



“EEN GOED THUIS VOOR IEDEREEN”

Jaarverslag 2025

Woningstichting Berg en Terblijt
Langen Akker 52
6325 CM Berg en Terblijt

KvK 14614618

Inhoud

Inleiding	3
1 Bestuursverslag	4
Organisatie	4
Governance	4
Risicomanagement	4
2 Verslag Raad van Commissarissen	6
3 Volkshuisvestingsverslag	8
Onze huurders	8
Onze woningen	9
Onze financiën	10
Jaarrekening	13
Overige gegevens	14

Inleiding

Dit jaarverslag bevat een compacte verantwoording over 2025, waarin uitsluitend de onderdelen zijn opgenomen die volgens wet en regelgeving verplicht gerapporteerd moeten worden. Het betreft het laatste jaarverslag van Woningstichting Berg en Terblijt.

In 2025 zijn de voorbereidingen getroffen om de opheffing van de stichting en de juridische fusie per 1 januari 2026 met Servatius te verwezenlijken. De keuze om te fuseren is gemaakt om de volkshuisvestelijke continuïteit in Berg en Vilt ook in de toekomst te waarborgen. Door de schaalvergroting en expertise van Servatius blijven de kwaliteit van het woningbeheer en de mogelijkheden voor investeringen in wonen, leefbaarheid en duurzaamheid goed geborgd.

De voorbereiding en besluitvorming zijn zorgvuldig doorlopen. De documenten zijn besproken met de bewonersraad van Berg en Terblijt, Servaassleutel, de ondernemingsraad van Servatius en beide Raden van Commissarissen. Daarnaast zijn de betrokken gemeenten geconsulteerd. Alle vereiste stappen zijn tijdig en zonder belemmeringen afgerond.

Dit verslag is opgesteld in afstemming met Woningstichting Berg en Terblijt en markeert de afronding van ruim zeven decennia volkshuisvesting door de stichting. Vanaf 2026 worden de volkshuisvestelijke taken uitgevoerd door Servatius.

1 Bestuursverslag

Woningstichting Berg en Terblijt is sinds 1949 actief als sociale verhuurder in de kernen Berg, Terblijt, Geulhem en Vilt. De stichting is toegelaten krachtens de Woningwet. Per 31 december 2025 omvat het bezit 305 woningen.

Organisatie

Woningstichting Berg en Terblijt wordt bestuurd door een vijfhoofdig bestuur. De bestuursleden zijn statutair bevoegd en voeren gezamenlijk de bestuurstaken uit. Het intern toezicht wordt uitgevoerd door de Raad van Commissarissen (RvC).

De bewonersraad bestond in 2025 uit vier leden. De bewonersraad heeft advies uitgebracht over de begroting, het huurbeleid, de prestatieafspraken en is betrokken bij de voorbereiding op de fusie met Servatius. In dat kader heeft Servatius gesprekken gevoerd met de bewonersraad en de huurdersbelangenvereniging Servaassleutel. Er wordt gewerkt aan passende vertegenwoordiging van huurders binnen toekomstige overlegstructuren.

Dienstverlening en fusievoorbereiding

Woningstichting Berg en Terblijt heeft geen eigen werkapparaat. Het technisch beheer, de verhuur, en de financiële- en huurdersadministratie worden uitgevoerd door Servatius. Ook de voorbereiding en uitvoering van onderhouds- en renovatieprojecten zijn bij Servatius ondergebracht. Voor de voorbereiding van de nieuwbouwprojecten Bergervliet en Vilt is in 2025 een externe projectleider ingehuurd.

Het verslagjaar laat zien dat de uitvoering van het fusietraject in 2025 volgens planning en zonder belemmeringen is verlopen, waardoor aan alle voorwaarden is voldaan om de fusie per 1 januari 2026 te realiseren.

Governance

Woningstichting Berg en Terblijt onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2025. Deze code, die is opgebouwd uit vijf principes, is richtinggevend voor de wijze waarop wij bestuur en intern toezicht vormgeven. De Governancecode is leidend in het handelen en vormt het kader voor de inrichting van de besluitvorming, de verantwoording en de samenwerking met belanghebbenden.

Integriteit

Integriteit is een vast onderdeel van het reguliere overleg tussen bestuur en RvC. De integriteitscode van Woningstichting Berg en Terblijt vormt het kader voor het handelen binnen de organisatie. In 2025 is, conform de Governancecode Woningcorporaties 2025, aandacht besteed aan het borgen van een open, integere en verantwoorde organisatiecultuur. Daarbij is vastgesteld dat er in het verslagjaar geen integriteitskwesaties zijn geconstateerd.

Klokkenluidersregeling

De klokkenluidersregeling was in 2025 ongewijzigd van kracht en is gepubliceerd op de website van de woningstichting. De regeling biedt medewerkers van dienstverleners en andere betrokkenen een duidelijk meldpunt voor mogelijke misstanden.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Per 31 december 2024 is de verwerkingsovereenkomst met Maasvallei beëindigd en per 1 januari 2025 is een nieuwe verwerkingsovereenkomst gesloten met Servatius. In 2025 hebben zich verder geen inhoudelijke wijzigingen voorgedaan in het privacy- en gegevensbeschermingsbeleid. De bestaande beveiligingsmaatregelen en procedures bleven ongewijzigd van kracht.

Klachtencommissie

In 2025 zijn namens Woningstichting Berg en Terblijt de voorkomende klachten door Servatius voorgelegd aan de onafhankelijke regionale klachtencommissie Qwestie. In dat jaar zijn twee klachten in behandeling genomen. Eén klacht is door de indiener ingetrokken; de andere klacht is gegrond verklaard. De klachten zijn afgehandeld volgens de geldende procedure.

Risicomanagement

Het bestuur is verantwoordelijk voor het interne risicobeheersings- en controlesysteem en voor het beheersen van de belangrijkste risico's voor de organisatie. De risico's betreffen zowel strategische,

tactische als operationele risico's. De uitkomsten vormen de basis voor de maatregelen die het bestuur neemt om risico's te beheersen en de continuïteit van de organisatie te waarborgen.

Het bestuur beoordeelt jaarlijks de werking van het systeem. In 2025 zijn geen materiële tekortkomingen vastgesteld. De belangrijkste risico's hebben betrekking op de continuïteit van de dienstverlening, de afhankelijkheid van externe capaciteit en de uitvoering van de onderhouds- en verduurzamingsopgave. Deze risico's hangen samen met de schaal van de organisatie, de inrichting van de dienstverlening en de eisen vanuit wet- en regelgeving.

De zelfstandige positie van de corporatie is als onvoldoende robuust beoordeeld, wat heeft geleid tot de keuze voor een fusie met Servatius per 1 januari 2026. In 2025 zijn maatregelen getroffen om de belangrijkste risico's te beheersen en de dienstverlening te borgen. De fraude-risico's en bijbehorende beheersmaatregelen zijn afgestemd met Servatius in aanloop naar de fusie.

Fraude risico's

Vanuit de frauderisicoanalyse is onderzocht welke risico's bij de woningstichting aanwezig kunnen zijn. Hierbij is vastgesteld dat de woningstichting beschikt over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. De belangrijkste frauderisico's zijn:

Risico	Beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid en staatsteunnorm en functiescheiding hierin, woonruimteverdeling conform vastgelegde bemiddelingsprocedure.
Manipulatie van cijfers d.m.v. schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

Het onderwerp fraude en integriteit komt periodiek terug in de gesprekken binnen het bestuur en tussen het bestuur en de RvC. 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 heeft geen fraude responsplan. Indien zich een situatie voordoet, worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA publicatie 'opstellen fraude responsplan-aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders'.

Accountant

De jaarrekening 2025 is gecontroleerd door Q-Concepts. Daarbij zijn geen materiële onvolkomenheden geconstateerd. Er is geen afzonderlijke managementletter opgesteld.

Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt Berg en Terblijt als een corporatie met een laag risicoprofiel; over 2024 en 2025 zijn geen toezichtbrieven uitgebracht. Het *Waarborgfonds Sociale Woningbouw* (WSW) kwalificeert de corporatie eveneens als laag risico.

2 Verslag Raad van Commissarissen

De RvC hield in 2025 toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Berg en Terblijt. De RvC fungeerde daarnaast als klankbord en werkgever van het bestuur. De taken en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in het reglement van de raad en sluiten aan op de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties 2025.

Samenstelling en werkwijze

De RvC bestond in 2025 uit drie leden met de aandachtsgebieden juridische zaken, governance, financiën en vastgoed. Per 1 januari 2025 is op voordracht van de huurdersorganisatie een nieuw lid benoemd. De commissarissen voerden hun toezichthoudende taken uit op basis van goede en tijdige informatie van het bestuur en de externe accountant.

Werkzaamheden in 2025

In 2025 vonden acht vergaderingen plaats tussen de RvC en het bestuur; bij twee daarvan was vertegenwoordiging van de bewonersraad aanwezig. De RvC behandelde en keurde onder meer de volgende onderwerpen goed:

- jaarrekening 2024 en accountantsverslag;
- huurverhoging 2025;
- onderhouds- en verduurzamingsprojecten;
- nieuwbouwprojecten Vilt en Bergervliet;
- het bod voor de prestatieafspraken;
- besluitvorming rondom de fusie met Servatius;
- bezoldiging van bestuur en RvC.

Daarnaast ontving de RvC elk kwartaal de rapportages van het bestuur, waarmee de voortgang van de begroting en de volkshuisvestelijke prestaties werd gemonitord.

Toezicht op bestuur en samenwerking

In 2025 voerde de RvC opnieuw de jaarlijkse beoordeling van het bestuur uit. Het bestuur functioneerde volgens de RvC op professionele wijze. De samenwerking tussen bestuur en RvC verliep in een open en constructieve sfeer, met ruimte voor reflectie en tegenspraak. Ook de samenwerking met de bewonersraad verliep goed. De bewonersraad werd betrokken bij relevante beleidsvraagstukken zoals onderhoud, huurbeleid, prestatieafspraken en fusie.

Integriteit en governance

Integriteit bleef in 2025 een vast onderwerp op de agenda van de RvC. Zowel commissarissen als bestuursleden leverden hun opgave van nevenwerkzaamheden aan. Hierbij zijn geen (mogelijke) belangenconflicten geconstateerd. De RvC stelde vast dat in 2025 geen integriteitskwesaties hebben gespeeld.

Volkshuisvestelijke opgaven

De RvC heeft in 2025 toezicht gehouden op de voortgang van het strategisch voorraadbeleid, de uitvoering van onderhouds- en verduurzamingsprojecten en de realisatie van nieuwbouw. De RvC concludeerde dat de corporatie in 2025 binnen de financiële kaders verantwoord opereerde en dat de activiteiten bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen.

Bestuur

Per 1 januari 2025 bestaat het bestuur uit:

- Mevrouw M. Vankan, voorzitter
Nevenwerkzaamheden: lid RvC Woonpartners Helmond, lid RvC Trajekt, lid bestuur stichting kringloopbeheer Limburg (Dubbel Impact)
- Mevrouw M. Leenders-Stassen, secretaris
Nevenwerkzaamheden: manager afdeling Ruimte gemeente Meerssen, voorzitter Stichting Scouting Sint Monulphus te Berg en Terblijt
- De heer J. van Kan, penningmeester
Nevenwerkzaamheden: accountantmanager Groot Zakelijk Rabobank Limburg
- De heer J. Dauven, lid (communicatie en bewonerszaken)
Nevenwerkzaamheden: bestuurslid Stichting Loester ins mèt. bestuurslid Stichting vrienden speciaal onderwijs Roermond

- De heer C. Savelkoul, lid (op voordracht van de bewonersraad)
Nevenwerkzaamheden: lid Adviesraad Sociaal Domein gemeente Valkenburg aan de Geul, vrijwilliger particuliere belastingpraktijk FNV
In 2025 is de heer Savelkoul door de Aw herbenoemd.

De nevenwerkzaamheden van de bestuursleden zijn beoordeeld volgens de Governancecode. Er zijn geen (mogelijke) tegenstrijdige belangen geconstateerd. De bezoldiging van het bestuur voldoet aan de Wet normering topinkomens (WNT) en is opgenomen in de jaarrekening.

PE-punten bestuur

De leden van het bestuur hebben in 2025 geen PE-activiteiten gevolgd. Dit hangt samen met het fusietraject, dat in het verslagjaar een extra tijdsinzet van alle betrokkenen heeft gevraagd.

Zelfevaluatie Commissarissen en bezoldiging

De zelfevaluatie van de RvC heeft in 2025 niet plaatsgevonden vanwege de voorgenomen fusie. De RvC-leden ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden. Deze is opgenomen in de jaarrekening. Er zijn geen persoonlijke leningen of garanties verstrekt. De honorering van de RvC voldoet aan de VTW-normen (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en de WNT. De bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is in 2025 als volgt samengesteld:

- Mevrouw P. Huls-Erkens (voorzitter) per 1 januari 2025
Kennisgebied: Juridische zaken
Hoofdfunctie: Bestuurssecretaris Stichting Wonen Limburg
Nevenfunctie: geen
1e benoeming: 1 januari 2023
Benoemd tot: 1 januari 2027
Herbenoembaar: ja
- De heer R. Herben (vice voorzitter) per 1 januari 2025
Kennisgebied: Bouwtechnisch/vastgoed
Hoofdfunctie: Vastgoedontwikkelaar bij Universiteit Maastricht
Nevenfuncties: Herben Vastgoed Regie (eigen onderneming)
1e benoeming: 17 januari 2023
Benoemd tot: 17 januari 2026
Herbenoembaar: ja
- De heer B. Vluggen (lid)
Kennisgebied: financiën
Hoofdfunctie: Hoofd Financien, control & inkoop bij Maastricht-UMIO
Nevenfuncties: geen
1e benoeming: 1 januari 2025
Benoemd tot: 1 januari 2029
Herbenoembaar: ja

De heer Vluggen is benoemd op voordracht van de Bewonersraad.

PE-punten Raad van Commissarissen

De commissarissen hebben deelgenomen aan de C22 bijeenkomst 'Van Mijnstreek tot maatschappelijke opdracht', waarvoor per persoon 3 PE-punten zijn behaald.

Fusie

Per 1 januari 2026 is Woningstichting Berg en Terblijt juridisch gefuseerd met Servatius. Door deze fusie is de stichting van rechtswege opgehouden te bestaan. De taken van het bestuur en de RvC zijn hiermee beëindigd.

3 Volkshuisvestingsverslag

Onze huurders

Woningstichting Berg en Terblijt beschikt over 305 sociale huurwoningen. Alle woningen vallen onder de liberalisatiegrens.

Woningtoewijzing

Sinds juni 2024 worden de woningen toegewezen via Thuis in Limburg. De aandacht blijft voor de woningzoekenden uit Berg en Terblijt maar zal ook waar mogelijk uitgebreid worden met een grotere groep woningzoekenden. De toewijzingen vinden plaats volgens de regels voor passend toewijzen. In 2025 zijn alle nieuwe verhuringen passend toegewezen.

Nieuwe verhuringen

In 2025 zijn 25 woningen opnieuw verhuurd, waaronder 11 nieuwbouwwoningen. Vijftien woningen zijn toegewezen via het aanbodmodel van Thuis in Limburg. Negen woningen zijn verhuurd op basis van de voorrangscriteria voor nieuwbouw en één woning betrof een doorstroming binnen hetzelfde complex. Voor twee woningen is gebruikgemaakt van de vrije toewijzingsruimte. Alle toewijzingen betreffen sociale huurwoningen binnen de maximale huurprijsgrens.

Van de 25 verhuringen zijn er 23 toegewezen aan de primaire doelgroep. Vijf toewijzingen zijn passend uitgevoerd binnen de geldende aftoppingsgrenzen. Twee woningen zijn toegewezen binnen de staatsteunruimte.

Ouderen en Wonen-Zorg

De stichting houdt in het verhuur- en voorraadbeleid rekening met de toenemende vraag naar passende huisvesting voor ouderen en bewoners met een lichamelijke beperking. In 2025 zijn waar nodig woningaanpassingen uitgevoerd, deels gefinancierd via de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO).

Woonwagengewoners

De woningstichting beheert geen standplaatsen en woonwagens.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Om de woningen beschikbaar en betaalbaar te houden hanteert het huurbeleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingstelsel. Alle woningen vallen binnen de grenzen voor sociale huur.

Huurverhoging

In 2025 werd voor alle huurders een huurverhoging van 4,5% toegepast. Er werd geen differentiatie op woningniveau toegepast en er geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor woningen met een energielabel D, E, F of G gold een verlaagd percentage van 2%, omdat bij deze woningen de energielasten relatief hoog zijn. Er werd niet afgetopt op streefhuurgrenzen, met uitzondering van de lage huurgrenzen.

Ontruiming

De woningstichting neemt deel aan het gemeentelijk proces van vroegsignalering van schulden. Eén bestuurslid neemt deel aan het sociaal wijkteam voor afstemming over bewonersvraagstukken. In het verslagjaar zijn er geen ontruiming uitgevoerd.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken en de regionale woondeal zijn verwerkt in de begroting 2025 van de woningstichting. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties.

Voor de gemeente Valkenburg aan de Geul liepen de meerjarige prestatieafspraken in 2025 af. Voor 2026 zijn daarom eenjarige prestatieafspraken opgesteld. De voorbereiding van het bod 2026 vond plaats in samenwerking met Servatius, die hierin de lead had. In 2026 wordt gestart met het opstellen van nieuwe meerjarige prestatieafspraken vanaf 2027. Het meerjarige bod wordt in 2026 aan de RvC (van Servatius) voorgelegd.

Leefbaarheid

In 2025 is uitvoering gegeven aan leefbaarheidsactiviteiten in de directe woonomgeving. Vanuit het leefbaarheidsbudget zijn onder meer opruimacties en tuinonderhoud bekostigd. De medewerkers van Servatius signaleren tijdens rondgangen eventuele overlast en spreken bewoners daarop aan.

De kantoorruimte aan de Langen Akker wordt in 2025 kosteloos gebruikt door Envida voor huiskameractiviteiten. Vanaf 2026 kan Envida tevens gebruikmaken van de aangrenzende opslagruimte.

Communicatie

De bewonerscommunicatie vindt plaats via de website, het Kontaktblad en een halfjaarlijkse nieuwsbrief met informatie over projecten en onderhoud. In 2025 is aanvullende communicatie verzorgd over de overgang van de dienstverlening en de voorbereiding op de fusie met Servatius.

Klanttevredenheid

De klanttevredenheid wordt gemeten door Inceptivize voor de onderdelen reparatieverzoeken, woning verlaten en woning betrekken. Door het lage aantal geretourneerde enquêtes is de representativiteit beperkt. In de Aedes-benchmark 2025 is op het onderdeel huurdersoordeel een B-score behaald.

Onze woningen

Woningvoorraad

Het woningbezit omvat 305 woningen, verdeeld over 23 complexen. In 2025 zijn 11 appartementen opgeleverd. Alle woningen vallen binnen de sociale huurgrenzen. Indien een huurprijs door individuele huurverhogingen boven de liberalisatiegrens uitkomt, wordt deze bij mutatie weer onder de grens gebracht. De stichting bezit geen commercieel vastgoed.

Het verkoopbeleid uit 2017 blijft van kracht. Er worden in beginsel geen huurwoningen verkocht. In 2025 is één versnipperd gelegen woning verkocht; de juridische levering vindt in 2026 plaats. Uitzonderingen worden alleen gemaakt wanneer de verhuurwaarde financieel of markttechnisch beperkt is.

Duurzaamheid woningvoorraad

Het gemiddeld energielabel van de woningvoorraad is label B. Complexen met een E-, F- of G-label zijn geprioriteerd voor renovatie, zodat deze labels uiterlijk in 2028 zijn uit gefaseerd.

Onderhoud

Het planmatig onderhoud wordt uitgevoerd op basis van een MJOB. Voor 2025 is een actualisatie opgesteld. Het onderhoud richt zich op het op peil houden van de kwaliteit van de woningvoorraad. Na de fusie per 1 januari 2026 wordt het bezit opgenomen in de portefeuillestrategie van Servatius.

Niet-planmatig onderhoud

In 2025 is het niet-planmatig onderhoud (waaronder mutatie- en klachtenonderhoud) hoger uitgekomen dan begroot. Dit komt met name door circa tien mutaties met hoge mutatiekosten, waardoor het mutatieonderhoud is gestegen.

Planmatig en projectmatig onderhoud

In 2025 is het planmatig en projectmatig onderhoud niet volledig volgens de MJOB uitgevoerd. Door vertraging in de aanbesteding en de keuze om gebruik te maken van de schaal en expertise van Servatius is een deel van de werkzaamheden doorgeschoven en worden deze opnieuw aanbesteed. In 2025 heeft mede om voornoemde reden geen projectmatig onderhoud plaatsgevonden.

Nieuwbouw

De woningstichting heeft twee nieuwbouwprojecten:

- Bergervliet
De aankoop van 11 nieuwbouwappartementen van de ontwikkelaar en bouwonderneming Jongen Bouwbedrijven. In juni 2025 zijn de appartementen opgeleverd en per 1 juli zijn ze verhuurd;
- Vilt
Dit betreft de bouw van 5 eengezinswoningen en 10 appartementen op de locatie van de voormalige basisschool in Vilt. Eind 2025 is de school gesloopt, start bouw is naar verwachting in het 2e kwartaal van 2026.

Onze financiën

De financiële bedrijfsvoering voldoet aan de vereisten voor toegelaten instellingen. Het beleid is gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit op lange termijn, het behouden van toegang tot de borgingsfaciliteit van het WSW en het uitsluitend inzetten van middelen voor volkshuisvesting. Het liquiditeits- en risicobeheer is gericht op het afdekken van renterisico's en het beheerst uitvoeren van herfinancieringen.

Marktwaarde

Het woningbezit is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek Modelmatig Waarderen. De marktwaarde is opgenomen in de jaarrekening.

In 2025 is door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur het volledige bezit getaxeerd volgens de full versie waardering van het vastgoed. De waardering heeft tot een stijging van 8,8% van de marktwaarde van het woningbezit geleid. De toename van de van woningen is het gevolg van stijgende leegwaarden, stijgende markthuren en een daling van het rendement waarmee beleggers genoeg nemen.

Het totaal van de op de hoogste waarde gebaseerde berekende waarde (in alle gevallen het uitpond-scenario) van de woningportefeuille in verhuurde staat is met € 4.408.395 gestegen naar een waarde van € 54.342.243. De hogere waarde is daarnaast het gevolg van de oplevering van 11 nieuwbouw eenheden Bergervliet ter waarde van € 2.500.000.

De WOZ-waarde van alle woningen in exploitatie bedraagt circa € 75,9 miljoen.

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

Naast de marktwaarde verhuurde staat wordt ook de beleidswaarde vastgesteld voor de jaarrekening. De beleidswaarde wordt vastgesteld volgens het Handboek Modelmatig Waarderen. De beleidswaarde van de woningen vertegenwoordigt de waarde van het vastgoed van Woningstichting Berg en Terblijt volgens eigen volkshuisvestelijke beleid, waarbij rekening wordt gehouden met de keuzes van de woningstichting op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

	2025	2024
Beleidswaarde vastgoed per 31 december	€41.592.162	€41.539.776

De beleidswaarde is in 2025 per saldo gestegen met €52k ten opzichte van 2024. Deze mutatie is het resultaat van meerdere, deels tegengestelde effecten en wordt grotendeels verklaard door huurontwikkeling, de ontwikkeling van beheer- en onderhoudskosten en de toevoeging van nieuwbouw.

De *huurontwikkeling* heeft een waarde verhogend effect.
De gemiddelde contractuur is gestegen van €639 naar €679 (+6,3%).
Het effect daarvan op de beleidswaarde is +€1,5 mln.
De streefhuur volgens beleid is verhoogd van €675 naar €795 (+18%).
Het effect daarvan op de beleidswaarde is +€8,6 mln.
Deze huurontwikkelingen dragen daarmee bij aan de stijging van de beleidswaarde.

De *beheerkosten* zijn gedaald van €1.661 naar €1.171 per woning.
Lagere beheerkosten leiden tot een verbetering van de kasstromen en hebben daarmee een positief effect op de beleidswaarde van + €5,6 mln.

De *onderhoudsnorm* is gestegen van €1.583 naar €3.099 (+96%).
Deze stijging is enerzijds het gevolg van een nieuw opgesteld meerjaren onderhoudsplan (MJOP) met een looptijd van 60 jaar en anderzijds de toevoeging van vervanging van badkamers, keukens en toiletten en vervanging van cv-ketels op basis van verwachte levensduur.
De toename van de onderhoudslasten leidt tot lagere toekomstige kasstromen en heeft daarom een negatief effect op de beleidswaarde van -€16,8 mln.

De overige veranderingen zijn het gevolg van de toevoeging van de 11 nieuwbouwwoningen van Bergervliet (+€1,7 mln) en marktontwikkelingen (-€0,6 mln).

Financiële continuïteit en volkshuisvestelijke doelstellingen

De financiële continuïteit is geborgd door meerjarenramingen waarin de volkshuisvestelijke opgaven en onderhouds- en investeringsplannen zijn opgenomen. De corporatie voert uitsluitend activiteiten uit binnen de volkshuisvestelijke doelstelling en conformeert zich aan de financiële kaders van het WSW. Het beleid is erop gericht de woningvoorraad beschikbaar en betaalbaar te houden, waarbij in beginsel geen individuele woningen worden verkocht, tenzij sprake is van een beperkte verhuurwaarde. De verduurzaming van de woningvoorraad is onderdeel van het strategisch voorraadbeleid.

Vanaf 2026 worden deze keuzes binnen de portefeuillestrategie van Servatius opgepakt.

Financierbaarheid

Uit de meerjarenprognose blijkt dat de financierbaarheid van de geplande investeringen en aflossingen in de komende jaren toereikend is. De corporatie voldoet aan de normen van het WSW, dat aangeeft dat geen financieringsknelpunten worden verwacht. De beoordeling van de financieringsruimte maakt onderdeel uit van de jaarlijkse actualisatie van het strategisch voorraadbeleid.

Per 1 januari 2026 wordt de financieringsystematiek geïntegreerd in de portefeuillebenadering van Servatius.

Investeringscapaciteit

Uit de financiële meerjarenprognose blijkt dat de geplande investeringen binnen de volkshuisvestelijke taak financieel verantwoord zijn. De beschikbare kasstromen en de mogelijkheid om aanvullend vreemd vermogen aan te trekken bieden voldoende ruimte om het strategisch voorraadbeleid uit te voeren. De corporatie blijft binnen de daarvoor geldende financiële normen en kaders.

Vanaf 2026 worden de investeringskeuzes opgenomen in de portefeuillebenadering van Servatius.

Solvabiliteit

De solvabiliteit voldoet aan de vereisten voor toegelaten instellingen en wordt toegelicht in de jaarrekening.

Loan-to-Value (LTV)

De LTV blijft binnen de door het WSW gehanteerde normen en wordt toegelicht in de jaarrekening.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR voldoet aan de vereiste ondergrenzen en vormt in 2025 geen beperking voor de financiële continuïteit; de toelichting is opgenomen in de jaarrekening.

Tot slot

Dit jaarverslag vormt de afronding van de financiële verantwoording van Woningstichting Berg en Terblijt. Vanaf 1 januari 2026 worden de financiële continuïteit, ratio's en investeringsafwegingen volledig beoordeeld binnen de systematiek en kaders van Servatius.

Ratio's	Signaleringsgrens	2025
ICR (DAEB)	>1,4	1,9
ICR (niet-DAEB)	>1,8	-
LTV (DAEB)	<70%	43,6%
LTV (niet-DAEB)	<70%	-
Solvabiliteit (DAEB)	>30%	54,2%
Solvabiliteit (niet-DAEB)	>30%	-
Dekkingsratio (DAEB)	<70%	27,9%
Dekkingsratio (niet-DAEB)	<70%	-

Voor het opstellen van dit verslag is ondersteuning van Microsoft Copilot gebruikt. Copilot hielp bij het structureren en formuleren van de tekst; de uiteindelijke inhoud is vastgesteld door Woningstichting Berg en Terblijt.

Deel II

Jaarrekening 2025

Woningstichting Berg en Terblijt

Deel II

Jaarrekening 2025

Inhoudsopgave:

	Pag.
Balans per 31 december 2025	15
Winst-en-verliesrekening over 2025	16
Kasstroomoverzicht 2025	17
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	18
Toelichting op de balans	23
Toelichting op de winst- en verliesrekening	29
Fiscale en commerciële resultatenrekening 2025	32
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen	33
Ondertekening van de jaarrekening	36
Overige gegevens	37

Balans per 31 december 2025 (na resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

ACTIVA		2025	2024
VASTE ACTIVA	Toelichting		
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.1	94.515	97.003
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	54.342.243	47.433.848
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	0	2.754.918
		<u>54.342.243</u>	<u>50.188.766</u>
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering	1.4	0	0
Som der vaste activa		<u>54.436.758</u>	<u>50.285.769</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen	2		
Huurdebiteuren	2.1	8.319	11.634
Gemeenten	2.2	0	0
Belastingen en premies sociale voorzieningen	2.2	360.850	436.112
Overlopende activa	2.3	18.268	28.073
		<u>387.437</u>	<u>475.818</u>
Liquide middelen	3	230.662	551.161
Som der vlottende activa		<u>618.098</u>	<u>1.026.979</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>55.054.856</u>	<u>51.312.748</u>

PASSIVA		2025	2024
	Toelichting		
EIGEN VERMOGEN	4		
Overige reserves	4.1	10.285.118	11.645.193
Herwaarderingsreserve	4.2	25.379.311	21.208.893
		<u>35.664.429</u>	<u>32.854.086</u>
VOORZIENINGEN	5		
Voorziening onrendabele investeringen	5.1	696.764	0
		<u>696.764</u>	<u>0</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	6		
Schulden/Leningen kredietinstellingen	6.1	17.643.088	17.289.366
		<u>17.643.088</u>	<u>17.289.366</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	7		
Schulden aan kredietinstellingen	7.1	497.095	682.118
Schulden aan leveranciers	7.2	274.686	11.616
Belastingen en premies sociale voorzieningen	7.3	672	2.345
Overlopende passiva	7.4	278.122	473.217
		<u>1.050.575</u>	<u>1.169.296</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>55.054.856</u>	<u>51.312.748</u>

Winst-en-verliesrekening over 2025

(bedragen in euro's)

Functioneel model	Toelichting	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Huuropbrengsten	8	2.342.849	2.182.383
Opbrengsten servicecontracten	9.1	63.717	60.987
Lasten servicecontracten	9.2	-90.200	-66.077
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10	-129.893	-248.907
Lasten onderhoudsactiviteiten	11	-937.899	-814.310
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	12	-171.166	-147.792
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>1.077.410</u>	<u>966.285</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	<u>0</u>	<u>0</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	-1.934.969	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15	4.408.395	1.359.021
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>2.473.426</u>	<u>1.359.021</u>
Opbrengsten overige activiteiten	16	0	130
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>0</u>	<u>130</u>
Overige organisatiekosten	17	-176.752	-180.269
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		7.872	35.228
Rentelasten en soortgelijke kosten		-470.565	-425.864
Saldo financiële baten en lasten	18	<u>-462.693</u>	<u>-390.636</u>
Resultaat voor belastingen		2.911.391	1.754.531
Belastingen		-101.047	-215.158
Resultaat na belastingen		<u>2.810.344</u>	<u>1.539.373</u>

Kasstroombegroting 2025 (directe methode)

(bedragen in euro's)

	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	2.322.606	2.178.903
Vergoedingen	59.368	68.432
Overige bedrijfsontvangsten	0	130
Rente ontvangsten	25.294	7.034
Saldo ingaande kasstromen	<u>2.407.268</u>	<u>2.254.499</u>
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	552.383	732.484
Overige bedrijfsuitgaven	899.386	788.317
Rente uitgaven	462.763	370.173
Sectorspecifieke heffing	7.766	5.865
Belastingen	28.129	150.448
Saldo uitgaande kasstromen	<u>1.950.427</u>	<u>2.047.287</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>456.841</u>	<u>207.212</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-700	0
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en nietwoongelegenheden	872.853	2.543.028
Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	0	2.345.373
Sloopuitgaven	75.625	0
Investeringen overig	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-949.178</u>	<u>-4.888.401</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Ontvangen leningen	<u>750.000</u>	<u>3.250.000</u>
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing leningen	<u>578.162</u>	<u>338.258</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>171.838</u>	<u>2.911.742</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-320.499</u>	<u>-1.769.447</u>
Liquide middelen primo boekjaar	551.161	2.320.608
Mutatie geldmiddelen	<u>-320.499</u>	<u>-1.769.447</u>
Liquide middelen ultimo boekjaar	<u>230.662</u>	<u>551.161</u>

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woningstichting Berg en Terblijt, vóór de fusie 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. Sinds 1 januari 2026 is Woningstichting Berg en Terblijt juridisch gefuseerd met Woningstichting Servatius te Maastricht.

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

Wegens de fusie met Woningstichting Servatius met ingang van 1 januari 2026 is dit nummer uitgeschreven uit het Handelsregister.

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. Per 1 januari 2026 is Woningstichting Berg en Terblijt gefuseerd met Woningstichting Servatius.

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 waardebeepaling 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.

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 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (2024: € 879,66).

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.

Toegepaste vrijheidsgraden

Onderdeel

Schematische vrijheid

Markthuur (-stijging)

Exit yield

Leegwaarde(stijging)

Disconteringsvoet

Onderhoud

Techn. Splitsingskosten

Mutatie- en verkoopkans

Bijzond. uitgangspnt.

Erfpacht

Exploitatiescenario

Toelichting

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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

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

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

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

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft normbedragen voor regulier onderhoud gehanteerd zoals voorgeschreven in de Vastgoed Taxatie Wijzer, editie 2025.

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

Complexindeling

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

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

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

Parameters

Parameters woonegelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijnsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,80%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1344%	0,1344%	0,1344%	0,1344%	0,1344%	0,1344%
Belast., verzek. en zakelijke lasten (% WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie - gereguleerd	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde won. (in mnd)	0	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Instandhoudingsonderhoud per VHE	Type	
Instandhoudingsonderhoud per vhe in Doorexploiteer scenario	EGW	1.854 - 2.725
	MGW	1.706 - 3.308
Instandhoudingsonderhoud per vhe in Uitpond scenario	EGW	1.196 - 1.514
	MWG	1.365 - 2.646

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aanmeldingsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting Berg en Terblijt en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Voor het jaar 2025 is het volledige bezit volledig getaxeerd.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuurlast, 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.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

1.4 Latente belastingvorderingen

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

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

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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. Over 2025 bedroeg de huurverhoging 4,5%.

8. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

9. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

10. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

11. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- 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 verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen

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

Woningstichting Berg en Terblijft heeft op basis van de uitgangspunten van de voormalige VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2025 en het fiscale resultaat 2025 bepaald. De werkelijk te betalen of te vorderen vennootschapsbelasting kan afwijken van de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Er zijn ten tijde van het opmaken van de jaarrekening geen aanwijzingen hiervoor.

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 Terblijft geen personeel heeft worden enkel de kosten van de dienstverlening aan het beheer toegerekend.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

Toelichting op de balans

(bedragen in euro's)

Materiële vaste activa

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de	
	2025	2024
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-153.513	-151.026
Boekwaarde per 1 januari	97.003	99.490
Mutaties		
Investeringen	0	0
Afschrijvingen	-2.488	-2.487
Totaal mutaties	-2.488	-2.487
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	250.516	250.516
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-156.001	-153.513
Boekwaarde per 31 december	94.515	97.003

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:

	2025	2024
	DAEB- vastgoed in exploitatie	
	€	
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.113.165	25.342.856
Cumulatieve herwaarderings- en afschrijvingen	20.320.683	19.553.803
Boekwaarde per 1 januari	47.433.848	44.896.659
Mutaties:		
Investeringen – oplevering nieuwbouw vanuit in ontwikkeling	2.500.000	-
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking		1.770.309
Aanpassing marktwaarde	4.408.395	1.359.021
Waardeverminderingen	-	592.141-
Totaal mutaties	4.408.395	2.537.189
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.613.165	27.113.165
Cumulatieve herwaarderings- en afschrijvingen	24.729.078	20.320.683
Boekwaarde per 31 december	54.342.243	47.433.848

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 € 60.000.000 (2024: € 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 305 (2024: 294) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 75,9 miljoen. (2024 € 53,3 miljoen)

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2025	Effect wijziging parameter	Effect op de marktwaarde (€)	Effect op de marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	7,24%	+0,5%	€ -2.359.263	-4,34%
		-0,5%	€ 3.891.630	7,16%
Gemiddelde markthuur	€ 1.023,54	+10%	€ 474.012	0,87%
		-10%	€ -205.805	-0,38%
Exit yield	4,41%	+0,5%	€ -230.783	-0,42%
		-0,5%	€ 292.034	0,54%
Leegwaarde	€ 311.505	+10%	€ 3.631.768	6,68%
		-10%	€ -3.192.239	-5,87%

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 2025 € 41.592.162 (2024: 41.539.776)

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (teruggerekend naar gemiddelde per woning) als volgt:

	2025	2024
Streefhuur	€ 795	€ 675
Onderhoudsnorm	€ 3.099	€ 1.583
Beheernorm	€ 1.171	€ 1.766

Opslag wegens disconteringsvoet

De bepaling van de beleidswaarde is met ingang van 2024 de sociale disconteringsvoet ingerekend in plaats van de marktdisconteringsvoet. Voor 2025 bedraagt de sociale disconteringsvoet 4,22% (2024: 4,17%).

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Effect op de beleidswaarde:	Uitgangspunt beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (€)
Parameters:			
Streefhuur	€ 795	5% hoger	2.116.094 hoger
Streefhuur	€ 795	5% lager	2.968.960 lager
Onderhoudsnorm	€ 3.099	10% hoger	3.665.098 lager
Onderhoudsnorm	€ 3.099	10% lager	3.665.098 hoger
Beheernorm	€ 1.171	10% hoger	1.408.188 lager
Beheernorm	€ 1.171	10% lager	1.408.188 hoger

1.3 Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.304.901	778.625
Cumulatieve herwaarderings	-549.983	-549.983
Boekwaarde per 1 januari	2.754.918	228.642
Mutaties:		
Investeringen	955.036	2.526.275
Ontrekking voorziening ORT (Vilt)	-466.816	0
Ontrekking voorziening ORT (Bergervliet)	-743.139	0
Oplevering nieuwbouw Bergervliet naar in exploitatie	-2.500.000	0
Totaal mutaties	-2.754.918	2.526.275
31 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	466.816	3.304.901
Cumulatieve herwaarderings	-466.816	-549.983
Boekwaarde per 31 december	-	2.754.918

Financiële vaste activa

1.4 Latente belastingvorderingen

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

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	-	212.411
Afschrijvingspotentieel	-	-89.026
Compensabele verliezen	-	-123.385
Boekwaarde per 31 december	-	-

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt ultimo 2025 € 0.

2. Vorderingen

	2025	2024
Huurdebiteuren	8.319	11.634
Belastingen en premies sociale voorzieningen	360.850	436.112
Gemeenten	-	-
Overlopende activa	18.268	28.073
	387.437	475.818

	2025	2024
Te vorderen huren zittende huurders	8.561	9.956
Te vorderen huren vertrokken huurders	2.258	1.678
Voorziening dubieuze debiteuren	-2.500	-
	8.319	11.634

Overzicht zittende huurders					
Achterstand	Aantal huurders		bedrag achterstand		
	dit boekjaar	vorig boekjaar	dit boekjaar	vorig boekjaar	
tot 1 maand	1	0	209	0	
1 tot 2 maanden	0	4	0	2.783	
2 tot 3 maanden	2	3	3.324	2.048	
3 maanden of meer	2	2	5.028	5.125	

De van de zittende huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,36% van de jaarlijkse huuropbrengsten (ultimo vorig boekjaar: 0,46%)

2.2 Belastingen en premies sociale voorzieningen

	2025	2024
Te verrekenen omzetbelasting	-	697
Vennootschapsbelasting	360.850	435.415
	<u>360.850</u>	<u>436.112</u>

2.3 Overlopende activa

	2025	2024
Te ontvangen rente	4.754	25.072
Af te rekenen servicekosten	0	3.001
Diversen	13.514	-
	<u>18.268</u>	<u>28.073</u>

3. Liquide middelen

	2025	2024
Rabobank	80.662	99.695
Spaarrekening	150.000	451.465
	<u>230.662</u>	<u>551.161</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

	2025	2024
Stand per 1 januari	11.645.193	10.625.653
Resultaat boekjaar	2.810.344	1.539.373
Mutatie herwaarderingsreserve	-4.170.418	-519.832
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	-	-
Stand per 31 december	<u>10.285.118</u>	<u>11.645.193</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 2024	20.689.061
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	519.832
Stand per 31 december 2024	<u>21.208.893</u>
Boekwaarde 1 januari 2025	21.208.893
Realisatie uit hoofde van verkoop	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	4.170.418
Stand per 31 december 2025	<u>25.379.311</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 2.810.344 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Vanuit de overige reserves is € 4.170.418 overgeboekt naar de herwaarderingsreserve wegens niet gerealiseerde waardeveranderingen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 24-06-2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

5. Voorzieningen

5.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering

	2025	2024
Beginsaldo 1 januari	0	592.141
Dotaties	1.906.718	-
Onttrekkingen	1.209.954	-
Vrijval	-	592.141
Eindsaldo 31 december	696.764	-

De voorziening ORT heeft betrekking op de nieuwbouwprojecten Bergervliet en Vilt. Ultimo 2025 alleen nog Vilt; Bergervliet is in 2025 opgeleverd.

6. & 6.1 Langlopende schulden

	2025	2024
Agio	124.937	128.076
Schulden/Leningen kredietinstellingen	18.015.246	17.843.408
	18.140.183	17.971.484
Korter dan 1 jaar	497.095	682.118
1 tot 5 jaar	3.672.914	1.501.307
Langer dan 5 jaar	13.970.174	15.788.059
Marktwaarde leningen	15.175.514	19.042.000

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

Verloopoverzicht leningen

	2025	2024
Stand per 1 januari	17.971.484	15.062.865
Aflossing leningen	578.162	338.258
Aantrekking nieuwe leningen	750.000	3.250.000
Agio Vestia Lening	3.139	3.123
Stand per 31 december	18.140.183	17.971.484
Waarvan kortlopend	497.095	682.118

Borging door WSW

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 18.015.246 (2024: € 17.843.408) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen in 2025 bedraagt circa 2,55 %, in 2024 2,68 %.

Overzicht geldleningen								
Geldgever	vervaldata	schuldrest	rente	rente	aflossing	totaal	schuldrest	einddatum
		per 1-1		percentage			per 31-12	
BNG	28-12	83.793	5.036	6,01	83.793	88.829	0	18-dec-2025
BNG	01-03	41.388	1.622	3,92	20.296	21.918	21.092	1-mrt-2026
NWB	02-09	2.400.000	82.320	3,43	100.000	182.320	2.300.000	2-sep-2038
BNG	04-01	473.915	13.364	2,82	25.818	39.183	448.097	4-nov-2039
BNG	01-02	1.314.229	27.073	2,06	50.651	77.724	1.263.578	1-feb-2045
BNG	05-03	2.000.000	67.200	3,36	200.000	267.200	1.800.000	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	875.152	4.376	0,50	31.603	35.979	843.549	1-sep-2050
NWB	21-12	88.431	4.298	4,86	0	4.298	88.431	21-dec-2061
NWB	02-02	3.000.000	24.300	0,81	0	24.300	3.000.000	2-feb-2072
BNG	01-12	3.316.500	116.078	3,50	33.500	149.578	3.283.000	1-dec-2073
NWB	02-04	975.000	31.980	3,28	32.500	64.480	942.500	2-apr-2054
NWB	02-04	2.275.000	72.618	3,19	0	72.618	2.275.000	2-apr-2054
NWB	Nieuwe lening 09-05			2,33	0	0	750.000	10-mei-2027
		17.843.408	462.765		578.162	1.040.927	18.015.246	

7. Kortlopende schulden

7.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2025	2024
Aflossingsverplichting komend boekjaar	497.095	682.118
	<u>497.095</u>	<u>682.118</u>

Dit betreft het kortlopend deel van de langlopende schulden.

7.2 Schulden aan Leveranciers

	2025	2024
Crediteuren	274.686	11.616
	<u>274.686</u>	<u>11.616</u>

7.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
Omzetbelasting	672	-
Loonbelasting	-	2.344
	<u>672</u>	<u>2.344</u>

7.4 Overlopende passiva

	2025	2024
Niet-vervallen rente leningen	224.821	222.110
Accountantskosten	18.000	16.336
Vooruit ontvangen huur	-	23.519
Onderhoudskosten	-	12.768
Te verrekenen servicekosten	5.590	-
Overige posten	29.710	198.484
	<u>278.122</u>	<u>473.217</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 2025 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 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 4.800) en het gecommiteerd obligo 0%. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0279% (€ 4.434) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 468.000 per 31 december 2025.

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.

Investeringsverplichtingen

Inzake de nieuwbouw project Vilt bedragen de investeringsverplichtingen per 31 december 2025 € 3.559.430.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen in euro's)

8. Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	2.370.258	2.194.784
Huurderving wegens leegstand	-24.909	-12.401
Dotatie dubieuze debiteuren	-2.500	-
	<u>2.342.849</u>	<u>2.182.383</u>

De gemiddelde huuraanpassing over 2025 komt uit op een stijging van 4,5%

De huuropbrengsten zijn geheel uit bezit in Berg & Terblijt, gemeente Valkenburg aan de Geul, gegenereerd.

9.1 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	54.180	51.858
Af: Vergoedingsderving: wegens leegstand	-139	-462
Vergoeding service contracten niet verrekenbaar met huurders	9.676	9.591
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling c.q. te verrekenen met huurders	-	-
	<u>63.717</u>	<u>60.987</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 vijf complexen in haar bezit waarin servicekosten worden verrekend.

9.2 Lasten servicecontracten

	2025	2024
Exploitatielasten inzaken service contracten	41.620	18.112
Exploitatielasten inzake verrekenbare servicekosten	48.580	47.964
Totaal lasten servicecontracten	<u>90.200</u>	<u>66.077</u>

10. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende overige organisatiekosten	113.472	230.191
Toegerekende overige verhuur- en beheerkosten	16.421	18.716
Toegerekende afschrijvingen	-	-
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>129.893</u>	<u>248.907</u>

11. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Planmatig onderhoud	214.486	426.928
Mutatieonderhoud	535.467	235.351
Klachtenonderhoud	185.458	149.544
Toegerekende afschrijvingen	2.488	2.487
Totaal onderhoudslasten	<u>937.899</u>	<u>814.310</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

	2025	2024
OZB	106.791	92.523
Toegerekende overige organisatiekosten	64.374	55.269
Toegerekende afschrijvingen	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>171.166</u>	<u>147.792</u>

13. Netto verkoop resultaat vastgoedportefeuille

	2025	2024
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	-
Af: boekwaarde	-	-
Af: direct toerekenbare kosten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

In 2025 en 2024 zijn er geen woningen verkocht

14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Investing DAEB-vastgoed	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	-
Afboeking niet gerealiseerde projecten	28.251	-
Vorming ORT voorziening nieuwbouw	1.906.718	-
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.934.969</u>	<u>-</u>

15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	4.408.395	1.359.021
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>4.408.395</u>	<u>1.359.021</u>

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

16. Nettoresultaat overige activiteiten

	2025	2024
Overige bedrijfsopbrengsten	-	130
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>-</u>	<u>130</u>

17. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	26.408	31.024
Automatiseringskosten	37.681	39.161
Bestuurs- en toezichtskosten	34.114	41.541
Huisvestigingskosten	2.229	2.642
Subtotaal beheerskosten	100.432	114.368
Heffingen:		
Verzekeringen	22.848	19.751
Contributies	-	-
Overige heffingen	9.389	5.865
Subtotaal heffingen	32.237	25.616
Overige bedrijfslasten:		
Incassokosten en betalingsverschillen	304	284
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)	-	-
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-	-
Kosten projectontwikkeling	-	-
Mutatie overige voorzieningen	-	-
Accountantskosten	43.780	40.000
Subtotaal overige bedrijfslasten	44.083	40.284
Totaal overige organisatiekosten	176.752	180.269

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

	2025	2024
Q-Concepts	43.780	40.000
Totaal accountantskosten	43.780	40.000

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

18. Financiële baten en lasten

	2025	2024
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-4.733	-32.106
Overige rentebaten	-3.139	-3.123
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-7.872	-35.228
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	465.477	423.090
Overige rentelasten	1.647	-
Borgstellingsvergoeding	3.441	2.775
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	470.565	425.864

19. Belastingen

	2025	2024
Mutatie belastinglatentie compensabele verliezen	-	-123.385
Mutatie belastinglatentie afschrijvingspotentieel	-	-89.026
Correctie vennootschapsbelasting boekjaar 2023	-	-152.171
Vennootschapsbelasting boekjaar (Carry-back)	-	149.424
Vennootschapsbelasting boekjaar	-101.047	-
Totaal belastingen	-101.047	-215.158

FISCALE EN COMMERCIËLE RESULTATENREKENING 2025

Resultatenrekening 2025	commercieel	fiscaal	verschil
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huren	2.342.849	2.342.849	-
Vergoedingen	63.717	63.717	-
Verkoop onroerende zaken	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-	-
Som der bedrijfsopbrengsten	2.406.567	2.406.567	-
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken tdv eigen expl.	-	-32.446	-32.446
Lasten onderhoud	-937.899	-888.210	49.689
Leefbaarheidsuitgaven	-	-	-
Lasten servicecontracten	-90.200	-90.200	-
Beheerkosten	-306.645	-306.645	-
Overige bedrijfslasten	-171.166	-153.755	17.411
Som der bedrijfslasten	-1.505.909	-1.471.255	34.654
BEDRIJFSRESULTAAT	900.658	935.312	34.654
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.872	7.872	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-470.565	-470.565	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.473.426	-28.251	-2.501.677
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2.911.391	444.368	-2.467.023
Mutatie 2.2.8. VSO II	-	-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.911.391	444.368	-2.467.023
Achterwaartse verliesverrekening		-	
Te betalen vennootschapsbelasting		101.047	

Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

Woningstichting Berg en Terblijt heeft geen niet-DAEB activiteiten. Om die reden is de DAEB verantwoording van de Balans, Winst en Verliesrekening en het Kasstroomoverzicht gelijk aan de verantwoordingen in deze jaarrekening.

Fiscaal resultaat

Ultimo 2025 heeft Berg & Terblijt geen verrekenbare verliezen.

Wet normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Woningstichting Berg en Terblijt. Het voor Woningstichting Berg en Terblijt toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 115.000 (Woningcorporaties - Klasse A).

Gegevens 2025 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	A.M.H. Vankan	M.H.M.G. Leenders-Stassen	J.E.J. van Kan
Functiegegevens	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 17/12	01/01 - 17/12	01/01 - 17/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,222	0,153	0,153
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	23.364	14.168	14.168
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	23.364	14.168	14.168
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	24.551	16.920	16.920
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Bezoldiging	23.364	14.168	14.168
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	0	0	0
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

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

bedragen x € 1	A.M.H. Vankan	M.H.M.G. Leenders-Stassen	J.E.J. van Kan
Functiegegevens	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,194	0,153	0,153
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.325	13.715	13.715
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	19.325	13.715	13.715
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	21.195	16.653	16.652
Bezoldiging	19.325	13.715	13.715

Gegevens 2025 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en

Naam topfunctionaris	J.M.M. Dauven	C.P.H. Savelkoul
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 17/12	01/01 - 17/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,153	0,042
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.168	3.232
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Subtotaal	14.168	3.232
Individueel toepasselijk bezoldigingmaximum	16.920	4.645
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0
Bezoldiging	14.168	3.232
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	0	0
onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en

bedragen x € 1	J.M.M. Dauven	C.P.H. Savelkoul
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,153	0,042
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.715	3.182
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Subtotaal	13.715	3.182
bezoldigingmaximum	16.677	4.578
Bezoldiging	13.715	3.182

Gegevens 2025 Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	P.M.H. Huls-Erkens	R.P.M.W. Herben	B.E.L. Vluggen
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 17/12	01/01 - 17/12	01/01 - 17/12
Bezoldiging	5.319	5.319	5.319
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.588	11.059	11.059
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	5.319	5.319	5.319
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 2024 Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	P.M.H. Huls-Erkens	R.P.M.W. Herben	R. Vluggen
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	nvt
Bezoldiging	5.013	5.013	0
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.900	10.900	0

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

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2025 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan. Wel is Woningstichting Berg en Terblijt per 1 januari 2026 juridisch gefuseerd met Woningstichting Servatius.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Berg en Terblijt is opgemaakt door het bestuur van Woningstichting Servatius op 29 mei 2026. Het voormalige bestuur van Woningstichting Berg en Terblijt is door de fusie niet meer in functie in 2026.

L.P.H. Breukers
Bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Woningstichting Servatius op 29 mei 2026. De voormalige RvC van Woningstichting Berg en Terblijt is in 2026 door de fusie niet meer in functie.

K.E.A. Lindelauf, voorzitter Raad van Commissarissen

J.M.C. Rijvers

M.B.P.M. Visser

S.F.A. van Kessel

Deel III

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van een onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van woningstichting Berg en Terblijt

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van woningstichting Berg en Terblijt te Berg en Terblijt gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van woningstichting Berg en Terblijt op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van woningstichting Berg en Terblijt zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "fraude risico's" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of dat deze reeds in onze controle werkzaamheden zoals hieronder beschreven zijn opgenomen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers. En hebben wij aandacht besteed aan het frauderisico in de betaalorganisatie.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiliging in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen.

Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Op basis daarvan hebben wij vastgesteld dat er geen sprake was van verkochte onroerende zaken.

Het risico op fraude in de betalingsorganisatie

Inzake het risico op fraude in de betalingsorganisatie, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het betalingsproces. Hierbij is gebleken dat er sprake was van de mogelijkheid om voor een aantal personen om tot een bedrag €250.000 zonder functiescheiding betalingen te verrichten. Wij hebben een data-analyse verricht op de uitgaande betalingen en daarbij betalingen buiten de reguliere betaalbatches en onder het grensbedrag en een detailcontrole verricht op deze betalingen. Ook hebben wij specifieke werkzaamheden verricht om vast te stellen dat, buiten de te verwachte uitbetalingen van (bestuur)vergoedingen en/of salaris, geen betalingen zijn gedaan aan functionarissen met betaalbevoegdheden. Op basis daarvan hebben wij vastgesteld dat er geen sprake was van onrechtmatige betalingen.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2026 tot en met 2030 van de fusiecorporatie, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

's-Hertogenbosch, 29 mei 2026

Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

S.B.J. van Bakel MSc RA