

INHOUD

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG/JAARVERSLAG 2012

Voorwoord

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

HOODSTUK 1

Algemene beschouwingen

- 1.1 BBSH
- 1.2 Woningmarkt Berg en Terblijt
- 1.3 Toekomstige ontwikkelingen

HOOFDSTUK 2

Organisatie

- 2.1 Toelating en inschrijving
- 2.2 Relatie met andere rechtspersonen
- 2.3 Overleg en samenwerkingsverbanden
- 2.4 Prestatieafspraken
- 2.5 Organisatie en werkapparaat
- 2.6 Bezoldiging bestuursleden en raad van commissarissen.

HOOFDSTUK 3

Verhuur van woningen

- 3.1 Woningbezit
- 3.2 Woningzoekenden
- 3.3 Huurprijsbeleid
- 3.4 Nieuwbouwbeleid
- 3.5 Verkoopbeleid
- 3.6 Leefbaarheid

HOOFDSTUK 4

Kwaliteit van het woningbezit

- 4.1 Kwaliteit van de woningen

HOOFDSTUK 5

Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

- 5.1 Klachtencommissie
- 5.2 Bijzondere aandachtsgroepen

HOOFDSTUK 6

Wonen en Zorg

HOOFDSTUK 7

Toezicht

- 7.1 Verslag van de raad van Commissarissen.

HOOFDSTUK 8

Financiën

- 8.1 Algemeen
- 8.2 Beleggingsbeleid
- 8.3 Investerings

HOOFDSTUK 9

Verklaring van het bestuur

HOOFDSTUK 10

Overzicht beleggingen en deelnemingen

HOOFDSTUK 11

Overzicht kerncijfers en kengetallen.

Balans

Winst- en verliesrekening

Controleverklaring

Voorwoord

Hierbij bieden wij u aan het volkshuisvestingsverslag, evenals de jaarrekening 2012, van de Woningstichting Berg en Terblijt. In overeenstemming met het bepaalde in het Besluit Beheer Sociale Huursector legt de Woningstichting Berg en Terblijt hiermede verantwoording af over haar prestaties op het gebied van de volkshuisvesting in het afgelopen verslagjaar.

De jaarrekening is gecontroleerd door Ernst & Young Accountants.
De goedkeurende verklaring is in dit boekwerk opgenomen.

Het bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt verklaart dat alle middelen in het verslagjaar 2012 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2012

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BESCHOUWINGEN

1.1 BBSH

In juni 1995 is van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de goedkeuring ontvangen van de statutenwijziging. Op 13 november 1995 is het bestuur van de woningvereniging Berg en Terblijt door de arrondissementsrechtbank gemachtigd om de rechtsvorm te wijzigen in een Stichting. Nadat de Raad van Commissarissen en de bewonersraad was geformeerd en geïnstalleerd, zijn de stichtingsstatuten volgens het uitvoerend participatief model, door de notaris op 26 november 1996 verleden.

1.2 Woningmarkt Berg en Terblijt.

De vraag naar woningen in de voormalige gemeente Berg en Terblijt kan worden afgelezen uit het aantal ingeschreven woningzoekenden bij de Woningstichting Berg en Terblijt.

Uit de lijst van woningzoekenden blijkt dat de vraag naar woningen voor senioren nog steeds zeer groot is. Per 31 december 2012 staan er totaal 165 woningzoekenden ingeschreven.

1.3 Toekomstige ontwikkelingen.

De woningcorporaties spelen een essentiële rol bij de realisering van de opgaven waarvoor de volkshuisvesting staat. Zij geven inhoud aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het lokale en regionale volkshuisvestingsbeleid. Door het ontbreken van objectsubsidies voor nieuwbouw projecten wordt van de corporaties een enorme financiële inspanning verwacht. Door het benutten van de stille reserves die bij de corporaties aanwezig zijn, zullen gelden gegenereerd dienen te worden om nieuwbouwprojecten te realiseren tegen huurprijzen die acceptabel zijn om de primaire doelgroep te kunnen huisvesten. In 2012 zijn er geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Wel zijn de plannen voor de nieuwbouw van 26 woningen en een kantoorruimte verder uitgewerkt. In 2012 is het bestemmingsplan aangepast en is de omgevingsvergunning verstrekt. In april 2013 is de aannemingsovereenkomst aangegaan en is een aanvang met de nieuwbouw gemaakt.

HOOFDSTUK 2: ORGANISATIE.

2.1 Toelating en inschrijving.

De Woningstichting Berg en Terblijt, welke een voortzetting is van de Woningvereniging Berg en Terblijt, is opgericht op 3 december 1949. De Woningstichting Berg en Terblijt is een toegelaten instelling in de zin der woningwet bij koninklijk besluit nummer 29 de dato 5 mei 1950.

De statutenwijziging in verband met de wijziging van de rechtsvorm heeft plaatsgevonden op 26 november 1996.

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

De inschrijving in het stichtingen register is geregistreerd onder nummer 14614618 bij de kamer van Koophandel Zuid Limburg.

De stichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting werkzaam te zijn.

De Woningstichting Berg en Terblijt is werkzaam in de kernen van de voormalige gemeente Berg en Terblijt, behorend bij de gemeente Valkenburg aan de Geul.

2.2 Relatie met andere rechtspersonen.

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

2.3 Overleg en samenwerkingsverbanden.

De Woningstichting Berg en Terblijt heeft met Wonen Meerssen een samenwerkingsverband. Door Wonen Meerssen worden de financiële administratie en de technische dienst taken uitgevoerd.

2.4 Prestatieafspraken.

Met de gemeente Valkenburg aan de Geul zijn prestatieafspraken gemaakt.

Deze afspraken hebben betrekking op:

- ✓ Corporatie tracht in nieuwbouw- en vernieuwbouwprojecten zoveel mogelijk tegemoet te komen aan bestaande kwaliteitslabels, zoals: seniorenlabel, en politiekeurmerk veilig wonen en het covenant duurzaam bouwen;
- ✓ Corporatie overlegt gemeente het voorgenomen verkoopprogramma voor de komende jaren;
- ✓ De corporatie levert een zo groot mogelijke inspanning om een evenredig deel van de rijkstaakstelling voor het huisvesten van statushouders beschikbaar te stellen. Gemeente stelt hiertoe halfjaarlijks een (voortgang)overzicht op.

2.5 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 2012 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld.

De heren P.J. Leenders, P. M. J. A. Muijters en R H.M. Bessems. De heer Bessems is voorgedragen en benoemd op voordracht van de bewonersraad.

Het dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur bestaat uit drie personen, de voorzitter, de secretaris en de penningmeester. De taken en bevoegdheden van het dagelijks bestuur staan vermeld in artikel 22 van de statuten. Het dagelijks bestuur bestaat uit de volgende personen:

De heer H.J.G.M. Huntjens, voorzitter

De heer J.H. Spaans, secretaris

De heer N. Mulkens, penningmeester

Het bestuur.

De overige bestuursleden vormen samen met het dagelijks bestuur het algemeen bestuur. Dit is aan het einde van het verslagjaar:

De heer M. Lahaye

De heer J. Dauven.

De heer C. Savelkoul

De heer W van de Wier

De heer H. Dirix

De heer C. Savelkoul is benoemd op voordracht van de bewonersraad hiermee is voldaan aan artikel 7 lid 2 van de statuten.

Werkapparaat.

De Woningstichting Berg en Terblijt heeft geen eigen werkapparaat. De uitvoering van het klachtenmutatie-en planmatig onderhoud en de huur-en grootboekadministratie zijn sinds 2007 uitbesteed aan de Woningstichting Meerssen.

De jaarrekening 2012 is samengesteld door de Woningstichting Meerssen.

2.6 Bezoldiging bestuur en Raad van Commissarissen.

De vergoeding op jaarbasis van de bestuursleden in 2012 was als volgt:

Functie	Vergoeding 2012	Vergoeding 2011
Voorzitter	11.500	10.625
Secretaris	23.325	21.377
Penningmeester	16.475	15.375
Lid	1.200	600
Lid	1.200	1.725
Lid	1.275	1.575
Lid	975	1.425
Lid	750	1.050

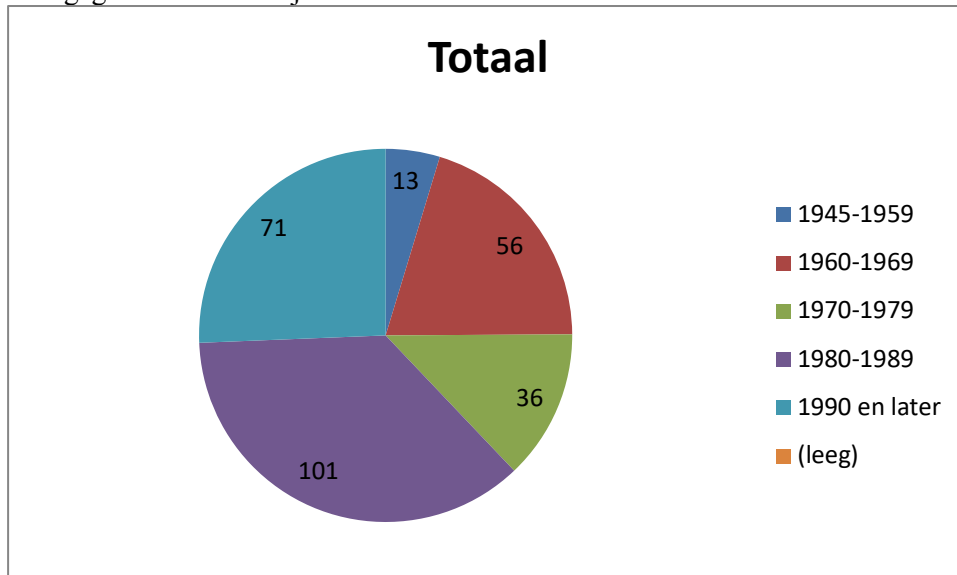
De vergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen bedroeg € 1200 per lid.

HOOFDSTUK 3: VERHUREN VAN WONINGEN

3.1 Woningbezit

Het woningbezit van de Woningstichting Berg en Terblijt bestaat per 31 december 2012 uit 277 woningen in eigendom en exploitatie.

Het woningbezit is verdeeld over 22 complexen en bestaat uit eengezinswoningen, seniorenwoningen (waarvan 32 aanleunwoningen), duplex en HAT woningen. In onderstaande grafiek het woningbezit weergegeven naar bouwjaar:



Mutaties

In het verslagjaar bedroeg het feitelijke aantal mutaties 5.
De mutatiegraad over 2012 bedroeg 1,7 % (2011, 7,5%)

Leegstand

De huurderwing wegens leegstand bedroeg €12.966, - oftewel 0,8 % (2011 1,19%) van de huuropbrengst over 2012.

3.2 Woningtoewijzing

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

Bij de toewijzing wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met passendheidscriteria betreffende woningtype, de samenstelling van het huishouden en het inkomen, zoals deze zijn weergegeven in de passendheidstabel van het BBSH.

Per 31 december 2012 staan er in totaal 165 woningzoekenden ingeschreven; woningzoekenden voor een eengezinswoning, een appartement of voor een seniorenwoning.

In totaal heeft de Woningstichting Berg en Terblijt in 2012 5 woningzoekenden aan een woning kunnen helpen.

3.3 Huurprijsbeleid.

Alle prijzen zijn gestegen en daarom hebben wij ook de huurprijzen van onze woningen moeten verhogen. Daaraan ontkomen wij niet als wij aan onze financiële verplichtingen willen blijven voldoen. Uiteraard moeten wij onze financiële continuïteit kunnen waarborgen. Vanzelfsprekend streven wij bij de verhoging naar een evenwicht tussen prijs en kwaliteit en natuurlijk gaat alles in overleg met de bewonersraad.

In 2012 was de gemiddelde huurverhoging 2,3 procent en was daarmee gelijk aan de inflatie over 2011.

Over de huurverhoging 2012 is met de bewonersraad overleg gepleegd. De bewonersraad heeft ingestemd met de voorgestelde systematiek van de huurverhoging.

Per 1 juli 2012 is de verhouding tussen de huurprijs en de maximaal redelijke huurprijs 72,65%. De gemiddelde huurprijs per 30 juni 2012 bedroeg 476. Per 1 juli 2012 steeg dit gemiddelde naar € 486.

Bezwaarschriften.

In 2012 werden er één bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend. Dit bezwaar werd ongegrond verklaard.

Huurtoeslag

Bij nieuwe woningtoewijzingen wordt getracht om het beslag op huurtoeslag zoveel als mogelijk te beperken door het toepassen van de criteria zoals vermeld in artikel 13 van het BBSH.

Huurachterstand

De huurachterstand per 31 december 2012 van de zittende huurders bedraagt € 12.492. Dit komt overeen met 0,9 % van de per deze datum geldende jaarhuur. Ultimo boekjaar 2011 bedroeg de huurachterstand van de zittende huurders € 13.272. Dit was 0,9% van de toen geldende jaarhuur.

Incassoprocedure

In 2012 zijn er 3 vorderingen betreffende huurachterstanden in handen gegeven van de gerechtsdeurwaarder.

In alle 3 gevallen zijn de huurders door de kantonrechter veroordeeld tot betaling van de huurschuld en ontruiming van de woning. Met deze huurders is alsnog een betalingsregeling getroffen of de huurschuld werd tijdig volledig voldaan, zodat daadwerkelijke uitzetting kon worden voorkomen.

3.4 Nieuwbouwbeleid

In dit boekjaar zijn er geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel zijn de plannen voor de bouw van 26 appartementen en een kantooruimte in een vergevorderd stadium.

3.5 Verkoopbeleid

In 2000 is het verkoopbeleid in van de Woningstichting Berg en Terblijt herzien. Aanleiding hiertoe was:

- Een toenemend aantal verzoeken van zittende huurders die, gelet op de lage rentestand, hun woning willen kopen dan wel elders een koopwoning zoeken;

- het verbeteren van de financiële positie van de Woningstichting Berg en Terblijt;
- het genereren van middelen om in de bestaande voorraad te investeren dan wel nieuwbouwprojecten te kunnen realiseren tegen betaalbare huurprijzen;
- het voorkomen van stagnatie in de verhuur c.q. leegstand.

In 2012 is er één woningen verkocht. Gelet op de druk op de huurmarkt wordt bij elke vrijkomende voor verkoop geormerkte woning afgewogen of de betreffende woning al dan niet voor verkoop wordt aangeboden.

3.6 Leefbaarheid.

De toegelaten instellingen dragen bij aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn. De Woningstichting Berg en Terblijt investeert jaarlijks een bedrag van circa € 25.000 in inbraak werend hang- en sluitwerk. De woningen welke zijn aangepast voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen.

Tevens worden, ter bevordering van de leefbaarheid de brandpaden 2 maal per jaar opgeschoond en wordt het onkruid bestreden.

HOOFDSTUK 4: KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

4.1 Kwaliteit van de woningen

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

Aan de hand van een meerjaren -onderhoudsbegroting wordt het planmatig onderhoud uitgevoerd, waardoor de kwaliteit van de voorraad op peil blijft. De begrote onderhoudsperiode bestrijkt een periode van 10 jaar.

Niet-planmatig onderhoud

Aan niet-planmatig onderhoud (dit betreft het klachten- en mutatie onderhoud), is in 2012 een bedrag besteed van € 133.294 of te wel € 481 per woning.

Planmatig onderhoud.

Er is in 2012 €148.036 aan planmatig onderhoud gerealiseerd.
Dit is gemiddeld € 534 per woning.

HOOFDSTUK 5: BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

5.1 Klachtencommissie

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

In het jaar 2012 zijn er geen klachten schriftelijk en/of mondeling ingekomen welke door de klachtencommissie zijn behandeld.

Spreekuur

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

Overleg met huurders

Het overleg met de huurders geschiedt door middel van de gekozen bewonersraad. In 2012 is de onderhoudsbegroting ter beoordeling aan de bewonersraad voorgelegd. De opmerkingen vanuit de bewonersraad zijn alsnog in de onderhoudsbegroting meegenomen. Het huurbeleid 2012 is aan de bewonersraad voorgelegd en toegelicht. De bewonersraad is met het huurverhogingsvoorstel akkoord gegaan. Aan de bewonersraad is in 2012 een financiële bijdrage toegekend van € 500,00.

Verhuiskostenregeling

Er is een verhuiskostenregeling opgesteld voor sloop en renovatie projecten. Deze regeling is aan de bewonersraad voorgelegd. De bewonersraad heeft de regeling geaccordeerd.

5.2 Bijzondere aandachtsgroepen

Asielzoekers en statushouders

De Woningstichting heeft in totaal 8 woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders en heeft daarmee voldaan aan haar plicht ten aanzien van het huisvesten van deze doelgroep.

Dak- en thuislozen

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

Ouderen

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

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.

HOOFDSTUK 6: WONEN EN ZORG

De woningstichting Berg en Terblijt streeft ernaar huisvesting te bieden aan ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.

Aanleunwoningen Fonterhof.

Het complex 32 aanleunwoningen Fonterhof, biedt de bewoners de mogelijkheden om aanvullende diensten op het gebied van zorg voor ouderen te betrekken van het nabijgelegen zorgcentrum Fonterhof. De woningen op de begane grond worden specifiek toegewezen aan kandidaten welke in het bezit zijn van een positieve indicatie voor opname in een bejaardenhuis van het Regionaal Indicatie Orgaan. De toewijzing geschiedt in overleg met de stichting Sevagram, eigenaar van het betreffende zorgcentrum.

Aanpassing woningen.

Indien noodzakelijk worden woningen aangepast aan de individuele eisen van gehandicapte bewoners.

HOOFDSTUK 7: RAAD VAN COMMISSARISSEN

7.1 Verslag Raad van Commissarissen over het verslagjaar 2012

Sedert de omvorming van vereniging per 1 januari 1997 is bij de woningstichting Berg en Terblijt een Raad van Commissarissenmodel ingevoerd.

De huidige Raad van Commissarissen bestaat per 31 december 2012 uit:

De heer J. Leenders, gepensioneerd;	benoemd tot 01-01-2015
De heer Mr. P.M.J.A. Muijters, oud-notaris;	benoemd tot 01-01-2017
De heer R.H.M. Bessems, zonder,	benoemd tot 01-01-2016

De leden van de Raad van Commissarissen ontvingen over het jaar 2012 een bruto vergoeding van € 1.200,- per persoon.

Evenals voorgaande jaren heeft ook in het verslagjaar 2012 in een 4 tal vergaderingen het reguliere overleg plaatsgevonden tussen het Algemeen Bestuur en de Raad van Commissarissen van de Woningstichting Berg en Terblijt.

Hierbij zijn onder andere het Financieel Jaarverslag 2011, het Accountantsverslag 2011, de onderhoudsbegroting van de Woningstichting Berg en Terblijt voor het jaar 2012 alsmede de financiële meerjaren begroting 2012 behandeld en goedgekeurd.

Het overleg over de onderhoudsbegroting vond zoals gewoonlijk plaats in gezamenlijkheid met de bewonersraad en alle behandelingen en goedkeuringen zijn naar de mening van de raad van commissarissen conform het bepaalde hieromtrent in de statuten en het BBSH verlopen.

In vervolg op de afspraken hieromtrent uit 2008, 2009 en 2010 is wederom een specifieke beleidsgerichte bijeenkomst geweest waarin door het Bestuur en Raad van Commissarissen op een aantal zaken nader werd ingegaan en hierbij behorende beleidsuitgangspunten werden bevestigd dan wel herijkt.

In een gezamenlijk overleg met het Bestuur in 2012 zijn de volgende items besproken:

- Participatie bewoners middels de rol en invulling hiervan door de Bewonersraad
- Het Strategisch voorraadbeleid
- De samenwerking met Woningstichting Meerssen
- Het woningproject Langen Akker en de stand van zaken hiervan

- Het belang van een goed functionerende Bewonersraad en een goede samenwerking hierbij met het Bestuur werd opnieuw onderkend en in concreto (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 en het voorraadbeleid.

- In het kader van het herijken van het strategisch voorraadbeleid is in vervolg op de, tijdens het in december 2009 gevoerde overleg hierover, gemaakte afspraken onderzocht welke mogelijkheden dan wel noodzakelijkheden er buiten de nieuw bouwplannen nog zijn. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek, waarin de hoofdconclusie was dat het huidige aanbod en de toekomstige vraag niet met elkaar in harmonie waren zijn er door het Bestuur en Raad van Commissarissen beleidskeuzes gemaakt. Deze zijn in 2010 en 2011 verder uitgewerkt en in concrete plannen vertaald met name het realiseren van nieuwbouwplan de Langen Akker. Dit plan is in 2012 verder uitgewerkt en geconcretiseerd. De gedegen verdere voorbereiding van dit nieuwbouwplan zal uitmonden in een start van de bouwactiviteiten in de 1^e helft van 2013. Omdat de woningen van het nieuwbouwplan aan de Langen Akker voldoen aan alle volkshuisvestelijke eisen van levensloopbestendigheid, doelgroepgerichtheid, betaalbaarheid, etc. kunnen zowel ouderen als andere doelgroepen hier wonen en zodoende een breed gedifferentieerde bewonerssamenstelling vormen.

Dit volkhuisvestelijk kader wordt verder onderschreven doordat deze woningen binnen der sociale huurgrens gerealiseerd worden en hiermede de primaire doelgroepen van de woningstichting volledig bedienen.

Tevens is eind 2012 gestart met een plan van aanpak Strategisch Voorraadbeheer. Evident is dat voor een gedegen en beargumenteerde afweging van maatregelen bij de bepaling van het op complexniveau te formuleren voorraadbeleid een goed inzicht in zowel de bouwkundige aspecten als de marktgerichtheid van de woningen op zowel groepsniveau als op woning type niveau nodig is.

- De samenwerking met de Woningstichting Meerssen, die sedert 2008 het technisch en administratief beheer voor de Woningstichting Berg en Terblijt uitvoert, is ook in dit verslagjaar gecontinueerd.

- Ten aanzien van de rol en verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen werd vastgesteld dat de verbeterde rol- en verantwoordelijkheidsinvulling sedert 2009 verder is gecontinueerd. Ook in 2012 is het overleg tussen Bestuur en Raad van Commissarissen verder geïntensiveerd en zijn alle relevante (beleids)onderwerpen voortdurend onderwerp van gesprek en getoetst aan de beleidsafspraken.

In 2012 is de heer Mr. P.M.J.A. Muijters herkozen als lid van de Raad van Commissarissen en benoemd tot 01-01-2017.

De heer Bessems:

- Penningmeester Buurtvereniging 't Centum;
- Penningmeester Stichting Maos en Neker te Maastricht

De heer Leenders:

- Vrijwilliger bij de stichting Ormus
- Vrijwilliger bij Stichting Hospice Trajectum

Berg en Terblijt, juni 2013

De Raad van Commissarissen.

HOOFDSTUK 8: FINANCIËN

8.1 Algemeen

Volgens artikel 26 lid 2f van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) 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.

De financiële positie.

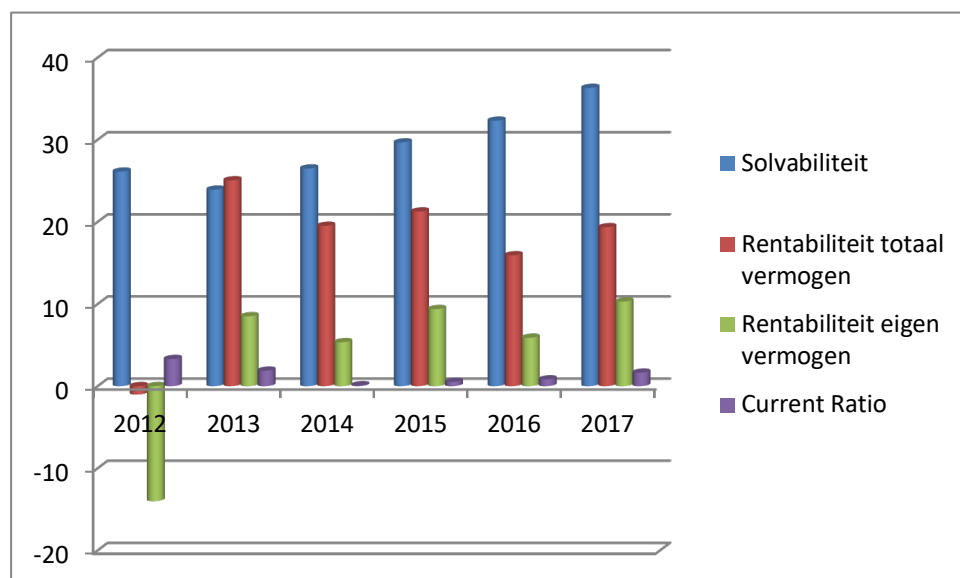
Financiële kengetallen zijn een hulpmiddel voor het analyseren van de toekomstige financiële positie. De navolgende kengetallen zijn ontleend aan de financiële meerjarenbegroting voor het boekjaar 2012 tot en met 2017.

Financiële kengetallen	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Solvabiliteit	26,12	23,92	26,5	29,67	32,32	36,31
Rentabiliteit totaal vermogen	-1,02	25,06	19,52	21,26	15,93	19,35
Rentabiliteit eigen vermogen	-13,99	8,51	5,35	9,38	5,89	10,3
Current ratio	3,3	1,88	0,11	0,52	0,82	1,64

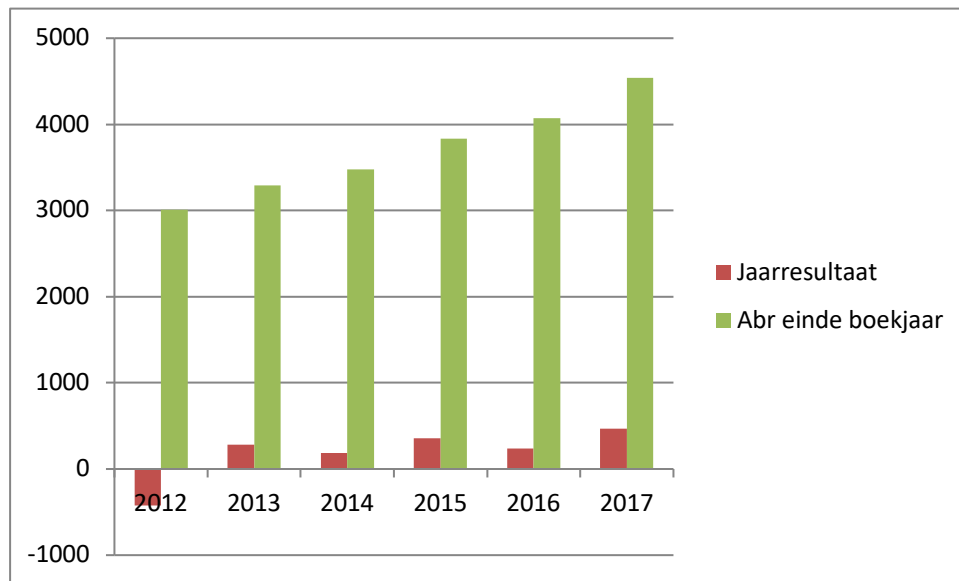
De solvabiliteit (eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal) geeft de mate aan waarin op lange termijn aan de betalingsverplichting kan worden voldaan.

Ontwikkeling van deze kengetallen op lange termijn.

Uit de onderstaande grafiek blijkt de solvabiliteit geleidelijk toeneemt van 26 % ultimo 2012 naar 30 % ultimo boekjaar 2017.



Ontwikkeling jaarresultaat en algemene bedrijfsreserve 2012-2017



De vermogenspositie

Het eigen vermogen (=saldo algemene bedrijfsreserve) bedraagt per 31 december 2012 € 3.007.717 of te wel € 10.858 per woning. Ultimo 2011 bedroeg het eigen vermogen € 3.110.334 of te wel € 11.188 per woning.

8.2 Beleggingsbeleid.

De overvloedige liquide middelen werden tijdelijk vastgezet op een rendementsrekening.

8.3 Investeringsbeleid.

Plan Blom, Lange Akker Berg en Terblijt

Tot en met 2011 zijn 8 panden aangekocht met de bedoeling deze te slopen en hiervoor in de plaats circa 26 nieuwbouwwoningen te realiseren. Begin 2010 is met de verwerving van 3 woningen en een gedeelte van twee achtertuinen het totale bouwterrein in eigendom van de woningstichting gekomen. In 2012 worden de plannen verder uitgewerkt. De planning is nieuwbouw van 26 woningen en 1 commerciële ruimte.

In totaal zijn er 6 woningen 1 loods en 1 werkplaats met de bijbehorende percelen grond verworven. In 2013 wordt met de bouw een aanvang gemaakt. De oplevering van de nieuwbouw zal in de eerste helft van 2014 plaatsvinden.

HOOFDSTUK 9: VERKLARING VAN HET BESTUUR

Het bestuur van de Woningstichting Berg en Terblijt verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Er is in 2012 geen sprake geweest van sponsoring, er is geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen verleend en er hebben geen grondaankopen plaatsgevonden.

4 juni 2013

H.J.G.M. Huntjens
Voorzitter

J.H. Spaans
Secretaris.

HOOFDSTUK 10: OVERZICHT BELEGGINGEN EN DEELNEMINGEN

De Woningstichting Berg en Terblijt houdt geen langlopende belegde geldmiddelen dan wel duurzame kapitaalbelangen aan.

HOOFDSTUK 11: OVERZICHT KERNCIJFERS EN KENGETALLEN

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
<u>Gegevens woningbezit</u>						
<u>aantal verhuureenheden:</u>						
- woningen/woongebouwen	277	278	278	285	285	287
- verkocht/gesloopt	1	-	7	-	2	-
- in aanbouw/voorbereiding	26	26	-	-	-	-
gemiddelde verzekerde waarde/woning	-	-	-	-	-	-
<u>Mutaties in het woningbezit</u>						
- aantal opgeleverd	-	-	-	-	-	-
<u>Kwaliteit</u>						
- kosten niet planmatig onderhoud/ woning	481	581	920	1.085	613	1.001
- kosten planmatig onderhoud/ woning	534	1.185	1.334	506	427	386
- Totaal kosten onderhoud/woning	1.015	1.766	2.254	1.591	1.040	1.387
<u>Verhuren van woningen</u>						
- totaal aantal nieuwe woningen	-	-	-	-	-	-
- huurachterstand in % jaarhuur	0,9	0,9	0,9	0,7	1,38	1,72
- huurderving in % jaarhuur	0,8	1,19	1,07	2,09	1,13	1,34
<u>Financiën</u>						
- solvabiliteit	26,12	27	31,5	27,09	25,82	23,82
- liquiditeit	3,3	2	2,25	1,62	1	0,81
- rentabiliteit eigen vermogen	-13,99	-54	26,25	3,63	10,38	5,96
- rentabiliteit totaal vermogen	-1,02	-9	11,42	4,61	6,38	5,28
- interne financiering/woning	5.807	7.442	11.511	5.050	4.958	5.729

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
- eigen vermogen/woning	10.858	11.188	14.773	10.620	10.246	9.118
- totaal opbrengsten/woning	6.333	5.676	7.375	5.372	6.502	5.259
- overige bedrijfslasten/woning	2.214	1.225	1.128	1.311	991	951
- jaarresultaat/woning	-1.520	-3.588	3.879	384	1.062	542

BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

Balans per 31 december 2012 (na resultaatbestemming)

(bedragen in euro's)

ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	9.403.272	9.738.395
Soc. Vastgoed in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	-	468.825
Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	168.322	177.753
	<u>9.571.594</u>	<u>10.384.973</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	233.329	174.946
	<u>233.329</u>	<u>174.946</u>
Som der vaste activa	<u>9.804.923</u>	<u>10.559.919</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	12.492	13.272
Overige vorderingen	-	1.215
Overlopende activa	103.646	73.929
Belastingen	128.644	128.644
	<u>244.782</u>	<u>217.060</u>
Liquide middelen	<u>1.464.047</u>	<u>1.117.946</u>
Som der vlottende activa	<u>1.708.829</u>	<u>1.335.006</u>
Totaal activa	<u>11.513.752</u>	<u>11.894.925</u>

Balans per 31 december 2012 (na resultaatbestemming)

(bedragen in euro's)

PASSIVA	31-12-2012	31-12-2011
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	<u>3.007.717</u>	<u>3.428.657</u>
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	101.692	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	<u>91.515</u>	<u>92.639</u>
	<u>193.207</u>	<u>92.639</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	<u>7.794.794</u>	<u>7.997.578</u>
	<u>7.794.794</u>	<u>7.997.578</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Belasting loon	14.372	8.128
Schulden aan leveranciers	93.510	35.746
Overlopende passiva	<u>410.152</u>	<u>332.177</u>
	<u>518.034</u>	<u>376.051</u>
Totaal passiva	<u>11.513.752</u>	<u>11.894.925</u>

Winst-en-verliesrekening

(bedragen in euro's)

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	1.589.602	1.549.851
Opbrengsten servicecontracten	23.313	21.925
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	138.795	-
Overige bedrijfsopbrengsten	2.691	6.018
Som der bedrijfsopbrengsten	1.754.401	1.577.794
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	329.425	164.210
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	900.000	1.600.000
Onderhoudslasten	281.330	490.883
Overige bedrijfslasten	336.212	340.550
Som der bedrijfslasten	1.846.967	2.595.643
BEDRIJFSRESULTAAT	-92.566	-1.017.849
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.670	19.302
Opbrengsten financiële vaste activa	-	5.136
Rentelasten en soortgelijke kosten	-408.550	-405.698
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-480.446	-1.399.109
Belastingen	59.507	52.930
Totaalresultaat na belastingen	-420.939	-1.346.179