totaal:	€ 3.087.359

Vanaf 2021 wordt voor het niet-begroet planmatig onderhoud een separate begrotingspost opgenomen. Bij mutatie en reparatieverzoeken komt het vaak voor dat zaken worden aangepakt/vervangen die feitelijk tot het planmatig onderhoud behoren. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het

vervangen van badkamer/keuken/toilet (BKT) bij mutatie omdat een eerdere huurder het groot onderhoud aan het complex heeft geweigerd. Deze woning wordt dan alsnog gerenoveerd. Ook repartieverzoeken die een planmatig effect hebben en in de toekomstige MJOP opgenomen zullen worden maar in het betreffende geval niet langer uitgesteld kunnen worden. Bijvoorbeeld het vervangen van BKT's bij mutatie terwijl het groot onderhoud aan het complex in een van de komende jaren in de begroting staat opgenomen.

### **Strategisch Voorraadbeleid**

Het renovatie- en verbeterings- en verduurzamingsproject van 23 woningen van complex 103 en 204 is in 2022 gestart, maar niet geheel afgerond. Ook bij deze woningen gaat het energielabel met meerdere stappen vooruit van een F/G label naar een A label.

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

### **Leefbaarheid.**

Woningstichting Berg en Terblijt draagt bij aan de leefbaarheid van de wijken door te investeren in de kwaliteit en leefbaarheid (schoonhouden, verlichting e.d.) van de brandgangen en het onderhoud van meer algemene groenvoorziening bij diverse woningcomplexen.

Daarnaast worden bij signalen van mogelijke overlast van buurtbewoners, huurders aangesproken op hun gedrag. In 2022 is aan alle leefbaarheidskosten een totaalbedrag van € 10.954 besteed.

## **3.5 Huisvesten doelgroep en wettelijke toewijzingscriteria.**

### **Mutaties**

In het verslagjaar bedroeg het aantal nieuwe verhuringen 11. Alle toewijzingen betreffen woningen binnen de maximale sociale huurprijs van € 763,47 per maand. De mutatiegraad over 2022 bedroeg 3,8 % (in 2021 en 2020 5,8 %).

### **Woningtoewijzing**

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

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

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

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

In totaal heeft de Woningstichting Berg en Terblijt in 2022 totaal 11 woningzoekenden aan een woning kunnen helpen.

- 7 van de 11 beschikbaar gekomen woningen zijn verhuurd aan de primaire doelgroep, te weten 1 persoons huishoudens met een inkomen tot € 40.765; 3 woningen zijn verhuurd aan meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014 en 1 woning is vanwege bijzondere omstandigheden toegewezen binnen de vrije toewijzingsruimte.
- Aan 9 qua inkomen in beginsel voor huurtoeslag in aanmerking komende nieuwe bewoners is de toewijzing "passend" gebeurd, dus beneden de voor deze huishoudens door de overheid vastgestelde geldende aftoppingsgrenzen.
- 9 van de totaal 11 toewijzingen betreft woningen beneden de van overheidswege geldende 2e aftoppingsgrens van respectievelijk € 633,25 voor één- en twee persoonshuishoudens en € 678,66 voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

### **Leegstand**

De huurderving wegens mutatie leegstand bedroeg in 2022 € 17.992 oftewel 0,85% van de totale huuropbrengst in 2022 (in 2021 was dit 0,74%). De hogere huurderving is met name veroorzaakt doordat bij enkele woningen een ingrijpende na-renovatie heeft plaatsgevonden waardoor deze langer dan normaal niet verhuurd konden worden. Daarnaast is bij renovatie van complexen 103 en 204 één woning als modelwoning gebruikt en derhalve enkele maanden niet verhuurd geweest.

Er is geen structurele leegstand.

### **3.6 Bijzondere aandachtsgroepen**

#### **Asielzoekers en statushouders**

Vanwege het niet beschikbaar hebben van passende woningen is de taakstelling van het huisvesten van 4 personen in 2021 niet gehaald. De taakstelling van 2021 is doorgeschoven naar 2022. Ook in 2022 bleek het gezien het beperkt aantal mutaties en te weinig passende woningen, moeilijk om aan de taakstelling te voldoen. Eind 2022 en begin 2023 is het alsnog gelukt om twee mutatie woningen vrij te houden en 9 statushouders (2 gezinnen) passend te huisvesten. Hiermee is voldaan aan de taakstelling tot juli 2023.

#### **Dak- en thuislozen**

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

#### **Ouderen**

De Woningstichting realiseert zich terdege dat het aantal ouderen door de vergrijzing toeneemt. 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. De gemeente Valkenburg werkt in 2023 aan een nieuwe woon-zorg visie. De woningstichting Berg en Terblijt is hierbij actief betrokken.

#### **Woonwagengewoners**

De Woningstichting beheert geen standplaatsen en woonwagens.

#### **Gehandicapten**

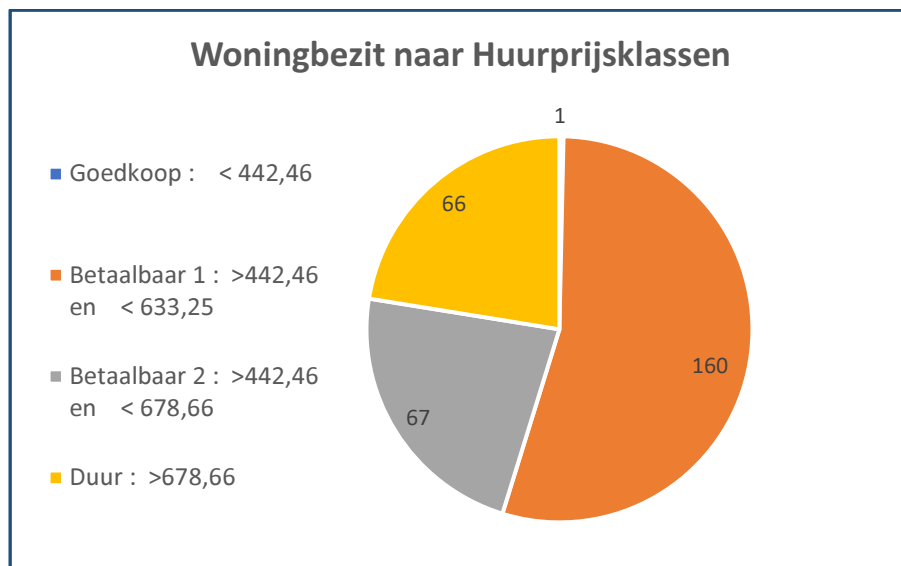
Daar waar dit noodzakelijk is zijn door de Woningstichting speciale maatregelen getroffen voor huisvesting van gehandicapten. In diverse woningen werden aanpassingen gerealiseerd welke werden gesubsidieerd in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Ook voor deze doelgroep is bij het vaststellen van het Strategisch Voorraadbeleid specifiek aandacht geschonken door complexen te benoemen waar, al of niet met specifieke ingrepen, mensen met een lichamelijke beperking kunnen worden gehuisvest.

### **3.7 Huurprijsbeleid**

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

In 2022 is vanwege financiële gevolgen van de corona-pandemie door het kabinet besloten om de huren te bevriezen tot 1 juli 2022. Voor het nieuwe huurbeleid vanaf juli 2022 is een huurverhoging van 1,5% toegepast. Hier is niet de volledige ruimte van 2,3% benut vanwege de grote stijging van de overige woon- en energielasten. Ook wordt er geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De streefhuur is vastgesteld op 75% van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem.

In onderstaande grafiek is het woningbezit weergegeven naar huurprijsklassen.



### Bezwaarschriften

In 2022 werden er geen bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend.

### Huurachterstand

De huurachterstand per 31 december 2022 van de zittende huurders bedraagt € 5.165.

Dit komt overeen met 0,24% van de per deze datum geldende jaarhuur.

Ultimo boekjaar 2021 bedroeg de huurachterstand van de zittende huurders € 6.761.

Dit was eveneens 0,32 % van de toen geldende jaarhuur.

### Incassoprocedure

Gedurende 2022 was er 1 vordering betreffende huurachterstanden van bewoners in behandeling bij de gerechtsdeurwaarder. Er werden in de loop van het jaar weliswaar enkele huurders met huurachterstand ter incasso aan de deurwaarder doorgegeven, maar in de meeste gevallen werden deze incassozaken door betaling volledig afgehandeld. Er vond in 2022 dan ook geen noodzakelijke ontruiming wegens huurachterstand plaats.

Eind 2022 was er uiteindelijk nog 1 actieve deurwaarderszaak die voor de rechter gebracht is. De rechter heeft eind 2022 vonnis gewezen (illegale bewoning en huurachterstand). De corporatie is tot ontruiming overgegaan in februari 2023. De totale huurachterstand van deze twee huurders bedraagt samen € 3.253.

## 3.8 Financiële continuïteit

### Algemeen

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

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

## **Financiële positie**

Financiële kengetallen zijn een hulpmiddel voor het analyseren van de huidige en de toekomstige financiële positie. Naast de kengetallen die volgen uit de cijfers van de jaarrekening 2022 zijn hieronder ook de geprognosticeerde kengetallen voor de jaren 2023 t/m 2027 weergegeven zoals die in de financiële meerjarenbegroting voor de jaren 2023 tot en met 2027 zijn berekend. Hierbij is voor de komende jaren rekening gehouden met alle exploitatielasten, exclusief de te betalen verhuurdersheffing. In verleden werd rekening gehouden met de verhuurdersheffing, maar deze is inmiddels afgeschaft.

## **Vermogenspositie**

De overige reserve, zijnde in feite het totale nettoresultaat van de verhuurexploitatie over de afgelopen jaren, bedraagt per 31 december 2022 € 11.330.786 of te wel een bedrag van € 38.540 per woning. Ultimo 2021 bedroeg de overige reserve € 8.365.221 of te wel € 28.453 per woning.

Het totale eigen vermogen, dus inclusief de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve bedraagt per 31 december 2022 € 34.451.032 of te wel € 117.180 per woning. Ultimo 2021 bedroeg het totale eigen vermogen € 34.761.963 of te wel € 118.238 per woning. Deze kleine daling is een daling van de marktwaarde van de totale onroerend goed portefeuille van onze woningstichting.

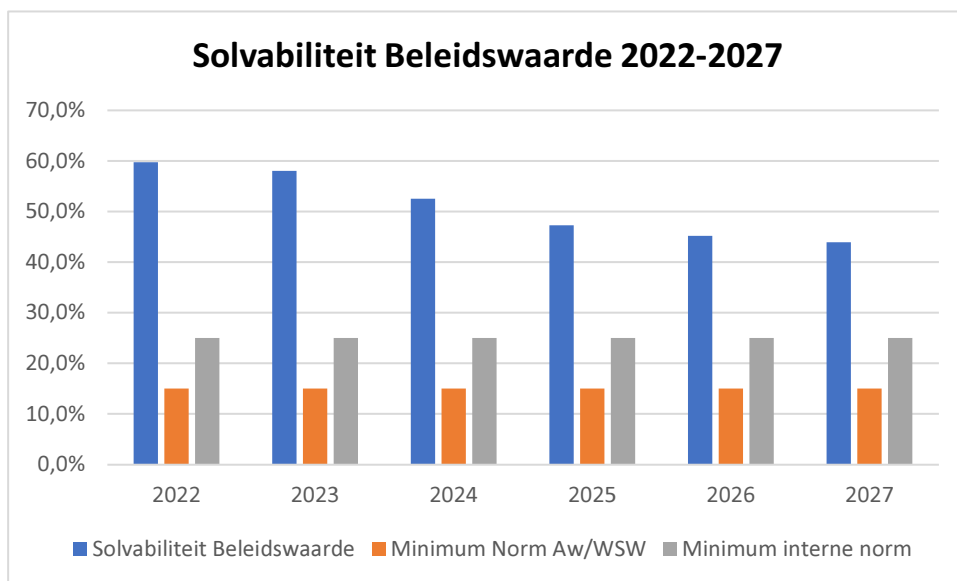
## **Solvabiliteit**

De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. De beoordeling van de solvabiliteit vindt plaats op basis van marktwaarde waarbij rekening is gehouden met de volkshuisvestelijke bestemming. De generieke norm (WSW) is 15% op basis van de volkshuisvestelijke marktwaarde, zijnde de beleidswaarde. De interne norm is vastgesteld op 25% om hierdoor meer remweg te hebben.

Met het vanaf 1-1-2016 voorschrijven van de marktwaarde als waarderingsgrondslag voor het onroerend goed was de theoretische waarde van het woningbezit enorm gestegen. Door de niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve ten bedrage van € 23.120.245 als primair onderdeel van het eigen vermogen te beschouwen geeft de solvabiliteit van ongeveer 73% toch wel een vertekend beeld, omdat dat daar geen reële waarde of überhaupt financiën (nu en in de toekomst) tegenover staan.

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

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



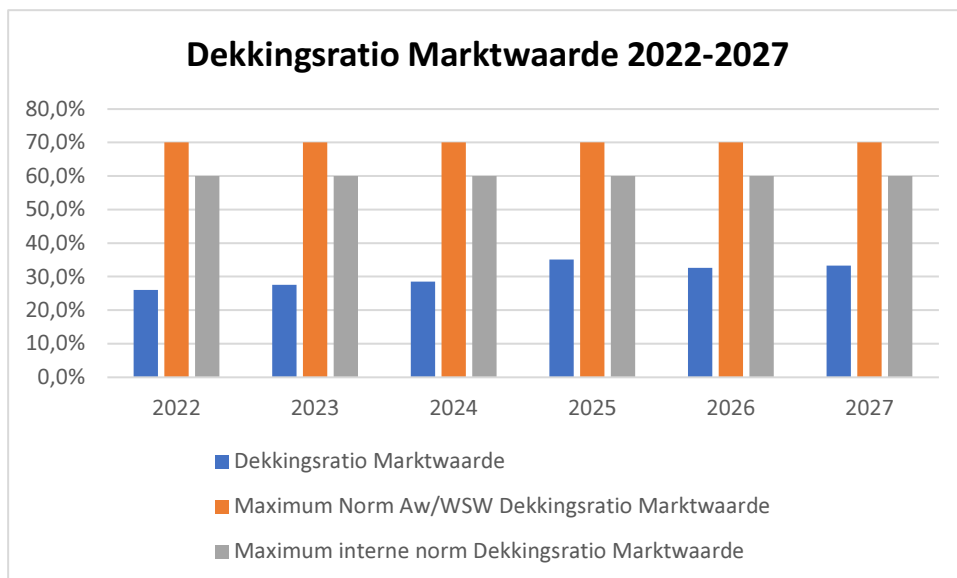
#### Loan-To-Value beleidswaarde (LTV)

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

Vanwege met name de ten opzichte van de marktwaarde aanzienlijk lagere beleidswaarde voor sociale huurwoningen is door de Aw en WSW in het gezamenlijk vastgestelde beoordelingskader met ingang van 2020 de maximum norm voor de LTV vastgesteld op 85% van de Beleidswaarde. De interne norm is voorzichtigheidshalve iets lager vastgesteld op 75%.



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



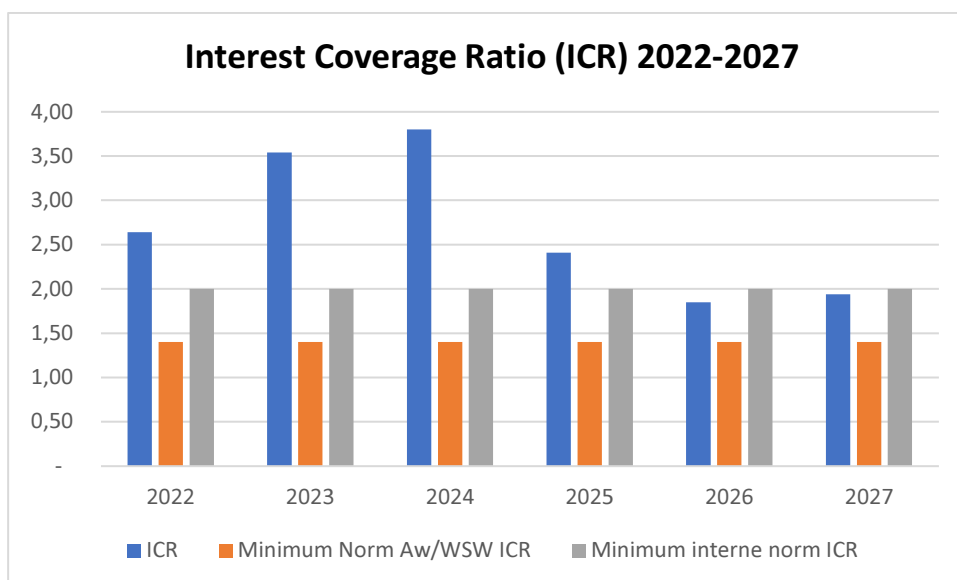
### Interest Coverage Rate (ICR)

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

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

De Aw/WSW norm voor de minimale ICR bedraagt 1,4, hetgeen betekent dat elk jaar een overschot van 40% aan netto kasstromen moet zijn boven de aan geldverstrekkers te betalen financieringsrente. De interne norm is vastgesteld op 2,0 om meer ruimte te hebben om tegenvallers op te vangen.

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





## Bedrijfskosten en Belastingen

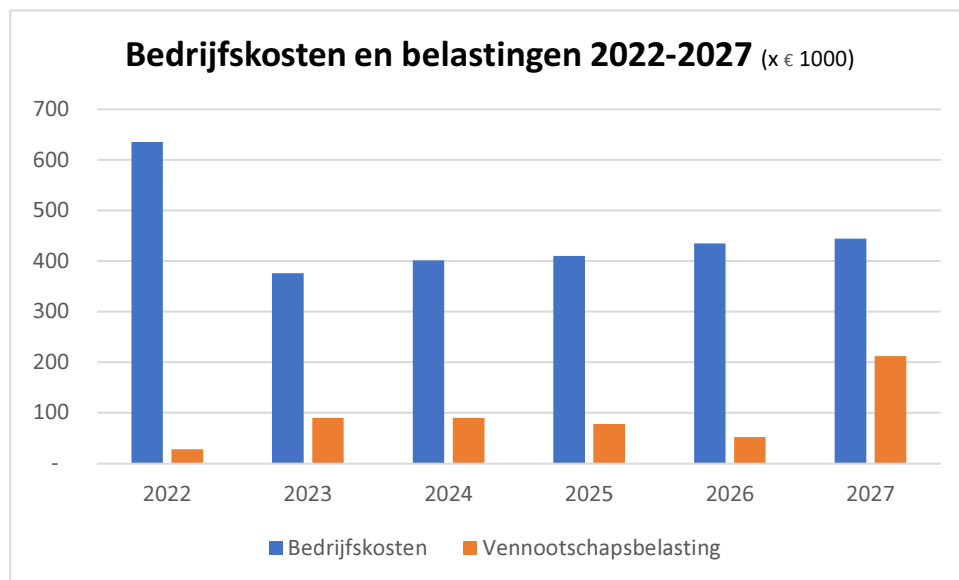
Naast de beschreven financiële toetsingsnormen is de ook de ontwikkeling van de (interne) bedrijfskosten en de te betalen belastingen voor de financiële stabiliteit en continuïteit van groot belang.

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

De hogere VPB last in 2021 is het gevolg van de terugname van de in het verleden bij het invoeren van de Vennootschapsbelasting bij woningcorporaties op basis van de VSO2 overeenkomst afgeboekte verliezen op de woningwaarde. Deze versnelde terugname van die verliezen wordt veroorzaakt door de hoge stijgingen van de WOZ-waarde in 2020 en 2021. In 2022 is conform verwachting het laatste deel van de terugname en dus hogere heffing Vennootschapsbelasting afgerond.

Omdat de Verhuurdersheffing in 2022 al met een circa 40% lager tarief wordt toegepast en volgens het actuele regeringsbeleid vanaf 2023 volledig is afgeschaft, ontstaat hierdoor een positiever kostenbeeld en exploitatieresultaat bij de woningcorporaties.

Gevolg hiervan is wel dat door dit positiever resultaat er rekening moet worden gehouden met een hogere heffing van Vennootschapsbelasting.



## Deel II

# Jaarrekening 2022

## Woningstichting Berg en Terblijt

Statutaire vestigingsplaats:

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

## Deel II

# Jaarrekening 2022

### Inhoudsopgave:

	Pag.
<b>Balans per 31 december 2022</b>	36
<b>Winst-en-verliesrekening over 2022</b>	37
<b>Kasstroomoverzicht 2022</b>	38
<b>Grondslagen van waardering en resultaatbepaling</b>	39
<b>Toelichting op de balans</b>	45
<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>	51
<b>Fiscale en commerciële resultatenrekening 2022</b>	54
<b>Bezoldiging van bestuurders en commissarissen</b>	55
<b>Ondertekening van de jaarrekening</b>	57
<b>Overige gegevens</b>	58

## Balans per 31 december 2022 (na resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

<b>ACTIVA</b>		2022	2021
<b>VASTE ACTIVA</b>	Toelichting		
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.1	101.977	104.708
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	45.629.372	46.468.118
		<u>45.629.372</u>	<u>46.468.118</u>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvordering	1.3	169.116	188.566
Som der vaste activa		<u>45.900.465</u>	<u>46.761.392</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorderingen</b>			
	2		
Huurdebiteuren	2.1	17.496	8.686
Belastingen en premies sociale voorzieningen	2.2	296.659	307
Overlopende activa	2.3	6.283	0
		<u>320.437</u>	<u>8.993</u>
<b>Liquide middelen</b>	3	1.023.105	268.107
Som der vlottende activa		<u>1.343.542</u>	<u>277.100</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u><b>47.244.007</b></u>	<u><b>47.038.492</b></u>

<b>PASSIVA</b>		2022	2021
	Toelichting		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
	4		
Overige reserves	4.1	11.330.786	8.365.221
Herwaarderingsreserve	4.2	23.120.245	26.396.741
		<u>34.451.032</u>	<u>34.761.963</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>			
	5		
Voorziening onrendabele investeringen	5.1	0	2.272.843
		<u>0</u>	<u>2.272.843</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
	6		
Schulden/Leningen kredietinstellingen	6.1	11.712.865	9.016.754
		<u>11.712.865</u>	<u>9.016.754</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>			
	7		
Schulden aan kredietinstellingen	7.1	300.800	290.951
Schulden aan leveranciers	7.2	192.299	45.583
Belastingen en premies sociale voorzieningen	7.3	4.405	427.238
Overlopende passiva	7.4	582.607	223.160
		<u>1.080.111</u>	<u>986.932</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<u><b>47.244.007</b></u>	<u><b>47.038.492</b></u>

## Winst-en-verliesrekening over 2022

(bedragen in euro's)

Functioneel model	Toelichting	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Huuropbrengsten	8	2.112.315	2.098.050
Opbrengsten servicecontracten	9.1	50.254	42.117
Lasten servicecontracten	9.2	-56.488	-46.376
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10	-68.994	-65.352
Lasten onderhoudsactiviteiten	11	-509.192	-537.232
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	12	-229.789	-288.737
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<u>1.298.107</u>	<u>1.202.470</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	13	<u>0</u>	<u>0</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	0	-1.854.481
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15	-1.263.395	3.940.626
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<u>-1.263.395</u>	<u>2.086.145</u>
Opbrengsten overige activiteiten	16	2.501	4.020
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<u>2.501</u>	<u>4.020</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	17	-128.612	-254.467
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		3.090	10
Rentelasten en soortgelijke kosten		-250.580	-263.835
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	18	<u>-247.490</u>	<u>-263.825</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		-338.890	2.774.344
<b>Belastingen</b>		27.958	-512.579
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><b>-310.932</b></u>	<u><b>2.261.765</b></u>

## Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)

(bedragen in euro's)

	2022	2021
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	2.099.603	2.102.487
Vergoedingen	40.512	46.037
Overige bedrijfsontvangsten	2.545	4.110
Rente ontvangsten	0	10
Saldo ingaande kasstromen	<u>2.142.660</u>	<u>2.152.644</u>
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	306.766	542.862
Overige bedrijfsuitgaven	448.814	380.937
Rente uitgaven	219.980	305.081
Sectorspecifieke heffing	5.840	7.518
Verhuurdersheffing	124.425	184.493
Belastingen	675.965	78.651
Saldo uitgaande kasstromen	<u>1.781.790</u>	<u>1.499.543</u>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	<u>360.870</u>	<u>653.102</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en nietwoongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	2.409.008	385.597
Externe kosten bij verkoop	0	0
Investerings overig	0	0
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>	<u>-2.409.008</u>	<u>-385.597</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Ontvangen leningen	<u>3.000.000</u>	<u>88.431</u>
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing leningen	<u>196.864</u>	<u>947.750</u>
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>	<u>2.803.136</u>	<u>-859.319</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>754.998</u>	<u>-591.815</u>
Liquide middelen primo boekjaar	268.107	859.922
Mutatie geldmiddelen	<u>754.998</u>	<u>-591.815</u>
Liquide middelen ultimo boekjaar	<u>1.023.105</u>	<u>268.107</u>

## Toelichting op de jaarrekening

### Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

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

### Het KvK-nummer van Woningstichting Berg en Terblijt is 14614618

### Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

### Vergelijking met voorgaand jaar

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

### Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

### Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### 1 Vastgoedbeleggingen

#### 1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

## 1.2 DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33).

### Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

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

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

### Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

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

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

### Toegepaste vrijheidsgraden

Onderdeel	Toelichting
<b>Schematische vrijheid</b>	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
<b>Markthuur (-stijging)</b>	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt aan de hand van referenties uit de NVM-database.
<b>Exit yield</b>	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Daar waar de taxateur een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch acht is deze paramet overschreven.
<b>Leegwaarde(stijging)</b>	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt aan de hand van referenties uit de NVM-database.
<b>Disconteringsvoet</b>	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
<b>Onderhoud</b>	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft normbedragen voor regulier onderhoud gehanteerd zoals voorgeschreven in de Vastgoed Taxatie Wijzer, editie 2022.
<b>Techn. Splitsingskosten</b>	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
<b>Mutatie- en verkoopkans</b>	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft in beginsel de historische mutatiegraad als uitgangspunt genomen.
<b>Bijzond. uitgangspnt.</b>	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
<b>Erfpacht</b>	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
<b>Exploitatiescenario</b>	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### Complexindeling

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

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



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

#### Parameters

	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Parameters woongelegenheden						
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1530%	0,1530%	0,1530%	0,1530%	0,1530%	0,1530%
Belast., verzek. en zakelijke lasten (% WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfst. eenh.	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfst. eenh.	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	0,50%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – geregeleerde won. (in mnd)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde won. (in mnd)	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Instandhoudingsonderhoud per VHE	Type	
Instandhoudingsonderhoud per vhe in Doorexploteer scenario	EGW	1.400 - 2.066
	MGW	1.199 - 2.189
Instandhoudingsonderhoud per vhe in Uitpond scenario	EGW	834 - 1184
	MWG	712 - 1.332

#### Inschakeling taxateur

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

#### 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

#### 1.4 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen nominale/contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Berg en Terblijt geldende rente voor langlopende leningen (2,01%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

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

#### 2. Vorderingen

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

### 3. Liquide middelen

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

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

### 4. Voorzieningen

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

#### Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

### 5. Langlopende schulden

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

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

### 6. Kortlopende schulden

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

### 7. Eigen vermogen

#### Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de [verrijgings- of vervaardigingsprijs / boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen].

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijging of vervaardigingsprijs [vermindert met afschrijvingen].

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

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### 7. Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 2,3% of € 25,- bij een kale huur onder de € 300,-. Hoger (midden)inkomens en hoge inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50,- respectievelijk € 100,-. De huurverhoging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 3,3%.

### 8. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

### 9. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center;

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

### 10. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

### **11. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

### **12. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille**

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

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### **13. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

#### **14. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

##### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

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

##### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

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

#### **15. Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

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

#### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

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

#### **16. Overige organisatiekosten**

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

#### **17. Leefbaarheid**

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

#### **18. Financiële baten en lasten**

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

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

### **Belastingen**

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

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

Woningstichting Berg en Terblijt heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### **Toerekening baten en lasten**

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

### **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

## Toelichting op de balans

(bedragen in euro's)

### Materiële vaste activa

#### 1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van	
	2022	2021
<b>1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-145.809	-142.836
Boekwaarde per 1 januari	104.708	107.680
<b>Mutaties</b>		
Afschrijvingen	-2.730	-2.973
Totaal mutaties	-2.730	-2.973
<b>31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-148.539	-145.809
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>101.977</b>	<b>104.708</b>

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Computersoftware	5 jaar
Kantoor	50 jaar

### Vastgoedbeleggingen

#### 1.2 Vastgoed in exploitatie

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

	2022	2021
	DAEB- vastgoed in exploitatie	
	€	
<b>1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	20.890.426	20.610.153
Cumulatieve herwaarderingsen	25.577.692	21.218.704
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
Boekwaarde per 1 januari	46.468.118	41.828.857
<b>Mutaties:</b>		
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	2.697.492	280.273
Aanpassing marktwaarde	1.263.395-	3.940.626
Waardeverminderingen	2.272.843-	418.362
Totaal mutaties	838.746-	4.639.261
<b>31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	23.587.918	20.890.426
Cumulatieve herwaarderingsen	22.041.454	25.577.692
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		
Boekwaarde per 31 december	45.629.372	46.468.118

### Marktwaarde

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

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

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

De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 15.000.000 (2021: € 15.000.000). Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 294 (2021: 294) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 52,1 miljoen. (2021 € 46,5 miljoen)

### Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2022	Effect wijziging parameter	Effect op de marktwaarde (€)	Effect op de marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	6,39%	+1%	€ -4.783.648,00	-10,48%
		-1%	€ 9.700.656,00	21,26%
Gemiddelde markthuur	€ 842,11	+1%	€ 54.264,00	0,12%
		-1%	€ -56.048,00	-0,12%
Mutatiegraad	6,06%	+1%	€ 1.139.636,00	2,50%
		-1%	€ -1.376.257,00	-3,02%
Leegwaarde	€ 234.647,00	+1%	€ 3.535.354,00	7,75%
		-1%	€ -2.458.082,00	-5,39%

### Beleidswaarde

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 30,13 miljoen.

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

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

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

	DAEB-vastgoed
Marktwaarde per 31.12.2022	45.629.372
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	1.207.283
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	11.690.015-
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	63.827
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	5.077.186-
Beleidswaarde per 31.12.2022	30.133.281

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

#### Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)

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

#### Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

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

#### Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

De beleidsnorm inzake onderhoud is opnieuw berekend en komt voor 2022 uit op € 1.746 (t.o.v. € 1.901 in 2021).

#### Afslag wegens beheer (beheerskosten)

De beleidsnorm inzake beheer is opnieuw berekend en komt voor 2022 uit op € 1.320 (t.o.v. € 1.147 in 2021).

### Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 3.029.079 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 2.035.432 hoger
Lasten onderhoud en beheer	€ 100 hoger	€ 1.951.173 lager

## Financiële vaste activa

### 1.3 Latente belastingvorderingen

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

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	188.566	273.907
Lening Vestia	-	17.378
Mutaties	-19.451	-102.719
Boekwaarde per 31 december	<u>169.116</u>	<u>188.566</u>

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt ultimo 2022 € 0

## 2. Vorderingen

	2022	2021
Huurdebiteuren	17.496	8.686
Belastingen en premies sociale voorzieningen	296.659	307
Overlopende activa	6.283	-
	<u>320.437</u>	<u>15.741</u>

### 2.1 Huurdebiteuren

	2022	2021
te vorderen huren zittende huurders	5.165	6.761
te vorderen huren vertrokken huurders	12.055	1.526
te vorderen herstel- en overige kosten	276	399
	<u>17.496</u>	<u>8.686</u>

Overzicht zittende huurders					
Achterstand		Aantal huurders		bedrag achterstand	
		dit boekjaar	vorig boekjaar	dit boekjaar	vorig boekjaar
tot 1 maand		9	11	2.515	2.507
1 tot 2 maanden		1	1	871	835
2 tot 3 maanden		0	1	0	1.471
3 maanden of meer		1	1	1.779	1.948

De van de zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,24% van de jaarlijkse huuropbrengsten (ultimo vorig boekjaar: 0,32%)

### 2.2 Belastingen en premies sociale voorzieningen

	2022	2021
Te verrekenen omzetbelasting	523	307
Vennootschapsbelasting	248.727	-
	<u>249.250</u>	<u>307</u>

### 2.3 Overlopende activa

	2022	2021
Af te rekenen servicekosten	6.283	-
	<u>6.283</u>	<u>-</u>

## 3. Liquide middelen

	2022	2021
Rabobank	73.093	167.598
Spaarrekening	950.012	100.509
	<u>1.023.105</u>	<u>268.107</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

	2022	2021
Stand per 1 januari	8.365.221	10.044.082
Resultaat boekjaar	-310.932	2.261.765
Vorming herwaarderingsreserve	3.276.498	-3.940.626
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	-	-
Stand per 31 december	<u>11.330.786</u>	<u>8.365.221</u>

## 4.2 Herwaarderingsreserve

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

	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2021	22.456.117
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	3.940.626
Stand per 31 december 2021	26.396.743
Boekwaarde 1 januari 2022	26.396.743
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	-3.276.498
Stand per 31 december 2022	23.120.245

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € -310.932 geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € -310.932 dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 2.965.565 gerealiseerd resultaat en € -3.276.498 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 10-06-2022.

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

## 5. Voorzieningen

### 5.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering

	2022	2021
Beginsaldo 1 januari	2.272.843	-
Dotaties	-	2.272.843
Onttrekkingen	2.272.843	-
Vrijval	-	-
Eindsaldo 31 december	-	2.272.843

De voorziening ORT heeft betrekking op de geplande verduurzamings- en renovatiewerkzaamheden aan complex 103 en 204.

## 6. & 6.1 Langlopende schulden

	2022	2021
Agio	134.305	137.395
Schulden/Leningen kredietinstellingen	11.879.359	9.170.310
	12.013.665	9.307.705
Waarvan korter dan 1 jaar	300.800	290.951
Waarvan langer dan 1 jaar	11.712.864	8.879.359
Waarvan langer dan 5 jaar	10.040.283	7.333.652
Marktwaarde leningen	10.383.999	11.123.653

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

### Verloopoverzicht leningen

	2022	2021
Stand per 1 januari	9.307.705	9.966.392
Aflossing leningen	290.951	884.513
Aantrekking nieuwe leningen	3.000.000	88.431
Agio Vestia Lening	3.090	137.395
Stand per 31 december	12.013.665	9.307.705
Waarvan kortlopend	300.800	290.951

### Borging door WSW

Per ultimo 2022 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 11.879.359 (2021: € 9.170.310) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.



## Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen in 2022 bedraagt circa 2,01 %, in 2021 2,68 %.

Overzicht geldleningen								
Geldgever	vervaldata	schuldrest	rente	rente	aflossing	totaal	schuldrest	einddatum
		per 1-1		percentage			per 31-12	
BNG	28-12	307.730	18.495	6,01	70.334	88.829	237.396	18-dec-2025
BNG	01-03	97.797	3.834	3,92	18.085	21.918	79.712	1-mrt-2026
NWB	02-09	2.700.000	92.610	3,43	100.000	192.610	2.600.000	2-sep-2038
RABO	04-01	547.200	15.431	2,82	23.752	39.183	523.448	4-jan-2039
BNG	01-02	1.460.131	30.079	2,06	47.646	77.724	1.412.486	1-feb-2045
BNG	05-03	2.000.000	67.200	3,36	0	67.200	2.000.000	5-mrt-2034
BNG	03-04	1.000.000	12.500	1,25	0	12.500	1.000.000	3-apr-2028
BNG	01-09	969.021	4.845	0,5	31.134	35.979	937.887	1-sep-2050
NWB	21-12	88.431	4.298	4,86	0	4.298	88.431	21-dec-2061
NWB	02-02	0	0	0,81	0	0	3.000.000	2-feb-2072
		9.170.310	249.291		290.951	540.241	11.879.359	

## 7. Kortlopende schulden

### 7.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2022	2021
Aflossingsverplichting komend boekjaar	300.800	290.591
	<u>300.800</u>	<u>290.591</u>

Dit betreft het kortlopend deel van de langlopende schulden.

### 7.2 Schulden aan Leveranciers

	2022	2021
Crediteuren	192.299	45.583
	<u>192.299</u>	<u>45.583</u>

### 7.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	-	427.238
Loonbelasting	4.405	-
	<u>4.405</u>	<u>427.238</u>

### 7.4 Overlopende passiva

	2022	2021
Niet-ervallen rente leningen	140.927	144.317
Accountantskosten	12.160	18.700
Vooruit ontvangen huur	49.344	53.219
Onderhoudskosten	284.889	-
Te verrekenen servicekosten	-	1.906
Nog te betalen rente + aflossing	88.829	-
Overige posten	6.459	5.019
	<u>582.607</u>	<u>223.160</u>

## **Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen**

### **Heffing Saneringsfonds**

Er zijn op dit moment geen indicaties die er op wijzen dat de komende jaren sprake zal zijn van saneringsheffing. Over 2022 is geen saneringsheffing geheven.

### **WSW Obligo**

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woningstichting Berg en Terblijt een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woningstichting Berg en Terblijt opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487 % (€ 4.466) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 40.390 per 31 december 2022 (€ 30.262 per 31 december 2021).

Woningstichting Berg en Terblijt zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 140.000 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woningstichting Berg en Terblijt het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Woningstichting Berg en Terblijt verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

### **Beheersvergoeding**

Woningstichting Berg en Terblijt wordt ondersteund door Maasvallei op het gebied van dagelijks beheer en onderhoud. Hiertoe is een jaarlijkse beheersvergoeding overeengekomen van € 465,68 per vhe en 6% van de jaarlijkse project onderhoudslasten.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

### 8. Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	2.130.307	2.113.715
Huurderving wegens leegstand	-17.992	-15.665
Dotatie dubieuze debiteuren	0	0
	<u>2.112.315</u>	<u>2.098.050</u>

De gemiddelde huurstijging over 2022 komt uit op 1%. Dit komt voort uit de huurverhoging in 2021. Toename huurderving wordt voornamelijk veroorzaakt door twee leegstaande woning i.v.m. groot onderhoud. Al het bezit en daarmee de huuropbrengsten zijn gelegen en voortkomend uit Berg & Terblijt

### 9.1 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	34.957	34.912
Af: Vergoedingsderving: wegens leegstand	-181	-251
Vergoeding service contracten niet verrekenbaar met huurders	9.195	9.361
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling c.q. te verrekenen met huurders	6.283	-1.906
	<u>50.254</u>	<u>42.117</u>

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

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

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

### 9.2 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Exploitatielasten inzaken service contracten	15.429	13.621
Exploitatielasten inzake verrekenbare servicekosten	41.059	32.755
Totaal lasten servicecontracten	<u>56.488</u>	<u>46.376</u>

### 10. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende overige organisatiekosten	66.264	62.379
Toegerekende overige verhuur- en beheerkosten	-	-
Toegerekende afschrijvingen	2.730	2.973
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>68.994</u>	<u>65.352</u>

### Afschrijvingen materiële vaste activa

	2022	2021
Computersoftware	2.487	2.487
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	243	486
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>2.730</u>	<u>2.973</u>

### 11. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Planmatig onderhoud	324.243	439.760

Mutatieonderhoud	40.600	19.058
Klachtenonderhoud	144.349	78.413
Totaal onderhoudslasten	<u>509.192</u>	<u>537.232</u>

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

### 12. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Verhuurderheffing	124.425	184.493
OZB	82.976	78.651
Toegerekende overige organisatiekosten	22.388	25.593
Toegerekende afschrijvingen		
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>229.789</u>	<u>288.737</u>

### 13. Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille

	2022	2021
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	-
Af: boekwaarde	-	-
Af: direct toerekenbare kosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

In 2022 zijn er geen woningen verkocht

### 14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Investering DAEB-vastgoed	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	418.362
Vorming ORT voorziening	-	-2.272.843
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-</u>	<u>-1.854.481</u>

### 15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	-	3.940.626
Afname marktwaarde	-1.263.395	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-1.263.395</u>	<u>3.940.626</u>

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

### 16. Nettoresultaat overige activiteiten

	2022	2021
Overige bedrijfsopbrengsten	2.501	4.020
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>2.501</u>	<u>4.020</u>

### 17. Overige organisatiekosten

	2022	2021
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	21.027	14.544
Automatiseringskosten	17.875	12.635
Bestuurs- en toezichtskosten	34.713	32.593

Huisvestigingskosten	1.871	2.456
Subtotaal beheerskosten	<u>75.485</u>	<u>62.227</u>
Heffingen:		
Verzekeringen	14.071	13.053
Contributies	2.636	1.891
Overige heffingen	5.840	7.518
Subtotaal heffingen	<u>22.547</u>	<u>22.461</u>
Overige bedrijfslasten:		
Incassokosten	565	-40
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)	0	137.395
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten		
Kosten projectontwikkeling		
Mutaties overige voorzieningen		
Accountantskosten	30.014	32.423
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>30.580</u>	<u>169.778</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u>128.612</u>	<u>254.467</u>

### 18. Financiële baten en lasten

	2022	2021
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-3.090	-10
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>-3.090</u>	<u>-10</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	245.899	263.507
Overige rentelasten	4.680	328
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>250.580</u>	<u>263.835</u>

## FISCALE EN COMMERCIELE RESULTATENREKENING 2022

<b>Resultatenrekening 2022</b>	commercieel	fiscaal	verschil
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
Huren	2.112.315	2.112.315	-
Vergoedingen	50.254	50.254	-
Verkoop onroerende zaken	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	2.501	2.501	-
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>2.165.070</b>	<b>2.165.070</b>	<b>-</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>			
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken tdv eigen ex	-2.730	-159.112	-156.382
Lasten onderhoud	-509.192	-1.983.665	-1.474.473
Leefbaarheidsuitgaven	-	-	-
Lasten servicecontracten	-56.488	-56.488	-
Beheerkosten	-197.607	-197.607	-
Overige bedrijfslasten	-227.059	-279.246	-52.187
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>-993.075</b>	<b>-2.676.117</b>	<b>-1.683.042</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>1.171.995</b>	<b>-511.047</b>	<b>-1.683.042</b>
<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.090	3.090	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-250.580	-250.580	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.263.395</b>	<b>-</b>	<b>1.263.395</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-338.890</b>	<b>-758.537</b>	<b>-419.647</b>
Mutatie 2.2.8. VSO II	-	-	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-338.890</b>	<b>-758.537</b>	<b>-419.647</b>
<b>Voorwaartse verliesverrekening</b>		<b>-</b>	
<b>Te betalen vennootschapsbelasting</b>		<b>-189.634</b>	

## Wet normering Topinkomens

### Gegevens 2022 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	H.J.G.M. Huntjens	M.H.M.G. Leenders-Stassen	J.E.J. van Kan
Functiegegevens	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,195	0,167	0,167
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19633	16802	16802
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	19633	16802	16802
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	19695	16867	16867
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	19633	16614	16614
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

### Gegevens 2021 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	H.J.G.M. Huntjens	M.H.M.G. Leenders-Stassen	J.E.J. van Kan
Functiegegevens	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/09 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,222	0,139	0,139
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	21179	13240	13240
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	21179	13240	13240
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	21756	13622	13622
<b>Bezoldiging</b>	21179	13240	13240

### Gegevens 2022 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Naam topfunctionaris	J.M.M. Dauven	W. van de Wier	C.P.H. Savelkoul
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,094	0,083	0,083
Dienstbetrekking	Nee	Nee	Nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	3377	2271	2271
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	3377	2271	2271
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	9494	8383	8383
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	3377	2271	2271
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2021 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling**

bedragen x € 1	J.M.M. Dauven	W. van de Wier	C.P.H. Savelkoul
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,094	0,083	0,083
Dienstbetrekking	Nee	Nee	Nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	3106	2048	2048
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>3106</b>	<b>2048</b>	<b>2048</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	9212	8134	8134
<b>Bezoldiging</b>	<b>3106</b>	<b>2048</b>	<b>2048</b>

**Gegevens 2022 Toezichthoudende topfunctionarissen**

bedragen x € 1	A.J.M. van Rijen	C.P.E. Abels	J.H.E. Vissers
Functiegegevens	lid RvC	lid RvC	voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	4897	4897	4897
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10100	10100	15150
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>4897</b>	<b>4897</b>	<b>4897</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2021 Toezichthoudende topfunctionarissen**

bedragen x € 1	A.J.M. van Rijen	C.P.E. Abels	J.H.E. Vissers
Functiegegevens	lid RvC	lid RvC	voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	4502	4502	4502
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9800	9800	14700

**Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder**

Naam topfunctionaris	Functie
A.M.H. Vankan	Voorzitter
R.H.M. van Houten	Bestuurslid

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

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

**Accountantskosten**

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

**Honoraria controle jaarrekening**

	2022	2021
Q-Concepts	32.423	29.563
<b>Totaal accountantskosten</b>	<b>32.423</b>	<b>29.563</b>

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

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2022 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.



## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt is opgemaakt door het bestuur op 6 juni 2023.

A.M.H. Vankan  
Voorzitter

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

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 6 juni 2023.

A.J.M. van Rijen

P.M.H. Huls-Erkens

R.P.M.W. Herben

## **Deel III**

### **Overige gegevens**

#### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

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

#### **Controleverklaring van een onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.